

# **MC Property Management S.M.S.A.**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ  
ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΔΠΧΑ)**

**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ : 5593101000  
(Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι)**

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	15
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	16
1. Γενικές πληροφορίες	16
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	16
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	16
2.2 Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων	18
2.3 Αναταξινομήσεις	20
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	21
2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	21
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	21
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22
2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	22
2.9 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	23
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	23
2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24
2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	24
2.13 Παροχές στο προσωπικό	24
2.14 Προβλέψεις	25
2.15 Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες	25
2.16 Έσοδα από τόκους	26
2.17 Μισθώσεις	26
2.18 Διανομή μερισμάτων	26
2.19 Στρογγυλοποιήσεις	26
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	27
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	27
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	28
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	29
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	29
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	29
6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	29
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	30
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	30
9. Μετοχικό κεφάλαιο	30
10. Λοιπά αποθεματικά	31
11. Αναβαλλόμενη φορολογία	31
12. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32
13. Μισθώσεις	33
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34
15. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	35
16. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	35
17. Χρηματοοικονομικό κόστος	35
18. Φόρος εισοδήματος	35
19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	37
20. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές	37
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	37
22. Μέρισμα	37
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	37

**ΕΤΗΣΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ MC Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων τη χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «MC Property Management S.M.S.A.» έχει συνταχθεί με βάση τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022.

**A. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΤΗΝ 31.12.2022**

Βάσει των μεγεθών της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας την 31.12.2022 διαμορφώθηκε, συγκριτικά με την χρηματοοικονομική θέση της 31.12.2021, ως εξής :

**1. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

<b>ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>		
<i>Ποσά σε €</i>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Σύνολο ενεργητικού	1.176.317	830.681
Μείον:		
Σύνολο υποχρεώσεων	359.253	365.269
<b>Καθαρή θέση</b>	<b>817.064</b>	<b>465.412</b>

Ο Δείκτης Ίδια Κεφάλαια προς Σύνολο Υποχρεώσεων ανήλθε σε περίπου 2,2 έναντι περίπου 1,3 της προηγούμενης χρήσης. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας αυξήθηκε κατά 14,7% το 2022 έναντι μείωσης 5,2% κατά την προηγούμενη χρήση. Η Εταιρία παρουσίασε το 2022 κέρδη προ φόρων ύψους €447 χιλ. έναντι κερδών ύψους €115 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση.

**2. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

Το σύνολο του ενεργητικού ανέρχεται σε €1,2 εκατ. έναντι €831 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση. Αναλυτικότερα, το ενεργητικό παρουσιάζεται ως εξής:

**2.1 Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού ανέρχεται σε € 13 χιλ. έναντι €17 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση.

**2.2 Κυκλοφορούν ενεργητικό**

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού ανέρχεται σε περίπου €1,2 εκατ. έναντι €813 χιλ. εκ των οποίων ποσό €792 χιλ. αφορά καταθέσεις σε τράπεζες και ταμείο.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας (Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) διαμορφώθηκε σε 3,45 περίπου έναντι 2,40 την προηγούμενη χρήση, παραμένοντας σε ικανοποιητικά επίπεδα.

**3. ΠΑΘΗΤΙΚΟ**

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων ανήλθε σε €817 χιλ. και των υποχρεώσεων σε €359 χιλ. έναντι ποσών €465 χιλ. και €365 χιλ. αντίστοιχα κατά την προηγούμενη χρήση.

## **B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 31.12.2022**

Η ανάλυση του λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την χρήση, εμφανίζεται ως εξής :

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
Έσοδα		1.501.560	1.309.527
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	<a href="#">16</a>	(881.524)	(933.227)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	<a href="#">15</a>	(167.923)	(255.327)
Αποσβέσεις	<a href="#">5,13</a>	(4.897)	(5.086)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>447.216</b>	<b>115.887</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<a href="#">17</a>	71	53
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<a href="#">17</a>	(560)	(829)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>446.727</b>	<b>115.111</b>
Φόρος εισοδήματος	<a href="#">18</a>	(98.803)	(37.125)
<b>Καθαρά κέρδη</b>		<b>347.924</b>	<b>77.986</b>

### **ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΗΣ**

Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται από τις υπηρεσίες που παρέχει για τη λειτουργία και εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos και αποτελούν τη μοναδική πηγή εσόδων και ταμειακών ροών της.

Τα έσοδα της χρήσης 2022 αυξήθηκαν σε σχέση με το 2021 κατά 14,7% έναντι μείωσης 5,2% κατά την προηγούμενη χρήση λόγω της αναστολής λειτουργίας του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos εξαιτίας της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη την μέση δαπάνη επισκέπτη, παρατηρείται αύξηση της κατανάλωσης, η οποία σε συνδυασμό με την αύξηση της επισκεψιμότητας συνετέλεσαν στο θετικό αποτέλεσμα της χρονιάς.

Τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης (κέρδη) προ φόρων διαμορφώθηκαν σε €447 χιλ. έναντι €115 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση.

**Μερισματική πολιτική :** Κατά τη χρήση του 2022, η Εταιρία εμφανίζει κερδοφόρο αποτέλεσμα, ωστόσο δεν αναμένεται να προταθεί διανομή μερίσματος προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

## **Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2022**

### **Εξελιξεις στο μέτωπο της πανδημίας COVID-19 για το 2022**

Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας αφορούν την διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων και συγκριμένα του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου Mediterranean Cosmos στη Πυλαία Θεσσαλονίκης (που ανήκει στη συνδεδεμένη εταιρία «PYLAIA S.M.S.A.»). Η αύξηση των εσόδων της Εταιρίας κατά €192.033 συνδέεται άμεσα και με την αναστολή λειτουργίας του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου Mediterranean Cosmos το 2021 για συνολική περίοδο 95 ημερών, η οποία κι επηρέασε αρνητικά το αποτέλεσμα της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης χρήσης. Σημειώνεται ότι η λειτουργική κερδοφορία EBITDA των εμπορικών κέντρων το 2022 δεν επιβαρύνθηκε καθόλου είτε από την αναστολή λειτουργίας των καταστημάτων, είτε από την εφαρμογή της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανεπιλημμένων υποχρεώσεων της.

