

SOUTHROCK PROPERTY COMPANY FIVE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για την περίοδο από 20 Νοεμβρίου 2021 έως 28 Φεβρουάριου 2022

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 161645501000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SOUTHROCK PROPERTY COMPANY FIVE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	15
1. Γενικές πληροφορίες.....	15
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	15
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	17
2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές	19
2.4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	20
2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	20
2.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	20
2.7. Χρηματοοικονομικά μέσα.....	21
2.8. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	22
2.9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	22
2.10. Αποθέματα - Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	23
2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	23
2.12. Μετοχικό κεφάλαιο	23
2.13. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	23
2.14. Δάνεια	23
2.15. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	24
2.16. Προβλέψεις	24
2.17. Μισθώσεις.....	25
2.18. Αναγνώριση εσόδων.....	25
2.19. Αναγνώριση εξόδων	26
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	26
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	28
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	28
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	29
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	29
4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές	29
5. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	30
6. Αποθέματα – Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	30
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	31
8. Ταμειακά διαθέσιμα	31

9.	Μετοχικό κεφάλαιο.....	31
10.	Δανεισμός	32
11.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33
12.	Γενικά λειτουργικά έξοδα	33
13.	Λοιπά έσοδα	33
14.	Χρηματοοικονομικά έξοδα	33
15.	Φόρος εισοδήματος	34
16.	Συνδεδεμένα μέρη	34
16.1.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	34
16.2.	Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη.....	35
17.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	35
18.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	36

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SOUTHROCK PROPERTY COMPANY FIVE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της SOUTHROCK PROPERTY COMPANY FIVE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, (η Εταιρεία), κατά την 1η διαχειριστική χρήση από 20 Νοεμβρίου 2021 έως 28 Φεβρουαρίου 2022. Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2021. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας ορίζεται η «Southrock Property Company One A.E.». Στις 12/9/2022 και βάσει του συμφωνητικού πώλησης μετοχών, το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκουν πλέον στην «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF», η οποία ορίζεται και η μοναδική μέτοχος (σημείωση 18).

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Καλλιθέας επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 328-330, ΤΚ 17673, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 161645501000 και η διάρκεια της έχει οριστεί ως αόριστη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά ακινήτων, πώληση αυτών, καθώς και η ανέγερση οικοδομών επί οικοπέδων που θα αγοράζει.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 3 μέλη έως 5 μέλη. Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι τις 19 Νοεμβρίου του 2026.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Η κλειόμενη περίοδο αποτέλεσε την πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Η Εταιρεία βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο δραστηριοποίησής της και δεν παρουσιάζει κύκλο εργασιών.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας καθώς και το αποτέλεσμα της λειτουργίας της δε μπορούν να αξιολογηθούν στη παρούσα φάση καθώς στη περίοδο που έληξε την 28/02/2022 η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας περιορίστηκε στην απόκτηση αποθεμάτων, η εκμετάλλευση των οποίων αναμένεται να ξεκινήσει την επόμενη χρήση. Την 28/02/2022 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας είναι 2.143 € .

Τα κυριότερα μεγέθη της περιόδου 20/11/2021 – 28/02/2022 έχουν ως εξής:

	Σημ.	<u>20/11/2021 έως 28/2/2022</u>
Συνεχιζόμενες λειτουργίες		
Γενικά λειτουργικά έξοδα	12	(31.300)
Λοιπά έσοδα	13	44.442
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		<u>13.142</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(42.375)
(Ζημίες) / κέρδη προ φόρων		<u>(29.233)</u>
Φόρος εισοδήματος	15	6.376
(Ζημίες) / κέρδη περιόδου		<u><u>(22.857)</u></u>

Οικονομικοί Δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας σε ετησιοποιημένη βάση ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη περίοδο που έκλεισε:

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ				
		20/11/2021 - 28/2/2022		
<u>Κέρδη προ φόρων</u>		<u>-29.233</u>	=	-1363,9%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>		<u>2.143</u>		

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΘΡΩΣΗΣ				
			28/2/2022	
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>		<u>2.143</u>	=	0,1%
Σύνολο υποχρεώσεων		3.475.348		

			28/2/2022	
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>		<u>2.143</u>	=	33,6%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		6.376		

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ				
Κυκλοφορούν ενεργητικό			28/2/2022	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		3.471.115	=	873,6%
		397.348		

		28/2/2022		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>		<u>3.471.115</u>	=	99,8%
<u>Σύνολο ενεργητικού</u>		<u>3.477.491</u>		

