

ΑΝΑΚΟ ΤΡΟΦΙΜΑ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Ε.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(01.01.2022-31.12.2022)**

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της Εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ
ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**
επί των Οικονομικών Καταστάσεων
για τη χρήση από 1/1/2022 έως 31/12/2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 (1/1/2022-31/12/2022).

Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων και παράθεση ποιοτικού χαρακτήρα στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη οικονομική χρήση.

A. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2022 (1/1-31/12/2022)

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης παρατηρήθηκαν αυξητικές τάσεις στις εμπορικές αξίες και στα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων.

Σύμφωνα με την Ετήσια Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ για το έτος 2022, αυτό αποτέλεσε έτος σημαντικής ανάπτυξης για την ελληνική αγορά ακινήτων, παρά την αναταραχή που προκλήθηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις δυσμενείς επιπτώσεις στο κόστος δανεισμού, ενέργειας, υλικών και κατασκευής γενικότερα. Οι σταθερά θετικές προσδοκίες για την αγορά και το αμείωτο επενδυτικό ενδιαφέρον, ειδικά από το εξωτερικό, συντήρησαν τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης των τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, κυρίως στις περιοχές υψηλής εμπορικότητας. Παράλληλα, η επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα που καταγράφηκε για την πλειοψηφία των χρήσεων εκτιμάται ότι συνετέλεσε, και θα συνεχίσει να συντελεί, στην περαιτέρω ενίσχυση των τιμών, καθώς η ζήτηση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται επαρκώς από την υπάρχουσα προσφορά στην αγορά.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγράφει ισχυρή αυξητική τάση στους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2022 και για πέμπτη συνεχή χρονιά, στην αγορά κατοικιών σημειώνεται σημαντική αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) να αυξάνονται κατά 11,1% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 7,6% το 2021 και 4,5% το 2020. Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2022 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,8%, ελαφρώς ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (10,5%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας και πιο συγκεκριμένα στην Αθήνα (13,0%) και στη Θεσσαλονίκη (11,8%) σημαντικά υψηλότεροι ρυθμοί από το μέσο ετήσιο επίπεδο για το σύνολο της χώρας.

Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2022 ενισχύθηκε σημαντικά, κυρίως λόγω της έντονης εξωτερικής επενδυτικής ζήτησης και του τουρισμού, ο οποίος επηρεάζει θετικά τις κατοικίες κυρίως μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως αποτυπώνεται στην εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων. Η διατήρηση της δυναμικής της επιβεβαιώνεται από τις επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές), που αυξήθηκαν κατά 36,1% το 2022 (27,3% το 2021), αν και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,7%). Επίσης, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) ενισχύθηκαν περαιτέρω το 2022 σε ετήσια βάση κατά 4,0%. Στον αντίποδα, η θετική πορεία στις κατασκευές κατοικιών στο σύνολο της χώρας ανακόπηκε ύστερα από πέντε διαδοχικά έτη ισχυρών θετικών ρυθμών, σημειώνοντας μείωση κατά τη διάρκεια του ενδεκαμήνου του 2022, σε όρους τόσο αριθμού όσο και όγκου νέων οικοδομικών αδειών (-1,1% και -4,0% αντίστοιχα). Παράλληλα, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) για το σύνολο του έτους αυξήθηκε σημαντικά κατά 8,8% (3,2% το 2021). Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, αν και παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, αυξήθηκε το 2022 κατά 20,7%, σημειώνοντας ωστόσο σημαντική επιβράδυνση έναντι του 2021 (46,2%), ενώ, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ' τρίμηνο 2022), παρατηρείται μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί τρίτο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς καταγραφής αύξησης της ζήτησης, πιθανώς λόγω της αύξησης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

αυξήθηκαν κατά 0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Στα επιμέρους τρίμηνα του 2022 παρατηρείται σημαντική σταδιακή επιτάχυνση του ετήσιου ρυθμού αύξησης των τιμών (9,9%, 10,4%, 11,7% και 12,2% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2022 αντίστοιχα). Η καθαρή εισροή κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές, όπως καταγράφεται στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, για το 2022 ήταν αυξημένη κατά 68,0% σε σχέση με το 2021 και ανήλθε σε 1.975,3 εκατ. ευρώ, έναντι 1.176,1 εκατ. ευρώ το 2021.

Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν αρκετά υψηλότερος (2,0%), αποτυπώνοντας το σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον της συγκεκριμένης αγοράς, σε αντίθεση με τη Θεσσαλονίκη (0,4%) και κυρίως την υπόλοιπη Ελλάδα (-0,9%), όπου η επενδυτική ζήτηση για γραφεία ήταν περιορισμένη. Αντίστοιχα, για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, ο ρυθμός αύξησης των τιμών για την Αθήνα ανήλθε σε 3,1%, ενώ στη Θεσσαλονίκη και την υπόλοιπη Ελλάδα οι ρυθμοί αύξησης ήταν ηπιότεροι (1,4% και 1,5% αντίστοιχα). Τέλος, τα μισθώματα των γραφείων αυξήθηκαν στο σύνολο της χώρας κατά 0,9%, ενώ τα μισθώματα των καταστημάτων αυξήθηκαν κατά 2,5% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο.

Το ενδεκάμηνο του 2022 η συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής, μετά από μια χρονιά σημαντικής ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, ο αριθμός των νέων αδειών, τόσο για γραφεία όσο και για ξενοδοχεία, αυξήθηκε κατά 13,3% και 39,7% αντίστοιχα, ενώ στις άδειες νέων καταστημάτων σημειώθηκε μείωση 27,8%, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021.

Με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι νέες πράξεις αγοραπωλησιών που πραγματοποιήθηκαν από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2022 κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους προς γραφεία υψηλών και βιοκλιματικών προδιαγραφών (29,6% του συνολικού ύψους των επενδύσεων¹⁰), ενώ μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον καταγράφηκε και για την ανάπτυξη νέων ή ανακατασκευή υφιστάμενων κτιρίων γραφείων. Τα ξενοδοχεία και οι επαγγελματικές αποθήκες απορρόφησαν το 21,8% και το 4,5% των κεφαλαίων αντίστοιχα, ενώ σημαντικές επενδύσεις πραγματοποιήθηκαν και σε καταστήματα σε θέσεις υψηλής εμπορικότητας, σε επενδυτική κατοικία, αλλά και σε γη που προορίζεται για άμεση ανάπτυξη. Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, εκτιμάται ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 60% των κεφαλαίων κατευθύνθηκε στο νομό Αττικής,

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ενώ σημαντική διασπορά επενδύσεων που αφορούν κυρίως γη προς ανάπτυξη καταγράφηκε στο σύνολο της χώρας. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4% κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, αμετάβλητες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι αποδόσεις των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης αμετάβλητες σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2022.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, παρά τις αβεβαιότητες στην εγχώρια και παγκόσμια οικονομία. Η όποια πρόβλεψη ωστόσο για τη μεσοπρόθεσμη εξέλιξη της αγοράς είναι αρκετά επισφαλής στην παρούσα χρονική στιγμή, καθώς αφενός σχετικοί εγχώριοι δείκτες παρουσιάζουν μικτές τάσεις και αφετέρου οι ισχυρές αγορές ακινήτων της Ευρώπης –και όχι μόνο– φαίνεται να βρίσκονται ήδη σε πορεία σημαντικής διόρθωσης στον αριθμό των συναλλαγών, τις τιμές και τις αποδόσεις. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η ελληνική αγορά διαφοροποιείται ως προς τα χαρακτηριστικά της, ότι οι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν ηπιότεροι τα τελευταία χρόνια συγκριτικά με άλλες χώρες και ότι οι αποδόσεις εξακολουθούν να βρίσκονται σε ελκυστικά επίπεδα, αλλά και με την προϋπόθεση της απουσίας νέων απρόβλεπτων γεγονότων, οι τιμές των ακινήτων, και ειδικά υψηλών προδιαγραφών, αναμένεται να συνεχίσουν να προσελκύουν αυξημένο ενδιαφέρον. Εξάλλου, οι αναπλάσεις υπερτοπικής εμβέλειας που δρομολογούνται ή βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη, η σταδιακή βελτίωση των υποδομών και η αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος (με τη συμβολή και του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) αναμένεται να συντηρήσουν την ελκυστικότητα της αγοράς και την τρέχουσα δυναμική της.

Στα ως άνω πλαίσια η Εταιρεία κατάφερε να διαχειριστεί αποτελεσματικά τον πιστωτικό κίνδυνο καθώς διατήρησε υψηλά ποσοστά των μισθωμένων επαγγελματικών ακινήτων σε σχέση με το σύνολο τους (92%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση κατά την οποία ο σχετικός δείκτης ανήλθε σε 97%) και επαναδιαπραγματεύθηκε επιτυχώς νέες μισθώσεις σε υφιστάμενα ακίνητα. Σε σχέση με τα οικιστικά ακίνητα που εκμεταλλεύεται η Εταιρεία το σχετικό ποσοστό μίσθωσης κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε 85% (2021: 80%). Κατά την κλειόμενη χρήση καταγράφηκε αυξητική τάση στις αξίες των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να αυξηθεί συνολικά κατά € 1.349 (2021: Αύξηση € 2.470).

Την 31/12/2022 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε είκοσι πέντε (25) ακίνητα, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα, είκοσι τρία (23) εκ των οποίων

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και δύο (2) εξοχικές κατοικίες στις περιοχές της Μυκόνου και του Πόρτο Χέλι. Την 31/12/2022, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε ακίνητα και αγροτεμάχια συνολικής επιφανείας περίπου 57.599 τ.μ. και 23.132 τ.μ. αντίστοιχα (2021: 61.474 τ.μ. και 23.132 τ.μ.) με συνολική εύλογη αξία € 47.264 (2021: € 50.763), όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές της εταιρείας PEPPER ELLAS.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2022 ανήλθε σε € 3.473 έναντι € 2.795 για τη χρήση 2021, παρουσιάζοντας αύξηση 24,3%, έναντι αύξησης 6,1% αντίστοιχα της προηγούμενης χρήσης. Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία στα πλαίσια διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων το οποίο διαθέτει προέβη σε πώληση είκοσι εννέα (29) διαμερισμάτων εκ του συγκροτήματος κατοικιών επί της οδού Εθνικής Αντίστασης στο Δήμο Ελευσίνας, συνολικής επιφανείας 2.251,19 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 3.409 καθώς και μιας εξοχικής κατοικίας στην περιοχή του Ναυπλίου συνολικής επιφανείας 1.624,00 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 1.607. Το επενδυτικό αποτέλεσμα που προέκυψε εκ των προαναφερόμενων πωλήσεων ανήλθε σε κέρδος συνολικού ποσού € 124 (2021: € 0).