## **Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2023**

### **Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας**

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται στις διεθνείς αγορές το 2022 λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα τόσο της Εταιρίας. Επισημαίνεται ότι αναλογία του εν λόγω κόστους

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

που αφορά κοινόχρηστους χώρους στο Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos, επαναχρεώνεται στην Εταιρία βάσει συμβατικών όρων στο πλαίσιο της μίσθωσης των γραφείων της.

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με την αύξηση του κόστους ενέργειας το 2022:

(α) ο Όμιλος LAMDA Development S.A. είχε συνάψει συμβόλαια με σταθερές τιμές ενέργειας μέχρι το τέλος Απριλίου 2022, που εξασφάλιζαν πολύ χαμηλές τιμές μονάδος για το πρώτο τετράμηνο και δεν επηρεάστηκε από τις σημαντικά υψηλές τιμές της αγοράς,

(β) ο Όμιλος LAMDA Development S.A., κατόπιν διαγωνιστικών διαδικασιών, σύναψε νέα συμβόλαια μεταβλητής τιμολόγησης συγκεκριμένης διάρκειας (ένα για την περίοδο μέχρι και το Σεπτέμβριο 2022 και το δεύτερο για την επόμενη περίοδο μέχρι και τον Απρίλιο 2023), ακολουθώντας τις συνθήκες της αγοράς ενέργειας, τα οποία εξασφάλισαν ανταγωνιστικές τιμές σε σχέση με την αγορά,

(γ) η κατανάλωση ενέργειας στο Εμπορικό Κέντρο ήταν υψηλότερη το 2022 έναντι του 2021, λόγω της μεγαλύτερης περιόδου λειτουργίας του (το 2021 το Εμπορικό Κέντρο παρέμεινε κλειστό, βάσει νόμου, για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών).

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στο Εμπορικό Κέντρο δεν υφίστανται καταστημάτων/μισθωτές που να προέρχονται από τις χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

### **E. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ**

Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς κινδύνους από συναλλαγματικές ισοτιμίες, κινδύνους αγοράς και μεταβολής επιτοκίων, δεδομένου ότι δεν συναλλάσσεται σε ξένα νομίσματα και δεν είναι εκτεθειμένη σε τραπεζικό δανεισμό. Επίσης δεν υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος δεδομένου ότι οι πωλήσεις παροχής υπηρεσιών διενεργούνται σε εταιρία του Ομίλου LAMDA Development.

### **ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ**

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα, καθώς επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε θυγατρική εταιρία του ομίλου LAMDA Development.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν υπήρχαν απαιτήσεις πελατών για τις οποίες η Διοίκηση να αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων αυτών.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 31.12.2022, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι συγκεντρωμένα σε τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2022 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

## **ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ**

Οι καθημερινές ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από τη κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα και τις αναμενόμενες εισπράξεις απαιτήσεων, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της Εταιρίας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση όμως που οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις είναι μεγαλύτερες από το αναμενόμενο, η Εταιρία ενδέχεται να χρειαστεί επιπλέον ρευστότητα για να καλύψει το κεφάλαιο κίνησης της. Σε αυτή την περίπτωση, πρόθεση της μητρικής εταιρίας (LAMDA Development S.A.) είναι να παράσχει μελλοντική χρηματοοικονομική υποστήριξη με τη μορφή κεφαλαιακής ενίσχυσης.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## **ΣΤ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως μια βασική παράμετρο σε κάθε επιχειρηματική και εμπορική ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία της έλλογης χρήσης όλων των πόρων της κοινωνίας- φυσικών, ανθρωπίνων και οικονομικών. Εστιάζει στην ανάγκη διαρκούς βελτίωσης και στοχεύει στη δημιουργία προτάσεων ουσιαστικής αναβάθμισης του αστικού ευ ζην.

## **Ζ. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

### **α) Ίσες Ευκαιρίες**

Η Εταιρία δεσμεύεται στα διεθνή πρότυπα για την πολυμορφία και την ισότητα των ευκαιριών. Παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο και απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, την αξιολόγηση της απόδοσης, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση. Χαρακτηριστικό είναι ότι δεν έχουν παρουσιαστεί περιστατικά διάκρισης στο χώρο εργασίας της Εταιρίας.

Η εποικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκαιου και αξιοκρατικού περιβάλλοντος εργασίας για όλους ανεξαιρέτως τους εργαζόμενους αποτελεί για την Εταιρία βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξή της.

### **β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης**

Η Εταιρία έχει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη των ανθρώπων της και την εξέλιξή τους. Μέσα από θεσμοθετημένες διαδικασίες αναδεικνύονται οι καλύτεροι εργαζόμενοι που αναλαμβάνουν διευρυμένα καθήκοντα ή υψηλότερες θέσεις, διασφαλίζοντας έτσι την ανάπτυξη των εργαζομένων, την αξιοκρατία και την επιτυχία της εταιρίας.