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΟ ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ				
			28/2/2022	
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό - Βραχ. υποχρεώσεις</u>		<u>3.073.767</u>	=	88,4%
<u>Σύνολο ενεργητικού</u>		<u>3.477.491</u>		

4. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Τα έσοδα και ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς, αφού η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να είναι κυμαινόμενα.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το επιτόκιο που έχει οριστεί είναι σταθερό, όπως αναγράφεται στη σημείωση 11 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της,
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας, και
- iv) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τα ακίνητα που κατέχει ως αποθέματα, τα οποία και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία καθορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης (εμπορική αξία) μείον τα έξοδα πώλησης.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από τις λοιπές απαιτήσεις και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Τα ανοικτά υπόλοιπα, των απαιτήσεων αφορούν απαιτήσεις από μισθώματα τα οποία έχουν εισπραχθεί μέχρι την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν συντρέχει σημαντικός πιστωτικός κίνδυνος.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 28η Φεβρουαρίου 2022 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως
 Βα3
Σύνολο

28/2/2022
449.081
449.081

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 20η Νοεμβρίου 2021 χωρίς εμπορική δραστηριότητα μέχρι το τέλος της κλειόμενης περιόδου. Τα κεφάλαια χρησιμοποιούνται κατά κύριο λόγο για τη χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών για την αγορά των ακινήτων - αποθεμάτων.

Τα ταμειακά διαθέσιμα παρέχουν επαρκή ευελιξία για τη διασφάλιση της ρευστότητας της Εταιρείας.

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

	28/2/2022		
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	316.154	-	316.154
Δανειακές υποχρεώσεις	36.001	3.078.000	3.114.001
Σύνολο	352.155	3.078.000	3.430.155

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ευρύτερη ανάλυση των παραγόντων χρηματοοικονομικού κινδύνου στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και των μεθόδων διαχείρισής τους παρατίθεται στη σημ. 3 «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Η Ελλάδα κατέγραψε ισχυρή ανάπτυξη το 2021, με το πραγματικό ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 8,3%. Στην ανάκαμψη συνέβαλε θετικά η βελτίωση της ιδιωτικής κατανάλωσης, η περαιτέρω άνοδος των επενδύσεων και η αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Το 2022, παρά τη διατήρηση της ισχυρής αναπτυξιακής δυναμικής που διαπιστώθηκε τους δύο πρώτους μήνες του έτους, η ελληνική οικονομία αναμένεται να ενισχυθεί με χαμηλότερο ρυθμό έναντι των αρχικών προβλέψεων, λόγω των συνθηκών και της μεγάλης αβεβαιότητας που προκαλεί, η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις 24 Φεβρουαρίου 2022. Συγκεκριμένα, το ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 3,1% το 2022, έναντι αρχικής πρόβλεψης για ανάπτυξη 4,5% στον προϋπολογισμό του 2022.

Στις αρχές Απριλίου 2022, η Ελλάδα ολοκλήρωσε την αποπληρωμή των οφειλών της προς το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) ύστερα από την πρόωρη αποπληρωμή ύψους € 1,86 δισ.

Επιπλέον, η Ελλάδα έλαβε στις 8 Απριλίου 2022, την πρώτη πληρωμή από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ύψους € 3,6 δισ. (€ 1,72 δισ. αφορούν επιδοτήσεις και € 1,84 δισ. δάνεια). Παράλληλα, η Ελλάδα έχει ήδη λάβει προχρηματοδότηση ύψους € 3,96 δισ. από τις αρχές Αυγούστου 2021 (€ 2,31 δισ. για επιδοτήσεις και € 1,65 δισ. για δάνεια). Τον Σεπτέμβριο του 2022, η Ελλάδα υπέβαλε το δεύτερο αίτημα πληρωμής για 3,56 δισ. ευρώ, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης εκ των οποίων 1,72 δισ. ευρώ σε επιχορηγήσεις και 1,85 δισ. ευρώ σε δάνεια.

Το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών διευρύνθηκε την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου 2022 και διαμορφώθηκε σε € 10,5 δισ., καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Το εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας τον Αύγουστο του 2022 ανήλθε σε 12,2% έναντι του αναθεωρημένου προς τα κάτω 13,7% τον Αύγουστο του 2021 και του αναθεωρημένου προς τα κάτω 12,2% τον Ιούλιο του 2022. Στην ευρωζώνη, το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας τον Ιούλιο ήταν 6,6% έναντι 7,7% τον Ιούλιο του 2021. Το ποσοστό ανεργίας στην ΕΕ διαμορφώθηκε τον Ιούλιο σε 6,0%, από 6,1% τον Ιούνιο του 2022 και 6,9% τον Ιούλιο του 2021.