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 1.349, έναντι κερδών € 2.470 της προηγούμενης χρήσης. Η περαιτέρω αύξηση της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας οφείλεται στις πραγματοποιηθείσες βελτιώσεις, σε υφιστάμενα ακίνητα, που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και ανήλθαν σε € 43 (2021: € 94).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 4.156 έναντι κερδών € 3.415 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία € 1.349 (2021: Κέρδη € 2.470), της καθαρής απομείωσης της αξίας εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων € 104 (2021: Έσοδο € 1.025) και του κέρδους από την πώληση/αποτίμηση συμμετοχικών επενδύσεων € 1.538 (2021: Έξοδο € (1.574)), ποσού € 1.373 έναντι κέρδους ποσού € 1.493 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση ποσού € (120) (2021: Μείωση € (1.181) ή (8,0)% (2021: (107,4)%).

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε € (2.581) έναντι ποσού € (2.569) της προηγούμενης χρήσης. Το σχετικό κόστος απορρέει εκ της χρησιμοποίησης δανειακών κεφαλαίων σημαντικού ποσού για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους

Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 986 έναντι κερδών € 752 της προηγούμενης χρήσης.

Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους τεθέντες κατά περίπτωση στόχους και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου και όταν κριθεί αυτό αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των ακόλουθων χρηματοοικονομικών δεικτών:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.115		2.119	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	746	<u>1.891,8%</u>	1.131	<u>187,4%</u>

Δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων προς Ξένα

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Ίδια Κεφάλαια	6.184		5.198	
Ξένα Κεφάλαια	56.723	<u>10,9%</u>	55.200	<u>9,4%</u>

Δείκτης συνολικού χρέους

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Σύνολο υποχρεώσεων	56.723		55.200	
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	6.184	<u>917,2%</u>	5.198	<u>1.061,9%</u>

Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Δάνεια	49.860		48.566	
Σύνολο Ενεργητικού	62.907	<u>79,3%</u>	60.398	<u>80,4%</u>

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

EPS (Earnings Per Share – Κέρδη ανά μετοχή)

Ο Δείκτης EPS υπολογίζεται διαιρώντας τα κέρδη της επιχείρησης μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας με τον μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία εντός της υπό εξέταση περιόδου.

Τα κέρδη ανά μετοχή (EPS) για την κλειόμενη χρήση διαμορφώθηκαν σε κέρδη 0,3867 ευρώ έναντι κερδών 0,2950 ευρώ για το 2021.

B. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2022

Η Εταιρεία στα πλαίσια διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της κατά την κλειόμενη χρήση προχώρησε στην πώληση είκοσι εννέα (29) διαμερισμάτων εκ του συγκροτήματος κατοικιών επί της οδού Εθνικής Αντίστασης στο Δήμο Ελευσίνας, συνολικής επιφανείας 2.251,19 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 3.409 καθώς επίσης και μιας εξοχικής κατοικίας στην περιοχή του Ναυπλίου συνολικής επιφανείας 1.624,00 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 1.607. Το επενδυτικό αποτέλεσμα που προέκυψε εκ των προαναφερόμενων πωλήσεων ανήλθε σε κέρδος συνολικού ποσού € 124 (2021: € 0). Με τις εν λόγω πωλήσεις η Εταιρεία ενίσχυσε σημαντικά τη διαθέσιμη ρευστότητά της με στόχο την αποτελεσματική διαχείριση της ρευστότητάς της και την χρηματοδότηση των επενδυτικών σχεδίων της.

Η Εταιρεία την 01/12/2022 προχώρησε στην πώληση του συνόλου των κατεχόμενων μετοχών (171.775 μετοχές επί συνόλου 343.550 μετοχών, οι οποίες αναλογούν σε ποσοστό συμμετοχής 50%) της συνδεδεμένης εταιρείας INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ έναντι συνολικού τιμήματος € 3.200, πραγματοποιώντας κέρδος ποσού € 1.538 το οποίο περιλαμβάνεται στον λογαριασμό της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων «Λοιπά έσοδα» (βλ. σχετικά επεξηγηματική Σημείωση 10). Η συγκεκριμένη συμμετοχική επένδυση κατά τη λήξη της προηγούμενης χρήσης περιλαμβανόταν στο λογαριασμό του Ενεργητικού «Ομάδα στοιχείων ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση» (βλ. σχετικά επεξηγηματική Σημείωση 23). Το σχετικό τίμημα εισπράχθηκε πλήρως την 20/04/2023.

Γ. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κινδύνου.

(α) Κίνδυνος της αγοράς

(i) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται στη σχετική βελτίωση που παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση η ελληνική αγορά ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο, η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή, είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπαρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο. Κατά την 31/12/2022, εάν τα επιτόκια των δανειακών υποχρεώσεων ήταν 1% υψηλότερα/χαμηλότερα και οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα μετά φόρων αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης και η καθαρή θέση της Εταιρείας θα εμφανίζονταν μειωμένα/αυξημένα κατά το ποσό των € 312 (2021: € 315), κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων εξόδων χρεωστικών τόκων που θα προέκυπταν από τις δανειακές υποχρεώσεις με σταθερό επιτόκιο.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και η σύναψη συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 933 (2021: € 61). Επιπλέον, διέθετε μη χρησιμοποιημένες εγκριθείσες πιστώσεις ποσού € 1.000 (2021: 1.000) με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμιακές ροές.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Κατά την 31/12/2022	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	0	9.360	0	40.500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	522	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	160	0	591	119
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	0	0	383	0

Κατά την 31/12/2021	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	51	5.345	2.669	40.500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	583	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	142	142	416	237
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	0	0	351	0

(δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται 'βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης' όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

Κατά την 31/12/2022 ο συντελεστής μόχλευσης παρουσιάζει μικρή βελτίωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος αυξήθηκε κατά € 301 και τα Ίδια Κεφάλαια αυξήθηκαν κατά ποσό € 987.

	Σημείωση	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Σύνολο δανείων	26	50.618	49.365
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	22	(1.039)	(87)
Καθαρό χρέος		49.579	49.278
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		6.184	5.198
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου		55.763	54.477
Συντελεστής μόχλευσης		88,9%	90,5%

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Δ. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε επτά εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (€ 7.650), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες (2.550.000) ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας τριών Ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία.

Ε. ΑΓΟΡΑ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΣΤ. ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις για να διανείμει μέρισμα, λόγω του γεγονότος της ύπαρξης σωρευμένων ζημιών εις νέον στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη.

Η διοίκηση της Εταιρείας, προτείνει στη Γενική Συνέλευση η Εταιρεία να μη διανείμει μέρισμα στους Μετόχους.

Ζ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης διατηρούσε για την άσκηση των επαγγελματικών της δραστηριοτήτων γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας, αρ. 340 και αποθήκη στην θέση Αγριελαία Ρούσση στην Ελευσίνα.

Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια και τη λήξη αντίστοιχα της κλειόμενης χρήσης:

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)**

Έσοδα	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
KROSS PROPERTIES A.E.	5	5
PARK EXPERT SERVICES DTL SRL *	0	4
ANAMAR DEVELOPMENT	145	140
es Miiο STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	4	6
2 REPUBLIC MARKETPLACE SA **	3.200	0
Σύνολο	<u>3.353</u>	<u>154</u>

* Το ποσό των € 0 (2021: € 4) αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση ενσώματων παγίων.

** Το ποσό των € 3.200 αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση συμμετοχής.

Κατά την χρήση 1/1-31/12/2022 καθώς επίσης και κατά την προηγούμενη χρήση, δεν υφίστανται αγορές και έξοδα από συνδεδεμένα μέρη.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

Απαιτήσεις	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	424	0
2 REPUBLIC MARKETPLACE SA	3.200	0
ANAMAR DEVELOPMENT	5.563	5.432
KROSS PROPERTIES A.E.	0	5
PARK EXPERT SERVICES DTL SRL	0	4
Σύνολο	<u>9.187</u>	<u>5.441</u>

Δεν υφίστανται υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 31/12/2022 καθώς επίσης και κατά την προηγούμενη χρήση.

Η παροχή υπηρεσιών και οι λοιπές επιχειρηματικές συμφωνίες προς και από τις συνδεδεμένες εταιρείες γίνονται σε κανονικές τιμές και τους συνήθεις όρους αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Τα ανοιχτά υπόλοιπα τέλους χρήσης είναι χωρίς εξασφαλίσεις και η εξόφλησή τους πραγματοποιείται τοις μετρητοίς. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιουδήποτε είδους εξασφαλίσεις για τις παραπάνω απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Αναφορικά με απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις και λοιπά συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 14.632 (2021: € 8.912) κατά την 31/12/2022 είχε σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης συνολικής αξίας € 2.724 (2021: € 2.677). Εντός της κλειόμενης χρήσης σχηματίστηκε επιπλέον πρόβλεψη ποσού € 48 ενώ κατά την προηγούμενη χρήση διενεργήθηκε αναστροφή καθαρής απομείωσης ποσού € 1.053.

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2022 ανήλθαν σε € 3 (2021: € 14) και τα

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

έσοδα ανήλθαν σε € 1.608 (2021: € 181). Κατά την 31/12/2022 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 2.720 (2021: € 795) και € 7 (2021: € 0) αντίστοιχα.

Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Ι. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ 2023

Η εγχώρια αγορά ακινήτων από τη χρήση 2020 έχει εμφανίσει σημαντικά ανοδικές τάσεις σε όρους εμπορικών αξιών και εσόδων εκμίσθωσης, τάσεις οι οποίες συνεχίσθηκαν και κατά την κλειόμενη χρήση 2022.

Η παρατηρούμενη ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα μας αναμένεται να οδηγήσει σε υψηλότερα έσοδα και υπεραξίες προερχόμενες από το ενεργό χαρτοφυλάκιο ακινήτων που διαχειρίζεται η Εταιρεία. Δεδομένου ότι η πλειονότητα των εσόδων από ακίνητα υπολογίζονται σε μεταβλητή βάση σύμφωνα με τις πραγματοποιηθείσες πωλήσεις των μισθωτών η βελτίωση της οικονομικής δραστηριότητας αναμένεται να επιφέρει ανάλογα θετικά αποτελέσματα στη διαμόρφωση των ετησίων μισθωμάτων που θα εισπράττει η Εταιρεία στο άμεσο μέλλον.

Δεδομένης της υφιστάμενης σημαντικής αβεβαιότητας σχετικά με την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις, την άνοδο των επιτοκίων και της συνέχισης του πολέμου στην Ουκρανία, το μακροοικονομικό περιβάλλον εξακολουθεί να παραμένει ρευστό. Παρά την παρατηρούμενη αυξημένη αβεβαιότητα λόγω των προαναφερόμενων συνθηκών που διαμορφώθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης και συνεχίζονται και κατά την τρέχουσα χρήση, βασικό μέλημα της Διοίκησης αποτελεί η διατήρηση και περαιτέρω επέκταση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Στα ως άνω πλαίσια η Διοίκηση της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση 2023 έχει θέσει τους ακόλουθους στόχους:

- Την περαιτέρω ισχυροποίηση της υγιούς χρηματοοικονομικής βάσης και διατήρηση υψηλής ρευστότητας, η οποία θα της επιτρέψει την αποτελεσματικότερη διαχείριση του

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ακινήτων της και την εκμετάλλευση ευκαιριών που παρουσιάζονται στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

- Την εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας σε επιλεγμένους μισθωτές με καλή φήμη και υγιή χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά με σκοπό τον περιορισμό του απορρέοντος εκ των μισθώσεων πιστωτικού κινδύνου.
- Την εξασφάλιση περαιτέρω κεφαλαίων με τα οποία θα πραγματοποιηθεί η επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τον τεθέντα στρατηγικό σχεδιασμό της.

**Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μάνδρα Αττικής, 30 Οκτωβρίου 2023

Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου
Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως

απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμεστε 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές 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. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ**

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βρασίδης Σ. Δαμηλάκος
Α.Μ. ΣΟΕΛ 22791



Delta Partners Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ανώνυμη Εταιρεία
Λ. Ποσειδώνος 80, 17455 Άλιμος
Α.Μ. ΣΟΕΛ 153



ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ.....	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	23
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	24
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	25
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	26
2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ	26
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	27
3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα	27
3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία	27
3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία.....	28
3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	28
3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	30
3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	30
3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	31
3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	32
3.9 Εμπορικές απαιτήσεις	32
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	33
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο	33
3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις.....	33
3.13 Δάνεια	33
3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	34
3.15 Παροχές σε εργαζομένους.....	35
3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	36
3.17 Κέρδη ανά μετοχή.....	36
3.18 Αναγνώριση εσόδων	37
3.19 Μισθώσεις	39
3.20 Διανομή μερισμάτων	40
4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ	41
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	46
6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ.....	50
7. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	51
8. ΕΣΟΔΑ.....	52
9. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	53
10. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	53
11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	53
12. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ).....	54
13. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	54
14. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	56
15. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	57

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

16.	ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	57
17.	ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	58
18.	ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	59
19.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	61
20.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	62
21.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ	63
22.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	64
23.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ.....	64
24.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	65
25.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	65
26.	ΔΑΝΕΙΑ	66
27.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	67
28.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ.....	68
29.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	68
30.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	69
31.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	69
32.	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	69
33.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	71

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διοικητικό Συμβούλιο: Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου: Πρόεδρος
Παρασκευή Κωνσταντίνου: Αντιπρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αναστάσιος Κολάτας: Μη Εκτελεστικό Μέλος

Έδρα Εταιρείας: Μαρίνου Αντύπα
Θέση Βαθύ Πηγάδι, Μάνδρα Αττικής
Ελλάδα

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 41895/03/Β/98/39

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 122177907000

Ελεγκτική Εταιρεία: Delta Partners Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ανώνυμη Εταιρεία
Λ. Ποσειδάωνος 80
17455 Άλμιος
Ελλάδα

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Τα ποσά παροσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

<u>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>1/1-31/12/2021</u>	<u>1/1-31/12/2021</u>
Έσοδα	7,8	3.473	2.795
Αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων		124	0
		<u>3.596</u>	<u>2.795</u>
Καθαρό κέρδος (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18	1.349	2.470
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	9	(1.169)	(672)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	9	(318)	(172)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	9	(175)	(174)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	10	1.582	1.275
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	11	(709)	(2.108)
Λειτουργικά αποτελέσματα		<u>4.156</u>	<u>3.415</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	12	(2.581)	(2.569)
Αποτελέσματα προ φόρων		1.575	846
Φόρος εισοδήματος	13	(589)	(93)
Αποτελέσματα μετά φόρων		<u>986</u>	<u>752</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά φόρων:			
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)		0	0
Αναβαλλόμενοι φόροι επί των αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)		0	0
Σύνολο στοιχείων που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		<u>0</u>	<u>0</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά φόρων		<u>986</u>	<u>752</u>
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)			
Βασικά	14	0,3867	0,2950

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/2022	31/12/2021
Πάγιο ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	15	576	1.104
Ασώματα πάγια στοιχεία	16	0	0
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	17	679	740
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	18	47.264	50.763
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	19	274	4.009
Σύνολο πάγιου ενεργητικού		<u>48.792</u>	<u>56.617</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20	13.076	2.032
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22	1.039	87
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>14.115</u>	<u>2.119</u>
Ομάδα στοιχείων ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση	23	0	1.662
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>62.907</u>	<u>60.398</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	24	7.650	7.650
Αποθεματικά κεφάλαια	25	18	18
Υπόλοιπο κερδών (ζημιών) εις νέο		(1.484)	(2.470)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>6.184</u>	<u>5.198</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	26	49.860	48.515
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	27	6	4
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	5.080	4.490
Λοιπές προβλέψεις	28	15	15
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	633	694
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	383	351
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>55.977</u>	<u>54.069</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	30	522	583
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	26	0	51
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	125	105
Βραχυπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις		99	391
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>746</u>	<u>1.131</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>56.723</u>	<u>55.200</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>62.907</u>	<u>60.398</u>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά και Αποθεματικά φορολογικών νόμων	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2021 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	<u>7.650</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>(3.222)</u>	<u>4.446</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2021 μετά από φόρους	0	0	0	752	752
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	<u>7.650</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>(2.470)</u>	<u>5.198</u>
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	7.650	11	7	(2.470)	5.198
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2022 μετά από φόρους	0	0	0	986	986
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	<u>7.650</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>(1.484)</u>	<u>6.184</u>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες:</u>		
Κέρδη χρήσεως προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	1.575	846
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	175	174
Προβλέψεις	106	(1.278)
Ζημιές (κέρδη) από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	(122)	(8)
Ζημιές (κέρδη) από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	(1.349)	(2.470)
(Εσοδα) έξοδα, (κέρδη) ζημιές επενδύσεων	(1.538)	1.574
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.581	2.569
	<u>1.428</u>	<u>1.405</u>
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(7.948)	(1.490)
Μείωση / (αύξηση) μακροπροθέσμων απαιτήσεων	7.005	871
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(480)	(72)
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(1.387)	(1.011)
Καταβληθέντοι φόροι εισοδήματος	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>(1.381)</u>	<u>(296)</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες:</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(9)	(24)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	2.197	183
Τόκοι εισπραχθέντες	145	144
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>2.333</u>	<u>303</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:</u>		
Εξοφλήσεις δανείων	0	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>0</u>	<u>0</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	<u>952</u>	<u>6</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	87	81
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	<u>1.039</u>	<u>87</u>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ιδρύθηκε το 1998 και αποτελεί εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας διαθέτοντας ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων στην Ελλάδα. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην πώληση και στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Μαρίνου Αντύπα, θέση Βαθύ πηγάδι, στη Μάνδρα Αττικής και τα γραφεία της στην Λεωφόρο Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό (Γ.Ε.ΜΗ. 122177907000), Ελλάδα.

Η Εταιρεία κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης απασχολούσε 9 (2021: 10) άτομα προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 30 Οκτωβρίου 2023.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

Οι οικονομικές καταστάσεις της «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ και τον Ν. 4308/2014 που εφαρμόζεται για τις εταιρείες που δημοσιεύουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Οι οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως τροποποιείται με την αναπροσαρμογή των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Επίσης, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και υποθέσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι πολύπλοκοι, ή τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, αναφέρονται στη σημείωση 6.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ. Σημειώνεται ότι τυχόν μικρές αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται κατά την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω. Οι εν λόγω αρχές έχουν εφαρμοστεί για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Ο προϊστάμενος λήπτης αποφάσεων, ο οποίος είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση των επιδόσεων των λειτουργικών τομέων, έχει χαρακτηριστεί ως το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις.