Υποστηρίζει τους ανθρώπους της ώστε να μαθαίνουν, να αναπτύσσονται και να επιτυγχάνουν τους στόχους τους και τους εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι. Υλοποιεί αναπτυξιακά εκπαιδευτικά προγράμματα, στα οποία μπορούν να συμμετέχουν όλοι οι εργαζόμενοι με σκοπό τη βελτίωση των δεξιοτήτων τους, τη συνεχή επαγγελματική τους ανάπτυξη και την καλύτερη ανταπόκρισή τους στην εκπλήρωση των στόχων της Εταιρίας.

Η αξιολόγηση της απόδοσης αποτελεί βασικό εργαλείο για την περαιτέρω ανάπτυξη των δεξιοτήτων του εργαζόμενου, τη διαχείριση της καριέρας του, καθώς και την αναγνώριση του έργου και της συνεισφοράς του, σε περιπτώσεις επίτευξης ικανοποιητικών επιχειρησιακών αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο δικαιότερος και καλύτερος τρόπος για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που εξασφαλίζει το βέλτιστο επίπεδο απόδοσης. Η πολιτική της ίσης μεταχείρισης χωρίς διάκριση φύλου, ηλικίας, θρησκευόμενου ή εθνικότητας, ισχύει - χωρίς ωστόσο να εξαντλείται - στους τομείς των προσλήψεων, της εκπαίδευσης, των αμοιβών και της καταγγελίας των συμβάσεων εργασίας.

### **γ) Υγεία και Ασφάλεια**

Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρίας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

Τα κύρια μέτρα που λαμβάνει η εταιρία στον τομέα αυτό είναι:

- Διεξάγει αξιολογήσεις επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στην ποιότητα του αέρα, στο επίπεδο θορύβου και στην καταλληλότητά φωτισμού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες από εργαζόμενους που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης κτηρίων δυο φορές τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη και πιστοποιημένη σε ΚΑΡΠΑ και στη χρήση των απινιδωτών που υπάρχουν στα γραφεία της εταιρίας).

### **Η. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στην σημείωση [21](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

### **Θ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ**

Τέλος αναφέρουμε ότι η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

**Μαρούσι, 13 Ιουλίου 2023**

**Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου**

---

**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**

**ΑΔΤ ΑΕ 109453**

**Πρόεδρος Δ.Σ.**

---

**ΕΙΡΗΝΗ Α. ΤΣΑΟΥΣΗ**

**ΑΔΤ ΑΙ 024151**

**Διευθύνουσα Σύμβουλος**

---

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «MC Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας»

### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «MC Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

#### Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

---

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Τ: +30 210 6874400, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

Αθήνα: Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | Τ: +30 210 6874400  
Θεσσαλονίκη: Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου 16, 55535 Πυλαία | Τ: +30 2310 488880  
Ιωάννινα: Πλατεία Πάργης 2 (ή Πυρσινέλλα 23), 1ος όροφος, 45332  
Πάτρα: 28ης Οκτωβρίου 2Α & Όθωνος Αμαλίας, 26223



Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχο μας, για την Εταιρεία «MC Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

### **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

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

---

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Τ: +30 210 6874400, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

**Αθήνα:** Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | Τ: +30 210 6874400

**Θεσσαλονίκη:** Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου 16, 55535 Πυλαία | Τ: +30 2310 488880

**Ιωάννινα:** Πλατεία Πάργης 2 (ή Πυρσινέλλα 23), 1ος όροφος, 45332

**Πάτρα:** 28ης Οκτωβρίου 2Α & Όθωνος Αμαλίας, 26223



- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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**

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 14 Ιουλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός-Μπούρτζη  
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	<a href="#">5</a>	-	18
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	<a href="#">13</a>	7.317	12.196
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	<a href="#">11</a>	4.232	4.110
Λοιπές απαιτήσεις	<a href="#">6</a>	1.039	1.038
		<b>12.588</b>	<b>17.362</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<a href="#">6</a>	371.943	241.980
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<a href="#">8</a>	791.786	571.339
		<b>1.163.729</b>	<b>813.319</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>1.176.317</b>	<b>830.681</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	<a href="#">9</a>	63.000	63.000
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	<a href="#">9</a>	97.000	97.000
Λοιπά αποθεματικά	<a href="#">10</a>	82.904	79.176
Κέρδη εις νέον		574.160	226.236
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>817.064</b>	<b>465.412</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<a href="#">12</a>	18.870	18.330
Υποχρεώσεις μισθώσεων	<a href="#">13</a>	2.610	7.679
		<b>21.480</b>	<b>26.009</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<a href="#">14</a>	253.347	308.026
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	<a href="#">18</a>	79.356	26.360
Υποχρεώσεις μισθώσεων	<a href="#">13</a>	5.070	4.874
		<b>337.773</b>	<b>339.260</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>359.253</b>	<b>365.269</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>1.176.317</b>	<b>830.681</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
Έσοδα		1.501.560	1.309.527
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	<a href="#">16</a>	(881.524)	(933.227)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	<a href="#">15</a>	(167.923)	(255.327)
Αποσβέσεις	<a href="#">5,13</a>	(4.897)	(5.086)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>447.216</b>	<b>115.887</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<a href="#">17</a>	71	53
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<a href="#">17</a>	(560)	(829)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>446.727</b>	<b>115.111</b>
Φόρος εισοδήματος	<a href="#">18</a>	(98.803)	(37.125)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>347.924</b>	<b>77.986</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>347.924</b>	<b>77.986</b>
Αναλογιστικές (ζημιές), μετά από φόρους	<a href="#">12</a>	3.728	(790)
<b>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>3.728</b>	<b>(790)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>351.652</b>	<b>77.196</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>79.966</b>	<b>148.250</b>	<b>388.216</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>						
Αναλογιστικές ζημιές μετά από φόρους	<a href="#">12</a>	-	-	(790)	-	(790)
Κέρδη χρήσης		-	-	-	77.986	77.986
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(790)</b>	<b>77.986</b>	<b>77.196</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>79.176</b>	<b>226.236</b>	<b>465.412</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>79.176</b>	<b>226.236</b>	<b>465.412</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>						
Αναλογιστικές ζημιές μετά από φόρους	<a href="#">12</a>	-	-	3.728	-	3.728
Κέρδη χρήσης		-	-	-	347.924	347.924
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.728</b>	<b>347.924</b>	<b>351.652</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>82.904</b>	<b>574.160</b>	<b>817.065</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>347.924</b>	<b>77.986</b>
<b>Προσαρμογές για:</b>			
Φόρο εισοδήματος	<a href="#">18</a>	98.803	37.125
Αποσβέσεις	<a href="#">5</a>	18	208
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	<a href="#">13</a>	4.879	4.878
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	<a href="#">12</a>	5.320	34.434
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<a href="#">17</a>	(71)	(53)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<a href="#">17</a>	560	829
		<b>457.433</b>	<b>155.407</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:</b>			
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		(129.964)	86.663
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		(54.679)	(34.659)
		<b>(184.643)</b>	<b>52.004</b>
<b>Ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>272.790</b>	<b>207.411</b>
Καταβληθείσες αποζημιώσεις προσωπικού	<a href="#">12</a>	-	(29.770)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(46.980)	(62.629)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>215.810</b>	<b>115.012</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Τόκοι που εισπράχθηκαν	<a href="#">17</a>	71	53
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>71</b>	<b>53</b>
<b>Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	<a href="#">13</a>	(406)	(593)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	<a href="#">17</a>	(154)	(236)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	<a href="#">13</a>	(4.874)	(4.687)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(5.434)</b>	<b>(5.516)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>220.447</b>	<b>109.549</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		571.339	461.790
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης</b>	<a href="#">8</a>	<b>791.786</b>	<b>571.339</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της MC Property Management S.M.S.A. (η «Εταιρία»), για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η διαχείριση και λειτουργία ακινήτων και συγκεκριμένα του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου Mediterranean Cosmos στη Πυλαία Θεσσαλονίκης (που ανήκει στη συνδεδεμένη εταιρία «PYLAIA S.M.S.A.»).