Επιπλέον, τον Αύγουστο του 2022 η ελληνική οικονομία εξήλθε από το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας.

Οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης

συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Τον Αύγουστο του 2022, ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε στο 11,2%. Η αύξηση των τιμών καταναλωτή επιταχύνθηκε από το 4ο τρίμηνο του 2021, αντανakλώντας κυρίως το αυξανόμενο κόστος της ενέργειας και των τροφίμων. Για την Ευρωζώνη και την Ευρωπαϊκή Ένωση ο πληθωρισμός τον Αύγουστο διαμορφώθηκε σε 9,1% και 10,1% αντίστοιχα.

Τον Ιούλιο 2022, ο οίκος αξιολόγησης Fitch διατήρησε αμετάβλητες τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας σε θετικές και την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε “BB”, ενώ και ο οίκος αξιολόγησης DBRS Morningstar, τον Σεπτέμβριο 2022, διατήρησε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε “BB (high)”, με σταθερές προοπτικές. Τον Απρίλιο 2022, ο οίκος S&P Global αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας από “BB” σε “BB+”, με σταθερές προοπτικές. Παράλληλα, ο οίκος αξιολόγησης Moody’s τοποθετεί την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε “Ba3” με σταθερές προοπτικές.

Τον Σεπτέμβριο του 2022 ο δείκτης οικονομικού κλίματος διαμορφώθηκε στις 105,1 μονάδες έναντι 111,7 μονάδων το 4ο τρίμηνο του 2021. Ωστόσο, τον Αύγουστο του 2022, ο δείκτης οικονομικού κλίματος είχε διαμορφωθεί στις 101,8 μονάδες.

Η ελληνική οικονομία, αναπόφευκτα βιώνει τις συνέπειες της διεθνούς κρίσης, όπως αποτυπώνονται στις ανισορροπίες στο μέτωπο των τιμών της ενέργειας και τις σταδιακές επιπτώσεις τους στο σύνολο της οικονομίας. Παρόλα αυτά, οι ισχυρές βάσεις που έχουν δημιουργηθεί μέσω της τόνωσης της ζήτησης, της αύξησης της απασχόλησης, την ενίσχυση των εξαγωγών, την αύξηση των κεφαλαίων αποταμίευσης, τη σημαντική βελτίωση της ποιότητας του ενεργητικού των συστημικών τραπεζών και της δανειοδοτικής τους ικανότητας, σε συνδυασμό με τις μεγάλες δυνατότητες που δημιουργεί η σημαντική χρηματοδότηση από την ΕΕ, διαμορφώνουν αξιόπιστες προοπτικές γρήγορης οικονομικής ανάκαμψης και διατηρήσιμης ανάπτυξης. Ωστόσο, η αναπτυξιακή πορεία της ελληνικής οικονομίας το 2022 αναμένεται να εξαρτηθεί από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων, την αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, τις γεωπολιτικές εξελίξεις, την βελτίωση της επιδημιολογικής κατάστασης και την περαιτέρω ανάκαμψη της τουριστικής δραστηριότητας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικά ακίνητα. Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στα αποθέματα κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 28/02/2022.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

i) Απόκτηση ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 παρ. 2 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

ii) Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

iii) Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

10. ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη).

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την διάρκεια της περιόδου έχουν ως ακολούθως:

Έξοδα

	Σημ.	20/11/2021 έως 28/2/2022
Southrock Asset Management	12	7.125
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	12	606
Σύνολο		7.731

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	20/11/2021 έως 28/2/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	14	42.354
Σύνολο		42.354

Τα υπόλοιπα της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την διάρκεια της περιόδου έχουν ως ακολούθως:

Λοιπές απαιτήσεις

	Σημ.	28/2/2022
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	7	45
Σύνολο		45

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/2/2022
Southrock Asset Management	11	8.835
Southrock Property Company One	11	285.000
Σύνολο		293.835

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση ομολογιακού δανείου με την «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF», όπως αναλύεται στη σημείωση 10.