3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επέρριπτες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες συμπεριλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του στοιχείου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος διαγράφεται. Όλες οι άλλες δαπάνες επισκευής και συντήρησης χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της οικονομικής περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Η απόσβεση των λοιπών στοιχείων ενεργητικού υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο για την κατανομή του κόστους τους στις υπολειμματικές τους αξίες κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους, ως εξής:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων	Βάση συμβολαίου μίσθωσης
Μεταφορικά μέσα	6%-10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	6%-15%

Η υπολειμματική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται ανάλογα με την περίπτωση, στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας του εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό της ανακτήσιμης αξίας.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση πάγιων στοιχείων προσδιορίζονται συγκρίνοντας τις εισπράξεις με τη λογιστική τους αξία και αναγνωρίζονται στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/(έξοδα)» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία

(α) Δικαιώματα χρήσης ακινήτων

Στην Εταιρεία έχει παραχωρηθεί το δικαίωμα χρήσης γηπέδων/οικοπέδων για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Τα σχετικά δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία παραχώρησής τους στην Εταιρεία. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της εκάστοτε παραχώρησης.

(β) Λογισμικό και άδειες λογισμικού

Οι άδειες λογισμικού που αγοράζονται κεφαλαιοποιούνται βάσει των δαπανών για την απόκτηση και της δυνατότητας χρησιμοποίησης του συγκεκριμένου λογισμικού. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους έως δέκα έτη.

3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τους δύο προαναφερόμενους λόγους χαρακτηρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

επενδυτικά ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, περιλαμβάνεται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους, η οποία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση των προσδοκώμενων ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά τη λήξη έκαστης χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Council). Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του,

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια. Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα στοιχεία ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη διάρκεια ωφέλιμη ζωή, όπως για παράδειγμα η υπεραξία, δεν υπόκεινται σε απόσβεση και ελέγχονται ετησίως για απομείωση. Περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απόσβεση ελέγχονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Μία ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι η υψηλότερη της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστά αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστη απομείωση, ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.6.1 Ταξινόμηση

Η Εταιρεία κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες: (α) στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (β) στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων και (γ) στο αποσβέσιμο κόστος. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

σκοπό για τον οποίο απέκτησαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της κατά την αρχική αναγνώριση.

3.6.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής - την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, και το κόστος της συναλλαγής εγγράφεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αποτιμώνται στη συνέχεια στην εύλογη αξία. Αναφορικά με τα δάνεια και τις απαιτήσεις, η μεταγενέστερη αποτίμηση γίνεται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας της κατηγορίας 'Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων', παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι 'Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)' κατά την περίοδο στην οποία προκύπτουν. Τα έσοδα από μερίσματα από τα εν λόγω στοιχεία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι 'Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)', όταν το δικαίωμα της Εταιρείας να λαμβάνει πληρωμές κατοχυρώνεται.

3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση της οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και υπάρχει η πρόθεση τακτοποίησης σε καθαρή βάση, ή ρευστοποίησης του περιουσιακού στοιχείου εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μια από τις κατεχόμενες κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Το ποσό της ζημίας υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του ενεργητικού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, συμπεριλαμβάνοντας και τις αναμενόμενες μελλοντικές πιστωτικές ζημίες που δεν έχουν πραγματοποιηθεί, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Εάν ένα δάνειο έχει κυμαινόμενο επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την μέτρηση της ζημίας απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται σύμφωνα με τη σύμβαση. Στην πράξη, η Εταιρεία μπορεί να μετρά την απομείωση ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας μία εμφανή αγοραία τιμή.

Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημίας απομείωσης μειώνεται και η μείωση μπορεί να συνδεθεί αντικειμενικά με γεγονός που επήλθε μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως η βελτίωση της αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της ζημίας απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από πελάτες για εμπορεύματα που πωλούνται ή υπηρεσίες που παρέχονται κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης. Αν η είσπραξη των ποσών αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, αν είναι μεγαλύτερη), έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Αν δεν είναι, ταξινομούνται στο μακροπρόθεσμο ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειούμενο κατά την πρόβλεψη για απομείωση.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με αρχική ληκτότητα τριών μηνών ή λιγότερο, και τραπεζικές υπεραναλήψεις. Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στον δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια. Το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων προαίρεσης εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια αφαιρουμένου του σχετικού φόρου εισοδήματος.

3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η πληρωμή εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, εφόσον είναι μεγαλύτερος). Αν δεν ισχύει το παραπάνω κριτήριο, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.13 Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των άμεσων εξόδων της συναλλαγής. Τα δάνεια αποτιμώνται στη συνέχεια στο αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της είσπραξης (καθαρή από τα έξοδα της συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι αμοιβές που καταβάλλονται για τη δημιουργία των δανειακών διευκολύνσεων αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι το σύνολο

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η μεταφορά των εν λόγω αμοιβών στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναβάλλεται μέχρι την χρησιμοποίηση των δανείων. Στο βαθμό που δεν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι είναι πιθανόν ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί, οι εν λόγω αμοιβές κεφαλαιοποιούνται ως προκαταβολή για τις υπηρεσίες της ρευστότητας και αποσβένονται κατά την χρονική διάρκεια του δανείου στο οποία αναφέρονται.

3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Το έξοδο του φόρου για την περίοδο αποτελείται από τους τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός εάν πρόκειται για αντικείμενα που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος αναγνωρίζεται στις εν λόγω καταστάσεις, αντίστοιχα.

Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις όσον αφορά καταστάσεις στις οποίες κανονιστικές πράξεις υπόκειται σε ερμηνεία. Διενεργούνται προβλέψεις, όπου ενδείκνυται, βάσει των ποσών που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Ωστόσο, αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν υπολογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός από μία συνένωση επιχειρήσεων, που κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό ούτε φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί, ή έχουν ουσιαστικά εφαρμογή, την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αναμένεται να τακτοποιηθούν όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση πραγματοποιηθεί, ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που είναι πιθανό ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος ενεργητικού και του παθητικού αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε η φορολογητέα οντότητα ή διαφορετικές οντότητες έχουν την πρόθεση τακτοποίησης των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

3.15 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, εκτός από τις προβλεπόμενες από την εργατική νομοθεσία αποζημιώσεις για απόλυση ή συνταξιοδότηση.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται στη παρούσα αξία των μελλοντικών παροχών που θεωρούνται δεδουλευμένες κατά το τέλος της χρήσης με βάση την αναγνώριση σχετικού δικαιώματος παροχών των εργαζομένων. Σύμφωνα με τους Ν. 2112/1920 και Ν. 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους της στην Ελλάδα αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

αποδοχών και τον τρόπο τερματισμού της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα πραγματοποιείται μέσω της κατανομής των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίματα του Ν.4093/2012. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται κατ' έτος βάσει αναλογιστικής μελέτης με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροής πόρων, τα δε ποσά των υποχρεώσεων μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να εκταμιευθεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Σχετικά με τις προβλέψεις που αναμένεται να εκκαθαριστούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οπότε η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, τα σχετικά ποσά υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.17 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους.

Ο μέσος σταθμισμένος αριθμός των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου και για όλες τις παρουσιαζόμενες λογιστικές περιόδους προσαρμόζεται για γεγονότα που έχουν μεταβάλει τον αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία χωρίς αντίστοιχη μεταβολή στους πόρους.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

3.18 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως την εύλογη αξία του τιμήματος που εισπράχθηκε ή της απαίτησης για την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Τα έσοδα παρουσιάζονται καθαρά από τον φόρο προστιθέμενης αξίας και λοιπών τελών και φόρων που τα επιβαρύνουν.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα, όταν το ποσό του εσόδου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην οντότητα και όταν ειδικά κριτήρια για κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας ικανοποιούνται, όπως περιγράφεται κατωτέρω. Η Εταιρεία στηρίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά στοιχεία, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας.

(α) Έσοδα από ακίνητα

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

(β) Πωλήσεις αγαθών

Οι πωλήσεις των αγαθών αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στον πελάτη, ο πελάτης έχει την πλήρη διακριτική ευχέρεια των τιμών πώλησης των προϊόντων και δεν υπάρχει ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή των προϊόντων από τον πελάτη. Η παράδοση δεν πραγματοποιείται έως ότου τα προϊόντα εναποτεθούν στη συμφωνημένη θέση, τους κινδύνους της απαξίωσης και της απώλειας αναλάβει ο πελάτης, και ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα προϊόντα σύμφωνα με τη σύμβαση πώλησης, οι διατάξεις αποδοχής έληξαν και η Εταιρεία έχει αντικειμενικές ενδείξεις ότι έχουν ικανοποιηθεί όλα τα κριτήρια για την αποδοχή.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(γ) Παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε πελάτες αναγνωρίζονται κατά τη μεταβίβαση των σχετικών υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες. Τα σχετικά έσοδα από παρεχόμενες υπηρεσίες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτη τον έλεγχο των υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Για τις υπηρεσίες τις οποίες ο έλεγχος μεταβιβάζεται στον πελάτη σε βάθος χρόνου και το χρονικό διάστημα υλοποίησής τους είναι μεγαλύτερο της μιας χρήσης το σχετικό έσοδο αναγνωρίζεται ανάλογα με το στάδιο της ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, το οποίο καθορίζεται από την αναφορά στις έως και την ημερομηνία αναφοράς αποδοθείσες υπηρεσίες, ως ποσοστό επί των συνολικών υπηρεσιών που προσφέρονται. Το στάδιο ολοκλήρωσης προσμετράται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης της υπηρεσίας/έργου. Τα έξοδα που αφορούν στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Στην περίπτωση όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης παροχής υπηρεσιών δεν είναι εφικτό να αποτιμηθεί αξιόπιστα, και κυρίως στην περίπτωση όπου το σχετικό έργο βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο, το δουλευμένο έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που η Εταιρεία διατηρεί εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής έναντι της εκτέλεσης που έχει ολοκληρωθεί και έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις εκτέλεσης έκαστης παρεχόμενης υπηρεσίας. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το δουλευμένο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε κάθε συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Σε περιπτώσεις που πιθανολογείται ότι το συνολικό κόστος μιας σύμβασης θα υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως ως έξοδο. Για τον υπολογισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε έως το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες αναφορικά με τη σύμβαση εξαιρούνται και εμφανίζονται ως απαίτηση. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους / ζημίας που αναγνωρίστηκε για κάθε σύμβαση συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης. Όπου τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί υπερβαίνουν τις προοδευτικές τιμολογήσεις, η διαφορά εμφανίζεται ως απαίτηση από πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι 'Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις'. Όταν οι προοδευτικές τιμολογήσεις υπερβαίνουν τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί, το υπόλοιπο εμφανίζεται ως υποχρέωση προς τους πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι 'Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις'.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(δ) Έσοδα τόκων

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν ένα δάνειο ή μία απαίτηση απομειωθεί, η Εταιρεία μειώνει τη λογιστική αξία με το ανακτήσιμο ποσό τους, το οποίο είναι η κατ'εκτίμηση προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Τα έσοδα από τόκους για απομειωμένα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

(ε) Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.19 Μισθώσεις

(i) Λογιστική πολιτική μισθώσεων όταν η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

Χρηματοδοτικές μισθώσεις:

Οι μισθώσεις ενσώματων παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας, καταχωρούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην αρχή της μίσθωσης στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου που εκμισθώθηκε και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και των εξόδων χρηματοδότησης, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο σε σχέση με την υποχρέωση που εκκρεμεί. Τα πάγια που αποκτούνται με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής τους και της περιόδου μίσθωσης. Η Εταιρεία δεν είχε συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2022.