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37<sup>Α</sup> 15123 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι [www.mc-pm.gr](http://www.mc-pm.gr). Η Εταιρία είναι 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές της καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 13 Ιουλίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

### 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική θέση της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές της με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των οικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στην ισχυρή ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία αναφοράς (Σημείωση [3.1](#)) και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη την πιθανή επίπτωση της συνέχισης της πανδημίας και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης και των πληθωριστικών πιέσεων στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

#### **Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 για το έτος 2022**

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας αφορούν την διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων και συγκεκριμένα του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου Mediterranean Cosmos στη Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τα έσοδα της εταιρίας το 2022 αυξήθηκαν 14,7% έναντι μειώσεις το 2021 5,2% καταγράφοντας ρεκόρ λειτουργικής κερδοφορίας. Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα και τις αναμενόμενες εισπράξεις, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρίας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση όμως που οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις είναι μεγαλύτερες από το αναμενόμενο, η Εταιρία ενδέχεται να χρειαστεί επιπλέον ρευστότητα για να καλύψει το κεφάλαιο κίνησης της. Σε αυτή την περίπτωση, πρόθεση της μητρικής εταιρίας (LAMDA Development S.A.) είναι να παράσχει μελλοντική χρηματοοικονομική υποστήριξη με τη μορφή κεφαλαιακής ενίσχυσης.

Η πανδημία COVID-19, αν και σε ύφεση, συνέχισε να είναι παρούσα κατά τη διάρκεια του 2022. Σημειώνεται όμως ότι το 2022 η λειτουργική κερδοφορία EBITDA του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου Mediterranean Cosmos στη Πυλαία Θεσσαλονίκης, δεν επιβαρύνθηκε καθόλου είτε από την αναστολή λειτουργίας των καταστημάτων, είτε από την εφαρμογή της νομοθετικά προβλεπόμενης παροχής μειώσεων στα μισθώματα, σε πλήρη αντίθεση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021, όταν με απόφαση της κυβέρνησης τα εμπορικά κέντρα ήταν κλειστά για διάστημα 95 ημερών.

**Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης και της γεωπολιτικής αστάθειας**

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται στις διεθνείς αγορές το 2022 λόγω της ενεργειακής κρίσης, επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα τόσο της Εταιρίας. Επισημαίνεται ότι αναλογία του εν λόγω κόστους που αφορά κοινόχρηστους χώρους στο Εμπορικό Κέντρο Golden Hall, επαναχρεώνεται στην Εταιρία βάσει συμβατικών όρων στο πλαίσιο της μίσθωσης των γραφείων της.

**Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με την αύξηση του κόστους ενέργειας το 2022:**

(α) ο Όμιλος LAMDA Development S.A. είχε συνάψει συμβόλαια με σταθερές τιμές ενέργειας μέχρι το τέλος Απριλίου 2022, που εξασφάλιζαν πολύ χαμηλές τιμές μονάδος για το πρώτο τετράμηνο και δεν επηρεάστηκε από τις σημαντικά υψηλές τιμές της αγοράς

(β) ο Όμιλος LAMDA Development S.A., κατόπιν διαγωνιστικών διαδικασιών, σύναψε νέα συμβόλαια μεταβλητής τιμολόγησης συγκεκριμένης διάρκειας (ένα για την περίοδο μέχρι και το Σεπτέμβριο 2022 και το δεύτερο για την επόμενη περίοδο μέχρι και τον Απρίλιο 2023), ακολουθώντας τις συνθήκες της αγοράς ενέργειας, τα οποία εξασφάλισαν ανταγωνιστικές τιμές σε σχέση με την αγορά.