	Σημ.	28/2/2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	10	3.078.000
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού		3.078.000
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Χρεωθέντες τόκοι	10	36.001
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού		36.001
Σύνολο δανεισμού		3.114.001

	2022
Υπόλοιπο την 20 Νοεμβρίου 2021	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	3.078.000
Χρεωθέντες τόκοι δανείου από τη μητρική εταιρεία	36.001
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	6.353
Φόρος τόκων	(6.353)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	3.114.001

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

α) Στις αρχές του 2022, υπήρξαν εχθροπραξίες στην περιοχή της ανατολικής Ουκρανίας μεταξύ της Ουκρανίας και της Ρωσικής Ομοσπονδίας. Η Εταιρεία δεν αναμένει για το εγγύς μέλλον τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν άμεσα τις δραστηριότητές της. Ωστόσο, στο μέλλον οι τιμές των αγαθών, των υπηρεσιών, των ακινήτων και της ενέργειας ενδέχεται να αυξηθούν. Ακολουθώντας, οι δραστηριότητες της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν. Η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση.

β) Στις 12 Σεπτεμβρίου του 2022, η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας, Southrock Property Company One A.E. προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης πώλησης των μετοχών της Εταιρείας με την «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF», έναντι του αντιτίμου € 25.000. Πλέον ως μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας ορίζεται η «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF».

Το διοικητικό συμβούλιο πιστεύει ότι οι συνυποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες έχουν ετοιμαστεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), μαζί με τις σημειώσεις επ' αυτών απεικονίζουν την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 28η Φεβρουαρίου 2022.

Αθήνα, 4/11/2022

Ο Πρόεδρος
Και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο
Αντιπρόεδρος

Αντώνιος Μεσσάδος
Α.Δ.Τ.: Π 068188

Ιωάννης Δεληκανάκης
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 140112

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	<u>28/2/2022</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού		
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	5	6.376
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		<u>6.376</u>
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού		
Αποθέματα	6	2.973.946
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	47.821
Προπληρωμένα έξοδα		267
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	449.081
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		<u>3.471.115</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>3.477.491</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	9	25.000
Αποτελέσματα εις νέον		(22.857)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>2.143</u>
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	10	3.078.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>3.078.000</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	11	361.347
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	36.001
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>397.348</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>3.475.348</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>3.477.491</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	20/11/2021 έως 28/2/2022
Γενικά λειτουργικά έξοδα	12	(31.300)
Λοιπά έσοδα	13	44.442
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		13.142
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(42.375)
(Ζημίες) / κέρδη προ φόρων		(29.233)
Φόρος εισοδήματος	15	6.376
(Ζημίες) / κέρδη περιόδου		(22.857)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 20 Νοεμβρίου 2021	-	-	-
Καθαρές ζημίες περιόδου	-	(22.857)	(22.857)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα περιόδου	-	(22.857)	(22.857)
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	25.000	-	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	25.000	(22.857)	2.143

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	20/11/2021 έως 28/2/2022
Ζημίες προ φόρων		(29.233)
Προσαρμογές για:		
Έξοδα τόκων	14	42.375
		13.142
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων		(2.973.946)
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		(48.087)
Αύξηση των εμπορικών υποχρεώσεων		354.994
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(2.653.898)
Καταβληθέντες τόκοι και λοιπά έξοδα τραπεζών		(21)
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(2.653.919)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	9	25.000
Δάνεια αναληφθέντα	10	3.078.000
Καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		3.103.000
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		449.081
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	8	449.081

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY FIVE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «SOUTHROCK PROPCO5» ιδρύθηκε στην Καλλιθέα, Αττικής την 20 Νοεμβρίου 2021. Στις 12/9/2022 και βάσει του συμφωνητικού πώλησης μετοχών, το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκουν πλέον στην «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF», η οποία ορίζεται και η μοναδική μέτοχος (σημείωση 18).

Η τρέχουσα περίοδος (20/11/2021 – 28/2/2022) αποτελεί την πρώτη εταιρική χρήση της εταιρείας.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά ακινήτων, πώληση αυτών, όπως και η δυνατότητα μίσθωση ακινήτων, καθώς και η ανέγερση οικοδομών επί οικοπέδων που θα αγοράζει.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Καλλιθέας επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 328-330, ΤΚ 17673, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 161645501000 και η διάρκειά της έχει οριστεί ως αόριστη.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 28 Φεβρουαρίου 2022, που αποτελούν τις πρώτες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 4/11/2022 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Η διάρκεια της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται μέχρι και την 19^η Νοεμβρίου 2026.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ έγινε σε προαιρετική βάση. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική για πέντε συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή τους. Κατά εξαίρεση για την πρώτη περίοδο, όπου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις συστάθηκαν για την περίοδο 20/11/2021 – 28/2/2022.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis). Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου κατά την ημερομηνία αναφορά και συνεπώς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρεία διανύει την πρώτη εταιρική της χρήση και βρίσκεται σε στάδιο ανάπτυξης των δραστηριοτήτων της. Ωστόσο, η Διοίκηση της Εταιρείας θα λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να εξασφαλίσει της συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2022