Λειτουργικές μισθώσεις:

Για τις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία καθίσταται ως μισθωτής, αναγνωρίζεται μια υποχρέωση από μισθώσεις και ένα αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού κατά την έναρξη της μίσθωσης, μόλις η Εταιρεία αποκτήσει τον έλεγχο της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιλαμβάνονται διακριτά στις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρώνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, τα οποία προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας ένα διαφορετικό επιτόκιο δανεισμού. Ο τόκος - έξοδο επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις περιλαμβάνεται στα έξοδα χρεωστικών τόκων. Το δικαίωμα χρήσης ενός μισθωμένου

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

στοιχείου ενεργητικού αναγνωρίζεται αρχικά σε ποσό ίσο με την αντίστοιχη υποχρέωση από μισθώσεις και προσαρμόζεται ανάλογα για προπληρωμές μισθωμάτων, αρχικές άμεσες δαπάνες ή κίνητρα που ελήφθησαν για τη σύναψη των μισθώσεων. Μεταγενέστερα, το δικαίωμα χρήσης ενός μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, εάν αυτή είναι μικρότερη, και οι αποσβέσεις περιλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα.

(ii) Λογιστική πολιτική μισθώσεων όταν η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Χρηματοδοτικές μισθώσεις:

Όταν στοιχεία ενεργητικού εκμισθώνονται βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων, η παρούσα αξία των καταβλητέων μισθωμάτων αναγνωρίζεται στα δάνεια και απαιτήσεις. Η διαφορά μεταξύ του μικτού ποσού της απαίτησης και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβλητέων πληρωμών, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένο μελλοντικό χρηματοοικονομικό έσοδο και αφαιρείται από τα δάνεια και απαιτήσεις. Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης, που αντικατοπτρίζει μια σταθερή περιοδική απόδοση. Η Εταιρεία δεν είχε συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2022.

Λειτουργικές μισθώσεις:

Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους ή επιμετρούνται περιοδικά στην εύλογη αξία τους χωρίς να διενεργούνται επί αυτών αποσβέσεις, σύμφωνα με παρόμοια ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια. Το έσοδο από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

3.20 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την περίοδο κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

Οι λογιστικές αρχές είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων που είναι υποχρεωτικά για χρήσεις με έναρξη την 1η Ιανουαρίου 2022.

Α) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την κλειόμενη χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις ενοικίων σχετιζόμενες με τον Covid-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021)

Τον Μάρτιο του 2021, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επέκτεινε κατά ένα έτος την περίοδο εφαρμογής της πρακτικής διευκόλυνσης στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» για να βοηθήσει τους μισθωτές που λογιστικοποιούν τις παραχωρήσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19, οι οποίες μειώνουν μόνο τις πληρωμές μισθωμάτων που είναι πληρωτέες στις ή πριν από τις 30 Ιουνίου 2022. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν είχε σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3, ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 37, Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020 (Τροποποιήσεις) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)

Τον Μάιο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα καθώς και στις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:

- Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.
- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως,

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα στοιχεία ενεργητικού» προσδιορίζουν τα κόστη που μία οντότητα θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιόγono.
- Οι Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020 προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μεταγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 2023 και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση των συνημμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)

Τον Μάιο του 2017, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου προτύπου βασισμένου στις αρχές για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο πρότυπο το οποίο θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων - Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών τις οποίες έχουν υιοθετήσει. Οι σχετικές τροποποιήσεις απαιτούν από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Επιπλέον, δόθηκαν σχετικές οδηγίες προς τις οικονομικές οντότητες για τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

ΔΛΠ 8 (Τροποποίηση) «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 8, με τις οποίες διευκρινίζεται πως οι οικονομικές οντότητες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις, δεδομένου ότι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις δεν εφαρμόζονται αναδρομικά αλλά μόνο μελλοντικά ενώ οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται αναδρομικά σε ήδη διενεργηθείσες συναλλαγές και πραγματοποιηθέντα γεγονότα. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση της ανωτέρω τροποποίησης στις Οικονομικές της Καταστάσεις, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)

Τον Μάιο του 2021 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12, με τις οποίες διευκρινίζεται ο τρόπος με τον οποίο πρέπει να λογιστικοποιείται ο αναβαλλόμενος φόρος σε συναλλαγές μισθώσεων και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, υπήρχε σχετική αβεβαιότητα σχετικά με την απαλλαγή από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου κατά την αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων για πρώτη φορά. Οι σχετικές τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή δεν ισχύει και ότι υφίσταται υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενων φόρων για τις συγκεκριμένες συναλλαγές. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

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)

Το Δεκέμβριο του 2021 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη σε τροποποίηση του ΔΠΧΑ 17, με την οποία καθορίζεται 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. Η εν λόγω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024)

Τον Ιανουάριο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις σχετικά με την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, η ταξινόμηση μιας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση και αποσαφηνίζουν τις απαιτήσεις σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων που πρόκειται να διακανονιστούν μέσω της έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του κορονοϊού Covid-19. Επιπλέον, τον Οκτώβριο του 2022 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε μία νέα τροποποίηση που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 μία εταιρεία οφείλει να ταξινομεί ένα δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ικανότητα μίας εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι νέες τροποποιήσεις προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, οι νέες τροποποιήσεις απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις επεξηγηματικές σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024)

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση (“sale and leaseback”) μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και στη συνέχεια μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι νέες τροποποιήσεις σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση αποσκοπούν στη συνεπή εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 και δεν αλλάζουν το λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κινδύνου.

(α) Κίνδυνος της αγοράς

(i) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία, όπως και κατά την προηγούμενη χρήση, πραγματοποίησε ζημίες από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στα υφιστάμενα μακροοικονομικά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας και της ελληνικής αγοράς ακινήτων ειδικότερα. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο, η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπάρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο. Κατά την 31/12/2022, εάν τα επιτόκια των δανειακών υποχρεώσεων ήταν 1% υψηλότερα/χαμηλότερα και οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα μετά φόρων αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης και η καθαρή θέση της Εταιρείας θα εμφανίζονταν μειωμένα/αυξημένα κατά το ποσό των € 312 (2021: € 315), κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων εξόδων χρεωστικών τόκων που θα προέκυπταν από τις δανειακές υποχρεώσεις με σταθερό επιτόκιο.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και η σύναψη συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 933 (2021: € 61). Επιπλέον, διέθετε μη χρησιμοποιημένες εγκριθείσες

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

πιστώσεις ποσού € 1.000 (2021: 1.000) με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Κατά την 31/12/2022	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	0	9.360	0	40.500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	522	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	160	0	591	119
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	0	0	383	0

Κατά την 31/12/2021	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	51	8.015	0	40.500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	583	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	142	142	416	237
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	0	0	351	0

(δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται 'βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης' όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

Κατά την 31/12/2022 ο συντελεστής μόχλευσης παρουσιάζει μικρή βελτίωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος αυξήθηκε κατά € 301 και τα Ίδια Κεφάλαια αυξήθηκαν κατά ποσό € 987.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Σύνολο δανείων	26	50.618	49.365
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	22	(1.039)	(87)
Καθαρό χρέος		49.579	49.278
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		6.184	5.198
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου		55.763	54.477
Συντελεστής μόχλευσης		88,9%	90,5%

(ε) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται μια σύγκριση, των λογιστικών και εύλογων αξιών όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας:

	Σημείωση	Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
		Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	19	274	4.009	274	4.009
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	20	13.076	2.032	13.076	2.032
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22	1.039	87	1.039	87
<i>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</i>					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	26	49.860	48.515	49.860	48.515
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	26	0	51	0	51
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	758	800	758	800
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	383	351	383	351
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	522	583	522	583
Σύνολο		<u>65.911</u>	<u>56.428</u>	<u>65.911</u>	<u>56.428</u>

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

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές αποτίμησης, βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για την μέτρηση της εύλογης αξίας. Κατά την 31/12/2022 δεν υπήρξαν χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Οι λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις πρέπει συνεχώς να αξιολογούνται βάσει της ιστορικής εμπειρίας και άλλων παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται εύλογα υπό τις εκάστοτε συνθήκες.

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις και υποθέσεις που αφορούν το μέλλον. Οι υπολογιζόμενες λογιστικές εκτιμήσεις σπανίως θα ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο στο να αλλοιώσουν τα λογιστικά αποτελέσματα των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της χρήσης, παρατίθενται παρακάτω.