(γ) η κατανάλωση ενέργειας στο Εμπορικό Κέντρο ήταν υψηλότερη το 2022 έναντι του 2021, λόγω της μεγαλύτερης περιόδου λειτουργίας του (το 2021 το Εμπορικό Κέντρο παρέμεινε κλειστό, βάσει νόμου, για συνολική περίοδο περίπου 3 μηνών).

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στο Εμπορικό Κέντρο δεν υφίστανται καταστημάτων/μισθωτές που να προέρχονται από τις χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

Στη Σημείωση [3](#) αναφορικά με τη «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

## **2.2 Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων**

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

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2022**

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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1421 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30ης Αυγούστου 2021, L 305/17 -31/8/2021)  
Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021.

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

Η τροποποίηση δεν έχει επίπτωση στην Εταιρία.

#### **Διάφορες περιορισμένου εύρους Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ**

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1080 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 28ης Ιουνίου 2021, L 234/90 -2/7/2021)  
Εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

Τον Μάιο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε διάφορες τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους στα πρότυπα ΔΠΧΑ. Το πακέτο τροποποιήσεων περιλαμβάνει τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες είναι αλλαγές που διευκρινίζουν τη διατύπωση ή διορθώνουν μικρές συνέπειες, παραβλέψεις ή συγκρούσεις μεταξύ απαιτήσεων στα Πρότυπα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» ενημερώνουν μια αναφορά του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να αλλάζουν τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» απαγορεύουν σε μια εταιρεία να αφαιρεί από το κόστος των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ποσά που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, μια εταιρεία θα αναγνωρίσει αυτά τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος στα αποτελέσματα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζουν ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις κάνουν μικρές τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και τα επεξηγηματικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαγγώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%. Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Η Εταιρία θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022**

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

**ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποίηση) - «Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών»**

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 "Making Materiality Judgements". Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρίες να αποκαλύπτουν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας του ουσιώδους στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.

Η Εταιρία εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της.

**ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» (Τροποποίηση) - «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων»**

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 διευκρινίζουν πώς οι εταιρίες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Αυτή η διάκριση είναι σημαντική επειδή οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, αλλά οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται επίσης αναδρομικά σε προηγούμενες συναλλαγές και άλλα παρελθόντα γεγονότα.

Η Εταιρία εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της.

**ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) - «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»**

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1392 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11<sup>ης</sup> Αυγούστου 2022, L 211/78 -12.8.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Μάιο του 2021 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες πρέπει να λογιστικοποιούν τον αναβαλλόμενο φόρο σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρία λογιστικοποιεί τον φόρο εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου, ο οποίος αντιπροσωπεύει τον οφειλόμενο ή ανακτήσιμο φόρο στο μέλλον. Σε συγκεκριμένες συνθήκες, οι εταιρίες εξαιρούνται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Προηγουμένως, υπήρχε κάποια αβεβαιότητα σχετικά με το αν η απαλλαγή ίσχυε για συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού - συναλλαγές για τις οποίες οι εταιρίες αναγνωρίζουν τόσο περιουσιακό στοιχείο όσο και υποχρέωση. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή δεν ισχύει και ότι οι εταιρίες υποχρεούνται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο για τέτοιες συναλλαγές. Στόχος των τροποποιήσεων είναι να μειωθεί η ποικιλομορφία στην αναφορά αναβαλλόμενου φόρου για μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού.

Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία.

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

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Ιανουάριο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που επηρεάζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι 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 περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μιας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων.

Επίσης, τον Οκτώβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρίες σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants). Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μια εταιρία να ταξινομήσει το δανεισμό ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του χρέους εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μιας εταιρίας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις ρήτρες. Για παράδειγμα, μια εταιρία μπορεί να έχει μακροπρόθεσμο χρέος που θα μπορούσε να καταστεί πληρωτέο εντός 12 μηνών, εάν η εταιρία δεν συμμορφωθεί με τους όρους σε αυτήν την περίοδο 12 μηνών. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι ρήτρες που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανεισμού ως τρέχοντος ή μη κυκλοφορούντος κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια εταιρία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Το ΣΔΛΠ αναμένει ότι οι τροποποιήσεις θα βελτιώσουν τις πληροφορίες που παρέχει μια εταιρία σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες, επιτρέποντας στους επενδυτές να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστεί αυτός ο δανεισμός νωρίς αποπληρωτέος.

Η Εταιρία δεν αναμένει καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **ΔΠΧΑ 16 “Μισθώσεις” (Τροποποίηση) - “Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης”**

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Η τροποποίηση προσθέτει στις απαιτήσεις που εξηγούν πώς μια εταιρία λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Μια πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή για την οποία μια εταιρία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον τρόπο λογιστικής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το ΔΠΧΑ 16 δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής κατά τις αναφορές μετά την ημερομηνία αυτή. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του Λογιστικού Προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τη λογιστική για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

## **2.3 Αναταξινομήσεις**

Δεν έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στις συγκριτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, προκειμένου αυτές να καταστούν συγκρίσιμες με τον τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

## 2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

### (α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

### (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

## 2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν έπιπλα, λογισμικό και λοιπό εξοπλισμό.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

<u>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΑΓΙΩΝ</u>	<u>ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ</u>
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 - 6 Έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 2.6). Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## 2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της

απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

## **2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

## **2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

### **Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθάρως)» Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα.



Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

#### **Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές**

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η πιθανή ζημιά απομείωσης είναι επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

#### **Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

#### **Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

### **2.9 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμφηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωρισθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

### **2.10 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.



### 2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

### 2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

### 2.13 Παροχές στο προσωπικό

#### (α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

#### Δικαίωμα αδειας

Τα δικαιώματα της ετήσιας αδειας και της αδειας μακροχρόνιας υπηρεσίας των εργαζομένων αναγνωρίζονται όταν αυτά προκύπτουν. Αναγνωρίζεται πρόβλεψη για την εκτιμώμενη υποχρέωση της ετήσιας αδειας και της αδειας μακροχρόνιας υπηρεσίας ως αποτέλεσμα υπηρεσιών που προσφέρθηκαν έως την ημερομηνία αναφοράς.

#### (β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει η Εταιρία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ. Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση του Ομίλου σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανειλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση την περίοδο που προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται ως η υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

### **(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης**

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν ο Όμιλος τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν ο Όμιλος δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

#### **2.14 Προβλέψεις**

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημείωση [4.1](#)). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

#### **2.15 Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες**

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και συγκεκριμένα του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

## **2.16 Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

## **2.17 Μισθώσεις**

### **α) Εταιρία ως μισθωτής**

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μισθίου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ανίκητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

## **2.18 Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

## **2.19 Στρογγυλοποιήσεις**

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

### 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση [2.1](#) αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Επίσης βλέπε σημείωση [2.1](#) σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την πανδημία COVID-19, τις πληθωριστικές πιέσεις, την ενεργειακή κρίση, τα αυξανόμενα επιτόκια και τη γεωπολιτική αστάθεια.

#### (α) Κίνδυνος αγοράς

##### i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

##### ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης τιμών καθώς δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που να επηρεάζονται από διακυμάνσεις της αγοράς.

##### iii) Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Κατά την διάρκεια της χρήσης όπως και στη λήξη τής παρούσας χρήσης το σύνολο του δανεισμού είναι μηδενικό.

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου αυτού. Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της, παρόλα αυτά το ρίσκο δεν κρίνεται σημαντικό.

#### (β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καθώς επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε θυγατρική εταιρία του ομίλου LAMDA Development.

Κατά την 31.12.2022 δεν υπήρχαν πελάτες για τους οποίους η Διοίκηση να αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων αυτών.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2022 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών

από εξωτερικούς οίκους. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2022	31.12.2021
Ba2	789.508	-
B2	-	569.038
	<b>789.508</b>	<b>569.038</b>

Το υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο (Σημείωση 8).

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επίσης, δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της.

#### (γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι καθημερινές ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, ωστόσο δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρίας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της εταιρίας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Ποσά σε €	0-1 έτη	1-2έτη	2-5 έτη	>5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις <sup>1</sup>	174.734	-	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις <sup>2</sup>	5.280	2.532	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>180.014</b>	<b>2.532</b>		

Ποσά σε €	0-1 έτη	1-2έτη	2-5 έτη	>5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις <sup>1</sup>	245.188	-	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις <sup>2</sup>	5.280	5.280	2.532	-
<b>Σύνολο</b>	<b>250.468</b>	<b>5.280</b>	<b>2.532</b>	-

<sup>1</sup> Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2022 και 31.12.2021 όπως έχουν αναγνωρισθεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη», «ΦΠΑ πληρωτέος» και «Εσοδα επόμενων χρήσεων» της σημείωσης 14.

<sup>2</sup> Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν τη μίσθωση αυτοκινήτων καθώς και την ενοικίων των γραφείων έδρας (σημείωση 13).

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

#### 4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

##### Φόρος εισοδήματος

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

#### 4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

### 5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>5.738</b>	<b>5.738</b>
Προσθήκες	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>5.738</b>	<b>5.738</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>5.738</b>	<b>5.738</b>
Προσθήκες	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>5.738</b>	<b>5.738</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(5.512)</b>	<b>(5.512)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(208)	(208)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(5.720)</b>	<b>(5.720)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(5.720)</b>	<b>(5.720)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(18)	(18)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(5.738)</b>	<b>(5.738)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>18</b>	<b>18</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Κατά την 31.12.2022, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

### 6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	6.828	12.695
Λοιποί φόροι τέλη	-	9.226
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 21)	366.154	221.097
<b>Σύνολο</b>	<b>372.982</b>	<b>243.018</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε €

### Ανάλυση απαιτήσεων:

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.038	1.038
Κυκλοφορούν ενεργητικό	371.944	241.980
<b>Σύνολο</b>	<b>372.982</b>	<b>243.018</b>

Κατά την 31.12.2022, οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν απαιτήσεις από τιμολογηθείσες υπηρεσίες ποσού €161 χιλ. (31.12.2021: €182 χιλ.) και δεδουλευμένα έσοδα ποσού €205 χιλ. (31.12.2021: €39 χιλ.).

Η Εταιρία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση (Στάδιο 1 έως 3) για τον υπολογισμό της απομείωσης των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων που προέρχονται κυρίως από παροχή υπηρεσιών προς συνδεδεμένη εταιρία του ομίλου LAMDA Development. Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών και λοιπών χρεωστών της είναι επουσιώδης.

Οι απαιτήσεις εξυπηρετούνται πλήρως και προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους.

## 7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>		
<b>Δάνεια και απαιτήσεις</b>		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	372.982	233.792
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	791.786	571.339
<b>Σύνολο</b>	<b>1.164.768</b>	<b>805.131</b>

Ποσά σε €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</b>		
<b>Λοιπά Χρηματοοικονομικά στοιχεία</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	188.448	258.902
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.680	12.553
<b>Σύνολο</b>	<b>196.128</b>	<b>271.455</b>

## 8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.278	2.301
Διαθέσιμα σε τράπεζες	789.508	569.038
<b>Σύνολο</b>	<b>791.786</b>	<b>571.339</b>

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση [3.1β](#).