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών ακινήτων. Για τη διενέργεια των εν λόγω εκτιμήσεων η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ώστε να ενσωματώσουν την επίδραση μεταβολών στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε εύλογες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών βάσει των όρων εν ισχύ μισθωτικών συμβολαίων από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, υιοθετώντας κατάλληλους συντελεστές προεξόφλησης που ενσωματώνουν τις τρέχουσες συνθήκες σχετικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή πραγματοποίησης αυτών των ταμειακών ροών.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους.

(γ) Απομείωση αξίας επισφαλών απαιτήσεων

Η Εταιρεία διενεργεί απομείωση για επισφαλείς απαιτήσεις σε σχέση με συγκεκριμένους πελάτες όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις, οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη της σχετικής απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού, σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις σε συνάρτηση της πιστωτικής της πολιτικής και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

7. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελεί τον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο κάνει χρήση της διαθέσιμης εσωτερικής πληροφόρησης, με απώτερο σκοπό να αξιολογήσει την αποδοτικότητα και την κατανομή των πόρων. Η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας οδηγεί σε ιδιαίτερη τμηματοποίηση τα ακίνητα για επένδυση από τα στοιχεία του Ενεργητικού, καθώς και τα ανάλογα έσοδα από μισθώματα. Οι κατηγορίες που διακρίνονται είναι αγροτεμάχια, ακίνητα που προορίζονται για κατοικίες και ακίνητα που προορίζονται για επαγγελματική χρήση (καταστήματα). Επισημαίνεται ότι ο τομέας των αγροτεμαχίων δεν είχε ξεκινήσει να αποφέρει έσοδα ως το τέλος της κλειόμενης χρήσης.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται εντός της ελληνικής επικράτειας. Η γεωγραφική διασπορά αυτών αναλύεται ως εξής:

Επενδυτικά ακίνητα	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Ευρύτερη περιοχή Αττικής	43.408	45.280
Λοιπές περιοχές ελληνικής επικράτειας	3.856	5.483
Σύνολο	<u>47.264</u>	<u>50.763</u>

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31/12/2022 και την 31/12/2021, οι κύριες κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα έχουν προσδιοριστεί με βάση τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους που ενσωματώνουν τα ακίνητα αυτά. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται ανά λειτουργικό τομέα ως ακολούθως:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Επενδυτικά ακίνητα	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Αγροτεμάχια	722	722
Κατοικίες	15.120	19.731
Επαγγελματικοί χώροι (καταστήματα)	31.422	30.310
Σύνολο	<u>47.264</u>	<u>50.763</u>

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Έσοδα μισθωμάτων από αγροτεμάχια	0	0
Έσοδα μισθωμάτων από κατοικίες	567	426
Έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους (καταστήματα)	2.905	2.369
Σύνολο	<u>3.473</u>	<u>2.795</u>

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2022, προέρχονται από τις εταιρείες ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ ΑΕ (13%) (2021: 14%) και I & Σ. ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ (30%) (2021: 34%).

8. ΕΣΟΔΑ

Τα έσοδα από μισθώματα ανέρχονταν σε ποσό € 3.473 κατά την 31/12/2022 και σε ποσό € 2.795 κατά την 31/12/2021. Κατά κύριο λόγο αφορούσαν έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους.

Η περίοδος των μισθωτικών συμβάσεων βάσει των οποίων η Εταιρεία μισθώνει την ακίνητη περιουσία της είναι συνήθως πάνω από 9 έτη, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Τα μεταβλητά (υπολογιζόμενα σε συνάρτηση με τις πωλήσεις του μισθωτή) μισθώματα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε € 1.180 (2021: € 1.077). Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	3.981	3.140
Από 1 έως και 5 έτη	7.997	7.355
Πάνω από 5 έτη	591	1.031
	<u>12.569</u>	<u>11.525</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

9. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	316	169
Έξοδα ασφαλιστών	18	23
Έξοδα ενοικίων	0	10
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	599	210
Λοιπές παροχές τρίτων	49	28
Έξοδα από φόρους και τέλη	504	400
Έξοδα αποσβέσεων	175	174
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	2	3
Υπόλοιπο	<u>1.662</u>	<u>1.017</u>

10. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	40	162
Κέρδη από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	8
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	3	1.104
Κέρδη από εκποίηση συμμετοχικών επενδύσεων	1.538	0
Λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων	1	1
Υπόλοιπο	<u>1.582</u>	<u>1.275</u>

11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
Φορολογικά και λοιπά πρόστιμα & προσαυξήσεις	19	23
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	65	40
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	366	239
Λοιπές παροχές τρίτων	14	19
Έξοδα από φόρους και τέλη	27	14
Λοιπά έξοδα	110	129
Ζημία από αποτίμηση σε εύλογη αξία των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων κατεχόμενων προς πώληση	0	1.574
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	107	70
Υπόλοιπο	<u>709</u>	<u>2.108</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

12. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
Χρεωστικοί τόκοι τραπεζικών υποχρεώσεων	(2.669)	(2.669)
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(44)	(40)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(12)	(4)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(2.713)	(2.713)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	145	144
Κέρδη από πώληση χρεογράφων	0	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	144	144
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	<u>(2.581)</u>	<u>(2.569)</u>

13. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
Φόρος εισοδήματος χρήσεως	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	589	93
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>589</u>	<u>93</u>

Ο φόρος εισοδήματος για τα κέρδη της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	1.575	846
Φόρος υπολογιζόμενος με τον φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας (2022: 22 %, 2021: 22 %)	347	186
Δαπάνες μη εκπιπόμενες από τη φορολογία εισοδήματος	243	274
Επίδραση από τη μεταβολή του Φορολογικού Συντελεστή	0	(366)
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>589</u>	<u>93</u>

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος για τις χρήσεις 2022 και 2021 ανέρχεται σε 22%. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έχουν επιμετρηθεί με τη χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα είναι σε ισχύ την χρήση που αυτές καταστούν οριστικές.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Για την Εταιρεία, ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2022 ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου τη στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαρισθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις.

Με την ψήφιση του Ν. 4646/2019 ορίστηκε ότι ο ισχύον συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα μειώνεται σε 22% για τη χρήση 2021 και εφεξής. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έχουν επιμετρηθεί με τη χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα είναι σε ισχύ την χρήση που αυτές καταστούν οριστικές. Συνέπεια της προαναφερόμενης μείωσης του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα και της σχετικής επαναμέτρησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναγνωρίστηκε κατά την προηγούμενη χρήση αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έσοδο) ποσού € 366.

Η ανάλυση της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(333)	(675)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.413	5.165
Σύνολο αναβαλλόμενων φόρων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>5.080</u>	<u>4.490</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης	4.490	4.397
Φόρος αποτελεσμάτων	589	93
Φόρος ιδίων κεφαλαίων	0	0
Υπόλοιπο τέλους	<u>5.080</u>	<u>4.490</u>

	Κατά την 31/12/2021	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Αποτελεσμάτων	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Ιδίων Κεφαλαίων	Κατά την 31/12/2022
Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων	3.243	233	0	3.475
Οικονομικές αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων βάση ωφέλιμης ζωής	1.922	15	0	1.938
	<u>5.165</u>	<u>248</u>	<u>0</u>	<u>5.413</u>
Αποαναγνώριση εξόδων πολυετούς αποσβέσεως	(98)	0	0	(98)
Προσαρμογή αξίας λογαριασμών εισπρακτέων	(216)	0	0	(216)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	(1)	0	0	(1)
Αποτίμηση σε εύλογη αξία κατεχόμενων προς πώληση επενδύσεων	(346)	346	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	(13)	(4)	0	(17)
	<u>(675)</u>	<u>342</u>	<u>0</u>	<u>(333)</u>
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>4.490</u>	<u>589</u>	<u>0</u>	<u>5.080</u>

14. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης εκτός των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και διακρατούνται ως ίδιες μετοχές.

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή έχουν ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) αποδοτέα στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας	986	752
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	2.550.000	2.550.000
Μείον: Μέσος σταθμισμένος αριθμός ιδίων μετοχών	0	0
Συνολικός μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Σε €)	0,3867	0,2950

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

15. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Κτίρια & Κτιριακές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση ή εγκατάσταση	Σύνολο
Αξία κτήσης ή αποτίμησης					
Κατά την 31/12/2021	108	84	305	850	1.346
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2022	0	(0)	9	0	9
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2022	0	0	(6)	(495)	(500)
Σύνολο κατά την 31/12/2022	108	84	308	355	855
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Κατά την 31/12/2021	60	37	145	0	243
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2022	7	5	29	0	41
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2022	0	0	(4)	0	(4)
Σύνολο κατά την 31/12/2022	67	42	170	0	279
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 31/12/2021	48	46	160	850	1.104
Κατά την 31/12/2022	41	41	139	355	576

Οι αποσβέσεις της χρήσεως, συμπεριλαμβανομένων, των αποσβέσεων των ασώματων πάγιων στοιχείων και των αποσβέσεων των μισθώσεων συνολικού ποσού € 175 (2021: € 174) περιλαμβάνονται στο λογαριασμό της κατάστασης συνολικών εσόδων «Αποσβέσεις παγίων στοιχείων».

16. ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικά προγράμματα	Άδειες εκμεταλλεύσεως & λοιπά δικαιώματα	Σύνολο
Αξία κτήσης ή αποτίμησης			
Κατά την 31/12/2021	9	27	36
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2022	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2022	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2022	9	27	36
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Κατά την 31/12/2021	8	27	35
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2022	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2022	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2022	9	27	36
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 31/12/2021	0	0	0
Κατά την 31/12/2022	0	0	0

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

17. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται ως εξής:

<u>Αξία κτήσης</u>	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1.1.2022	1.067	0	0	1.067
Προσθήκες χρήσης	73	0	0	73
Μειώσεις χρήσης	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 31.12.2022	1.139	0	0	1.139
<u>Αποσβέσεις</u>				
Υπόλοιπο την 1.1.2022	326	0	0	326
Προσθήκες χρήσης	134	0	0	134
Μειώσεις χρήσης	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 31.12.2022	460	0	0	460
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2022	679	0	0	679

<u>Αξία κτήσης</u>	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1.1.2021	1.109	0	0	1.109
Προσθήκες χρήσης	0	0	0	0
Μειώσεις χρήσης	(43)	0	0	(43)
Υπόλοιπο την 31.12.2021	1.067	0	0	1.067
<u>Αποσβέσεις</u>				
Υπόλοιπο την 1.1.2021	224	0	0	224
Προσθήκες χρήσης	109	0	0	109
Μειώσεις χρήσης	(7)	0	0	(7)
Υπόλοιπο την 31.12.2021	326	0	0	326
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2021	740	0	0	740

Η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της κλειόμενης χρήσης περιλαμβάνει τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με υποχρεώσεις από μισθώσεις:

	<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – Μακροπρόθεσμο μέρος	633	694
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – Βραχυπρόθεσμο μέρος	125	105
Σύνολο	758	800

Το χρηματοοικονομικό κόστος από υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε για την Εταιρεία σε € 44 (2021: € 40) και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

18. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Ο ακόλουθος πίνακας αναλύει τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά περιοχή:

	<u>Διεύθυνση Ακινήτου</u>	<u>Είδος Ακινήτου</u>	Κατά την 31/12/2022
1.	Λ. Νατο, Ασπρόπυργος	Βιοτεχνικό - Αποθηκευτικό Κτίριο	1.040
2.	Οδός Παλιγκίνη, 14, Μάνδρα Αττικής	Κατάστημα Ισογείου	497
3.	Θέση Πετρέζα, Σπάτα	Αγροτεμάχιο	116
4.	Οδός 28ης Οκτωβρίου 63 (Πατησίων), Αθήνα	Κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	969
5.	Πλατεία Καπανδριτίου, Καπανδρίτι	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	1.421
6.	Οδός Γενναίου Κολοκοτρώνη 16, Κουκάκι, Αθήνα	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	566
7.	Λ. Αμαρουσίου, Πεύκη	Πολυκατάστημα & κατάστημα	2.979
8.	Θέση Κουνουπίτσες, Μέγαρα	Αγροτεμάχιο	276
9.	"Βαθύ Πηγάδι", Δήμος Μάνδρα Αττικής,	Αποθήκες & γραφεία	5.890
10.	Οδός Εθνικής Αντίστασης, Δήμος Ελευσίνας;	Κτίρια Α & Β, σε συγκρότημα κατοικιών.	11.264
11.	Οδός Δημήτρες 26 και Νικολαΐδου, Ελευσίνα	Κατάστημα Ισογείου	2.796
12.	Λ. Ραφήνας - Αρτέμιδος, θέση Αυλάκι, Ραφήνα	Αγροτεμάχιο	330
13.	Οδός Πραξιτέλους, Νίκαια	Κατάστημα	682
14.	Οδός Ανδρέα Παπανδρέου, Μελίτσια	Πολυκατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	3.188
15.	Δροσοπούλου 90Λ, Καραγιάννη, Κυψέλη, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	161
16.	Οδός Μωρογιάννη 66 και Σεβρών, Περιστέρι	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο	375
17.	Λεωφόρος Μαραθώνος 59-61 & Ροδοδάφνης, Άνοιξη	Εμπορικό Κέντρο	4.136
18.	Βαρδουσίων & Τρικάλων 25, Θέση "Αμπελόκηποι", Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	171
19.	Οδός Αριστείδου 104-106, Καλλιθέα	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο βοηθητικό χώρο	479
20.	Πλατεία Πλαστήρα 5 & Πολυδάμαντος 2, Παγκράτι, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	1.611
21.	Οδός Καλλέργη, Δράμας, Αρτεμισίου, Πειραιάς	Κατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	1.402
22.	Οδός Ευδόξου 1- 1Α, Νέος Κόσμος	Κατάστημα	1.814
23.	Οδός Μιαούλη 66-68 & Σαχτούρη 4, Γέρακας, Παλλήνη	Βιοτεχνικό ακίνητο	1.245
24.	Αγροτική Οδός, Θέση Πυργί, Μύκονος	Εξοχική κατοικία	2.490
25.	Κόστα, Πόρτο Χέλι, Αργολίδα	Εξοχική κατοικία	1.366
			47.264

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 4 και 7 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ανωτέρω ακινήτου υπ.αρ. 9, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method). Από τη στάθμιση των δύο μεθόδων προέκυψε η Εύλογη Αξία του ακινήτου.

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 3, 8, 10, 12, 24 και 25 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αφ. 1, 2, 5, 6, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 και 23 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method). Η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) χρησιμοποιήθηκε ως μέρος της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου στο διηνεκές, δηλαδή μετά την λήξη των εν ισχύ μισθωτηρίων συμβολαίων. Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ακινήτου ως κενό (assuming vacant possession) χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Βάσει της μεθόδου Εισοδήματος υπολογίζεται η μισθωτική αξία του ακινήτου κατ' έτος (σύμφωνα με στοιχεία της κτηματαγοράς από πρόσφατες μισθώσεις) η οποία στην συνέχεια "κεφαλοποιείται" με επιλεγμένο συντελεστή απόδοσης (All Risks Yield- ARY). Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πληροφορίες μεσιτών συγκρίσιμων ως προς το εμβαδόν, τη παλαιότητα, τη θέση / τοποθεσία, το χώρο στάθμευσης και τη ζητούμενη τιμή.

Βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων του ακινήτου (Effective Gross Income) για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου (CAP date), εκπεφρασμένα σε παρούσα αξία (Present Value) αποτελεί την Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Για τον θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Εύλογη Αξία Γης και Κτίσματος χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την επίτευξη της βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή.

Η κύρια μέθοδος για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από μισθώσεις θα επέφερε

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα επέφερε μείωση της λογιστικής αξίας των επενδυτικών ακινήτων. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που υιοθετήθηκε ανήλθε μεταξύ 9,5% και 11,8% (2021: 9,0% και 11,8%). Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε από την υιοθετηθείσα μεθοδολογία των προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 0,5%, θα επέφερε μείωση/αύξηση της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά ποσό € 672 (2021: € 673) περίπου.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας παρουσιάζεται παρακάτω.

	Επενδυτικά ακίνητα
<u>Αξία κτήσεως ή αποτίμησης</u>	
Αξία αποτίμησης κατά την 31/12/2020	<u>48.199</u>
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	2.470
Προσθήκες χρήσης 2021	94
Εκποιήσεις χρήσης 2021	0
Σύνολο κατά την 31/12/2021	<u>50.763</u>
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	1.349
Προσθήκες χρήσης 2022	43
Εκποιήσεις χρήσης 2022	(4.891)
Σύνολο κατά την 31/12/2022	<u>47.264</u>

Δεν υφίστανται άλλοι περιορισμοί στην ιδιοκτησία ή μεταβίβαση ή λοιπές επιβαρύνσεις επί της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας.

19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Δοσμένες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων	19	19
Δοσμένες εγγυήσεις ΔΕΚΟ	4	4
Απαιτήσεις από δάνεια σε κοινού μετοχικού ενδιαφέροντος επιχ.	251	3.986
Υπόλοιπο	<u>274</u>	<u>4.009</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

20. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Πελάτες	8.873	2.804
Γραμμάτια εισπρακτέα	10	10
Χρεώστες διάφοροι	6.760	2.889
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	1.739	530
Έξοδα επόμενων χρήσεων	14	13
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	0	3
	17.396	6.248
Μείον: Προβλέψεις	(4.320)	(4.216)
Υπόλοιπο	<u>13.076</u>	<u>2.032</u>

Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογή τους αξία.

Το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, το οποίο ήταν εκπεφρασμένο σε ευρώ, αναλύεται ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Πελάτες	8.873	2.804
Γραμμάτια εισπρακτέα	10	10
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	0	3
	8.883	2.818
Μείον: Προβλέψεις	(2.376)	(2.328)
Υπόλοιπο	<u>6.507</u>	<u>490</u>

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2022 ανερχόταν στο ποσό των € 2.376 (2021: € 2.328). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Υπόλοιπο ενάρξεως	2.328	2.324
Πρόβλεψη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων χρήσεως	49	16
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	0	(12)
Υπόλοιπο λήξεως	<u>2.376</u>	<u>2.328</u>

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2022 ανερχόταν στο ποσό των € 1.944 (2021: € 1.889). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Υπόλοιπο ενάρξεως	1.889	2.920
Πρόβλεψη επισφαλών λοιπών απαιτήσεων χρήσεως	58	53
Διαγραφή απαιτήσεων στη χρήση ως μη εισπράξιμες	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	(3)	(1.085)
Ανακατάταξη προβλέψεων από εμπορικές απαιτήσεις	0	0
Υπόλοιπο λήξεως	<u>1.944</u>	<u>1.889</u>

Η δημιουργία πρόσθετων προβλέψεων απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων περιλαμβάνεται στα «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» (Σημείωση 11).

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος των εμπορικών απαιτήσεων την ημερομηνία αναφοράς είναι η λογιστική αξία τους. Επί των εμπορικών απαιτήσεων δεν υφίστανται ενέχυρα.

21. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Τα χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία παρουσίασης, αναλύονται ως εξής:

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2022	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	274	274
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13.076	13.076
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	1.039	1.039
Σύνολο	14.388	14.388

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2021	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4.009	4.009
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.032	2.032
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	87	87
Σύνολο	6.128	6.128

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2022	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	49.860	49.860
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	383	383
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	758	758
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	621	621
Σύνολο	51.622	51.622

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2021	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	48.515	48.515
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	51	51
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	351	351
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	800	800
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	974	974
Σύνολο	50.690	50.690

22. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Ταμείο	106	26
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	933	61
Υπόλοιπο	<u>1.039</u>	<u>87</u>

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια καταθέσεων τραπεζών.

23. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Η Εταιρεία κατά την προηγούμενη χρήση προχώρησε στην απόκτηση του 50% των μετοχών (171.775 μετοχές επί συνόλου 343.550 μετοχών, ονομαστικής αξίας (ποσό σε ευρώ) € 10,00 εκάστη) της συνδεδεμένης εταιρείας INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ, έναντι συνολικού τιμήματος € 3.236. Η συγκεκριμένη επένδυση, δεδομένου ότι αποκτήθηκε στα πλαίσια συμμετοχικής αναδιοργάνωσης συνδεδεμένων εταιρειών με ορίζοντα διακράτησης όχι μεγαλύτερο των δώδεκα μηνών, αναγνωρίστηκε ως στοιχείο ενεργητικού διακρατούμενο προς πώληση και αποτιμήθηκε στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του λογιστικού υπολοίπου της και της εύλογης αξίας της μείον κόστη πώλησης, προκύπτοντας ζημία ποσού € 1.574 με την οποία επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης.

Η Εταιρεία την 01/12/2022 προχώρησε στην πώληση του συνόλου των κατεχόμενων μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS ΑΝΩΝΥΜΗ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ έναντι συνολικού τιμήματος € 3.200, πραγματοποιώντας κέρδος ποσού € 1.538 το οποίο περιλαμβάνεται στον λογαριασμό της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων «Λοιπά έσοδα» (βλ. σχετικά επεξηγηματική Σημείωση 10). Το σχετικό τίμημα εισπράχθηκε πλήρως την 20/04/2023.

24. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 2.550.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δεν μεταβλήθηκε κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και έως και την έγκριση προς δημοσίευση των σχετικών ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

25. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα αποθεματικά κεφάλαια αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Τακτικό αποθεματικό	11	11
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	7	7
Υπόλοιπο	<u>18</u>	<u>18</u>

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίζουν το 5% σαν τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού, εκτός από το μέρος που υπερβαίνει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο θεωρείται προαιρετικό αποθεματικό.

Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων: Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο αφορούν μη διανεμηθέντα κέρδη τα οποία απαλλάσσονται της φορολογίας βάσει ειδικών διατάξεων νόμου (υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχουν επαρκή κέρδη για το σχηματισμό τους) και άλλων φορολογικών διατάξεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

26. ΔΑΝΕΙΑ

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

Πιστωτικό Ίδρυμα	Κατά την 31/12/2022			Κατά την 31/12/2021		
	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις
Ομολογιακό Δάνειο PRIME ATLANTICA INC	0	0	40.500	0	0	40.500
Οφειλόμενοι τόκοι Ομολογιακού Δανείου PRIME ATLANTICA INC	0	0	9.360	0	51	8.015
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	0	0	49.860	0	51	48.515

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για τους δεδουλευμένους τόκους εξυπηρέτησης των δανείων της και επιβαρύνει με τα σχετικά έξοδα τα αποτελέσματα χρήσεως της εκάστοτε χρήσης.

Αναφορικά με τα δάνεια παρατίθεται παρακάτω ο πίνακας μελλοντικών αποπληρωμών για την Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Εντός ενός έτους	0	51
1-5 έτη	9.360	8.015
Μετά από 5 έτη	40.500	40.500
Σύνολο	49.860	48.515

Η μεταβολή των δανειακών υποχρεώσεων κατά την κλειόμενη και προηγούμενη χρήση έχει ως ακολούθως:

Μεταβολή δανεισμού	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο
Κατά την 31/12/2020	1.058	45.845	46.904
Εξοφλήσεις δανείων	0	0	0
Εισπράξεις δανείων	0	0	0
Τόκοι & συναφή έξοδα	0	2.669	2.669
Αποπληρωμές τόκων & συναφών εξόδων	(1.007)	0	(1.007)
Αναταξινομήσεις	0	0	0
Κατά την 31/12/2021	51	48.515	48.566
Εξοφλήσεις δανείων	0	0	0
Εισπράξεις δανείων	0	0	0
Τόκοι & συναφή έξοδα	0	2.669	2.669
Αποπληρωμές τόκων & συναφών εξόδων	0	(1.375)	(1.375)
Αναταξινομήσεις	(51)	51	0
Κατά την 31/12/2022	0	49.860	49.860

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

27. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργάζονται στην Ελλάδα, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Οι δουλευμένες παροχές κάθε περιόδου επιβαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσεως με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους υπαλλήλους που αποχωρούν λόγω συνταξιοδοτήσεως μειώνουν αντίστοιχα τη συνταξιοδοτική υποχρέωση.

Ο αριθμός του απασχολούμενου στην Εταιρεία προσωπικού και το αντίστοιχο κόστος μισθοδοσίας του, έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
<u>Άτομα:</u>		
Μισθωτοί	5	7
Ημερομίσθιοι	4	5
Σύνολο	<u>9</u>	<u>10</u>

	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
<u>Ανάλυση κόστους εργαζομένων:</u>		
Έξοδα μισθοδοσίας	316	169
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	2	3
Συνολικό κόστος	<u>318</u>	<u>172</u>

Η κίνηση της καθαρής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης έχει ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	4	8
Έξοδα (Εσοδα) που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	2	(3)
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	<u>6</u>	<u>4</u>

Η υποχρέωση της Εταιρείας για καταβολή αποζημιώσεων στο προσωπικό της που αποχωρεί λόγω συνταξιοδοτήσεως προσδιορίστηκε βάσει αναλογιστικής μελέτης η οποία εκπονήθηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναγνωρισμένων αναλογιστών. Τα βασικά οικονομικά μεγέθη και υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2021 και 2022 έχουν ως ακολούθως:

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Παρούσα αξία υποχρέωσης	6	4
Μη καταχωρούμενα αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	6	<u>4</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	2	2
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητης πρόβλεψης	0	(5)
Συνολική επιβάρυνση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>2</u>	<u>3</u>
Ανάλυση μεταβολής υποχρεώσεων από παροχές στο προσωπικό εντός της χρήσης:		
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	4	8
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	2	2
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητης πρόβλεψης	0	(5)
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	<u>6</u>	<u>4</u>
Βασικές υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης:		
Αναλογιστική μέθοδος αποτίμησης	Μέθοδος της Προβλεπόμενης Πιστούμενης Μονάδος	
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,7%	
Μέση ετήσια μακροχρόνια μισθολογική ωρίμανση	1,7%	
Προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 31/12/2022	1,0%	
Περιουσιακά στοιχεία για την αποζημίωση του Ν. 2112/1920	Μηδέν	

28. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι λοιπές προβλέψεις αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Λοιπές προβλέψεις	15	15
Υπόλοιπο	<u>15</u>	<u>15</u>

29. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων ποσού € 376 (2021: € 351) και οφειλόμενο μέρος ρύθμισης τέλους ακινήτων ποσού € 7 (2021: € 0).

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

30. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Προμηθευτές	151	171
Επιταγές πληρωτέες	2	2
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	117	119
Πιστωτές διάφοροι	243	243
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	9	48
Υπόλοιπο	<u>522</u>	<u>583</u>

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις σε Ευρώ.

31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Δικαστικές υποθέσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται (υπό την ιδιότητα του εναγόμενου και του ενάγοντος) σε διάφορες δικαστικές υποθέσεις στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας της. Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι εκτιμούν ότι οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ή στα αποτελέσματα της λειτουργίας της.

32. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Η Εταιρεία θεωρεί ως συνδεδεμένα πρόσωπα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων προσώπων τους), καθώς επίσης και τους μετόχους της.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια και τη λήξη αντίστοιχα της κλειόμενης χρήσης:

Έσοδα	Χρήση 1/1-31/12/2022	Χρήση 1/1-31/12/2021
KROSS PROPERTIES A.E.	5	5
PARK EXPERT SERVICES DTL SRL *	0	4
ANAMAR DEVELOPMENT	145	140
es Miiio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	4	6
2 REPUBLIC MARKETPLACE SA **	3.200	0
Σύνολο	<u>3.353</u>	<u>154</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

* Το ποσό των € 0 (2021: € 4) αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση ενσώματων παγίων.

** Το ποσό των € 3.200 αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση συμμετοχής.

Κατά την χρήση 1/1-31/12/2022 καθώς επίσης και κατά την προηγούμενη χρήση, δεν υφίστανται αγορές και έξοδα από συνδεδεμένα μέρη.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

Απαιτήσεις	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	424	0
2 REPUBLIC MARKETPLACE SA	3.200	0
ANAMAR DEVELOPMENT	5.563	5.432
KROSS PROPERTIES A.E.	0	5
PARK EXPERT SERVICES DTL SRL	0	4
Σύνολο	<u>9.187</u>	<u>5.441</u>

Δεν υφίστανται υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 31/12/2022 καθώς επίσης και κατά την προηγούμενη χρήση.

Η παροχή υπηρεσιών και οι λοιπές επιχειρηματικές συμφωνίες προς και από τις συνδεδεμένες εταιρείες γίνονται σε κανονικές τιμές και τους συνήθεις όρους αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Τα ανοιχτά υπόλοιπα τέλους χρήσης είναι χωρίς εξασφαλίσεις και η εξόφλησή τους πραγματοποιείται τοις μετρητοίς. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιουδήποτε είδους εξασφαλίσεις για τις παραπάνω απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Αναφορικά με απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις και λοιπά συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 14.632 (2021: € 8.912) κατά την 31/12/2022 είχε σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης συνολικής αξίας € 2.724 (2021: € 2.677). Εντός της κλειόμενης χρήσης σχηματίστηκε επιπλέον πρόβλεψη ποσού € 48 ενώ κατά την προηγούμενη χρήση διενεργήθηκε αναστροφή καθαρής απομείωσης ποσό € 1.053.

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2022 ανήλθαν σε € 3 (2021: € 14) και τα έσοδα ανήλθαν σε € 1.608 (2021: € 181). Κατά την 31/12/2022 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 2.720 (2021: € 795) και € 7 (2021: € 0) αντίστοιχα.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

33. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Μάνδρα Αττικής, 30 Οκτωβρίου 2023

Η Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Η Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.,
Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου
ΑΔΤ X 620165

Παρασκευή Κωνσταντίνου
ΑΔΤ X 606176

Ιωάννης Πανολιάσκος
Αρ. Αδείας ΟΕΕ -
Α΄ τάξεως 0078916