## 9. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Κοινές μετοχές</b>	<b>Υπέρ το άρτιο</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>2.100</b>	<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>160.000</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.100</b>	<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>160.000</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>2.100</b>	<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>160.000</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>2.100</b>	<b>63.000</b>	<b>97.000</b>	<b>160.000</b>

Η ονομαστική αξία των μετοχών είναι €30 ανά μετοχή.

## Υπέρ το Άρτιο

Ο λογαριασμός Υπέρ το Άρτιο είναι συμπληρωματικός λογαριασμός του Κεφαλαίου γιατί απεικονίζει ποσά καταβληθέντα από τους Μετόχους σε προηγούμενες χρήσεις ως συμπληρωματικής τους εισφοράς.

### 10. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένες αναλογιστικές ζημιές <sup>1</sup>	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>80.552</b>	<b>(586)</b>	<b>79.966</b>
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	(790)	(790)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>80.552</b>	<b>(1.376)</b>	<b>79.176</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>80.552</b>	<b>(1.376)</b>	<b>79.176</b>
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	3.728	3.728
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>80.552</b>	<b>2.353</b>	<b>82.904</b>

<sup>1</sup> Το αποθεματικό των σωρευμένων αναλογιστικών ζημιών εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία.

### Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετήσιων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

### 11. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:</b>	-	-
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:</b>	4.232	4.110
	<b>4.232</b>	<b>4.110</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	<b>4.110</b>	<b>3.035</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 18)	1.172	1.110
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή (Σημείωση 18)	-	(237)
Πίστωση στα Ίδια Κεφάλαια	(1.051)	218
Πίστωση/(Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	-	(15)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>4.232</b>	<b>4.110</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω.



**Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:**

Ποσά σε €	Λοιπά	Ενσώματα Πάγια	Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>40</b>	<b>(48)</b>	<b>3.043</b>	<b>3.035</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 18)	42	42	1.028	1.112
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(3)	4	(238)	(237)
Πίστωση στα Ίδια Κεφάλαια	-	-	216	216
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	(15)	(15)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>79</b>	<b>(2)</b>	<b>4.034</b>	<b>4.110</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>79</b>	<b>(2)</b>	<b>4.034</b>	<b>4.110</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 18)	1	1	1.170	1.172
Πίστωση στα Ίδια Κεφάλαια	-	-	(1.051)	(1.051)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>80</b>	<b>(1)</b>	<b>4.153</b>	<b>4.232</b>

**12. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	18.870	18.330
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>18.870</b>	<b>18.330</b>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:</b>		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	5.199	4.645
Χρηματοοικονομικό κόστος	121	19
<b>Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>5.320</b>	<b>4.664</b>
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	-	29.770
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>5.320</b>	<b>34.434</b>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Επανακαταμετρήσεις</b>		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(5.312)	(313)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	532	(680)
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>(4.780)</b>	<b>(993)</b>

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης</b>	<b>18.330</b>	<b>12.673</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	5.199	4.645
Χρηματοοικονομικό κόστος	121	19
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	(29.770)
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	-	29.770
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές	(4.780)	993
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης</b>	<b>18.870</b>	<b>18.330</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,82%	0,66%
Αναμενόμενα έτη εργασιακής απασχόλησης	9,27	10,03
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,70%	2,20%
Πληθωρισμός	2,70%	2,20%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5%, η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού της Εταιρείας θα μεταβάλλονταν κατά 0,86χιλ. Στην περίπτωση που το ποσοστό αύξησης μισθών μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου θα μεταβάλλονταν κατά 0,87χιλ.

Οι αναμενόμενες μελλοντικές εισφορές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών μέχρι την αποχώρηση και του τελευταίου εργαζόμενου της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Ποσά σε €		
Έως 1 έτος	-	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	-	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	5.172	4.640
Πάνω από 5 έτη	21.858	15.103
	<b>27.030</b>	<b>19.743</b>

### 13. Μισθώσεις

Η Εταιρία μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν αυτοκίνητα.

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01-31.12.2022 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

Ποσά σε €	Αυτοκίνητα	Σύνολο
<b>Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>17.074</b>	<b>17.074</b>
Απόσβεση	(4.878)	(4.878)
<b>Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>12.196</b>	<b>12.196</b>

Ποσά σε €	Αυτοκίνητα	Σύνολο
<b>Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>12.196</b>	<b>12.196</b>
Απόσβεση	(4.879)	(4.879)
<b>Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>12.195</b>	<b>12.195</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά την 01.01.2021 και 31.12.2021 έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	<b>Αυτοκίνητα</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>17.241</b>	<b>17.241</b>
Χρεωστικοί τόκοι	593	593
Πληρωμές μισθωμάτων	(5.280)	(5.280)
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>12.554</b>	<b>12.554</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		4.874
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		7.679
<b>Σύνολο</b>		<b>12.554</b>

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία έχουν κατά την 01.01.2022 και 31.12.2022 ως εξής:

Ποσά σε €	<b>Αυτοκίνητα</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>12.554</b>	<b>12.554</b>
Χρεωστικοί τόκοι	406	406
Πληρωμές μισθωμάτων	(5.280)	(5.280)
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>7.680</b>	<b>7.680</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.070
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.610
<b>Σύνολο</b>		<b>7.680</b>

### 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προμηθευτές	51.929	29.796
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση <a href="#">21</a> )	-	133.601
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	39.902	49.124
ΦΠΑ Πληρωτέος	24.997	-
Έξοδα Χρήσεως Δεδοουλευμένα	121.905	80.581
Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	13.714	13.714
Λοιπές υποχρεώσεις	900	940
<b>Σύνολο</b>	<b>253.347</b>	<b>308.026</b>

Ανάλυση υποχρεώσεων:

Ποσά σε €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	253.347	308.026
<b>Σύνολο</b>	<b>253.347</b>	<b>308.026</b>

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους.

**15. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)**

Ποσά σε €	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(11.622)	(12.498)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(210.454)	(192.850)
Τηλεπικοινωνίες	(11.431)	(13.583)
Κοινόχρηστες δαπάνες	(42.307)	(21.567)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	107.889	(14.829)
<b>Σύνολο</b>	<b>(167.923)</b>	<b>(255.327)</b>

**16. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

Ποσά σε €	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
Μισθοί και ημερομίσθια	(664.762)	(668.125)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(126.536)	(139.616)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημείωση <a href="#">12</a> )	(5.320)	(4.664)
Αποζημίωση απόλυσης	-	(29.770)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(84.906)	(91.053)
<b>Σύνολο</b>	<b>(881.524)</b>	<b>(933.227)</b>

**Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού** **21** **21**

**17. Χρηματοοικονομικό κόστος**

Ποσά σε €	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
Έξοδα τόκων	(154)	(236)
Τόκοι μισθώσεων (Σημείωση <a href="#">13</a> )	(406)	(593)
Έσοδα τόκων	71	53
<b>Σύνολο</b>	<b>(489)</b>	<b>(776)</b>

**18. Φόρος εισοδήματος**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2022 σε 22% (2021: 22%).

Ποσά σε €	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
Φόρος εισοδήματος	(99.976)	(37.998)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση <a href="#">11</a> )	1.173	1.110
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή (Σημείωση <a href="#">11</a> )	-	(237)
<b>Σύνολο</b>	<b>(98.803)</b>	<b>(37.125)</b>

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. 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 στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε €	<b>01.01.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>446.727</b>	<b>115.111</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(98.280)	(25.324)
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	6.077	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(6.600)	(9.419)
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	(2.382)
<b>Φόροι</b>	<b>(98.803)</b>	<b>(37.125)</b>

### Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 έως και 2021, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2022 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2022. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01/01/2015, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2015 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη.

Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2022, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

## 19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

### Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την ημερομηνία του αναφοράς.

## 20. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε η νόμιμη ελεγκτική εταιρία για τις χρήσεις 2022 και 2021 αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε €	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	15.750	14.350
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	15.000	13.800
	<b>30.750</b>	<b>28.150</b>

## 21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές έχουν διενεργηθεί με συνδεδεμένα μέρη, όπως με τη PYLAIA S.M.S.A., και τη μητρική LAMDA DEVELOPMENT S.A.

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε €	01.01.2022 έως 31.12.2022	01.01.2021 έως 31.12.2021
<b>i) Έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών</b>		
PYLAIA S.M.S.A.	1.501.560	1.309.527
	<b>1.501.560</b>	<b>1.309.527</b>
<b>ii) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών</b>		
LAMDA DEVELOPMENT S.A.	128.996	128.400
Λοιποί	2.390	2.950
	<b>131.386</b>	<b>131.350</b>
<b>iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές υπηρεσιών</b>		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 6):		
PYLAIA S.M.S.A.	366.154	221.097
	<b>366.154</b>	<b>221.097</b>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
PYLAIA S.M.S.A.	-	95.553
LAMDA DEVELOPMENT S.A.	-	38.068
	<b>-</b>	<b>133.601</b>

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

## 22. Μέρισμα

Στην επερχόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν θα προτείνει μέρισμα για την χρήση του 2022.

## 23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

## **Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**

Κατά την από 19.06.2023 πρόσφατη συνεδρίαση των διοικητικών συμβουλίων της εταιρίας «Malls Management Services – Υπηρεσίες Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων Μονοπρόσωπη Α.Ε.» 100% θυγατρικής του Ομίλου LAMDA Development και της Εταιρίας, αποφασίστηκε κι εγκρίθηκε η έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης με απορρόφηση της δεύτερης θυγατρικής από την πρώτη, με ημερομηνία κατάρτισης ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2022.

Η ανωτέρω ενδοομιλική συγχώνευση θα συντελεστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-34 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Για τη διενέργεια αποτίμησης της αξίας του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της απορροφώμενης Εταιρίας «MC Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μετασχηματισμού για τους σκοπούς της συγχώνευσης ορίστηκε η ελεγκτική εταιρεία «KPMG ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Η ολοκλήρωση της συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση των -κατά νόμο- απαιτούμενων εγκρίσεων από τα διοικητικά συμβούλια και τις γενικές συνελεύσεις των μετόχων των εταιρειών και της λήψης όλων των λοιπών αναγκαίων εγκρίσεων.

Στόχος της συγχώνευσης είναι η ορθολογικότερη οργάνωση των δραστηριοτήτων των δύο εταιριών με την λειτουργία τους ως ενιαίο σύνολο με αντικείμενο τη διαχείριση όλων των εμπορικών κέντρων που ανήκουν στον Όμιλο LAMDA Development, στο πλαίσιο υλοποίησης της ευρύτερης στρατηγικής του Ομίλου.

**Μαρούσι, 13 Ιουλίου 2023**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΧΡ.ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΕΙΡΗΝΗ Α. ΤΣΑΟΥΣΗ**

**Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ  
ΧΑΡΙΤΩΜΕΝΗ ΔΙΑΚΟΜΙΧΑΛΗ**

**Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453**

**Α.Δ.Τ. ΑΙ 024151**

**ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0136849**