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Η Ελλάδα κατέγραψε ισχυρή ανάπτυξη το 2021, με το πραγματικό ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 8,3%. Στην ανάκαμψη συνέβαλε θετικά η βελτίωση της ιδιωτικής κατανάλωσης, η περαιτέρω άνοδος των επενδύσεων και η αύξηση των εξαγωγών και των υπηρεσιών. Το 2022, παρά τη διατήρηση της ισχυρής αναπτυξιακής δυναμικής που διαπιστώθηκε τους δύο πρώτους μήνες του έτους, η ελληνική οικονομία αναμένεται να ενισχυθεί με χαμηλότερο ρυθμό έναντι των αρχικών προβλέψεων, λόγω των συνθηκών και της μεγάλης αβεβαιότητας που προκαλεί, η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις 24 Φεβρουαρίου 2022. Συγκεκριμένα, το ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 3,1% το 2022, έναντι αρχικής πρόβλεψης για ανάπτυξη 4,5% στον προϋπολογισμό του 2022.

Στις αρχές Απριλίου 2022, η Ελλάδα ολοκλήρωσε την αποπληρωμή των οφειλών της προς το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) ύστερα από την πρόωρη αποπληρωμή ύψους € 1,86 δισ.

Επιπλέον, η Ελλάδα έλαβε στις 8 Απριλίου 2022, την πρώτη πληρωμή από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ύψους € 3,6 δισ. (€ 1,72 δισ. αφορούν επιδοτήσεις και € 1,84 δισ. δάνεια). Παράλληλα, η Ελλάδα έχει ήδη λάβει προχρηματοδότηση ύψους € 3,96 δισ. από τις αρχές Αυγούστου 2021 (€ 2,31 δισ. για επιδοτήσεις και € 1,65 δισ. για δάνεια). Τον Σεπτέμβριο του 2022, η Ελλάδα υπέβαλε το δεύτερο αίτημα πληρωμής για 3,56 δισ. ευρώ, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης εκ των οποίων 1,72 δισ. ευρώ σε επιχορηγήσεις και 1,85 δισ. ευρώ σε δάνεια.

Το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών διευρύνθηκε την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου 2022 και διαμορφώθηκε σε € 10,5 δισ., καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Το εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας τον Αύγουστο του 2022 ανήλθε σε 12,2% έναντι του αναθεωρημένου προς τα κάτω 13,7% τον Αύγουστο του 2021 και του αναθεωρημένου προς τα κάτω 12,2% τον Ιούλιο του 2022. Στην ευρωζώνη, το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας τον Ιούλιο ήταν 6,6% έναντι 7,7% τον Ιούλιο του 2021. Το ποσοστό ανεργίας στην ΕΕ διαμορφώθηκε τον Ιούλιο σε 6,0%, από 6,1% τον Ιούνιο του 2022 και 6,9% τον Ιούλιο του 2021.

Επιπλέον, τον Αύγουστο του 2022 η ελληνική οικονομία εξήλθε από το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας.

Οι επιδράσεις της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης στην παγκόσμια ζήτηση ενέργειας που ξεκίνησαν το 2021 συνεχίζονται και στο 2022 με αυξήσεις τιμών ενέργειας που επηρεάζουν διαδοχικά τις τιμές των πρώτων υλών, σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ιδιαιτέρως τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανόμενης και της Ελλάδας. Ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022, έχει επιδεινώσει ακόμα περισσότερο την αύξηση των τιμών ενέργειας και το κόστος των πρώτων υλών, δημιουργώντας περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις. Τον Αύγουστο του 2022, ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε στο 11,2%. Η αύξηση των τιμών καταναλωτή επιταχύνθηκε από το 4ο τρίμηνο του 2021, αντανακλώντας κυρίως το αυξανόμενο κόστος της ενέργειας και των τροφίμων. Για την Ευρωζώνη και την Ευρωπαϊκή Ένωση ο πληθωρισμός τον Αύγουστο διαμορφώθηκε σε 9,1% και 10,1% αντίστοιχα.

Τον Ιούλιο 2022, ο οίκος αξιολόγησης Fitch διατήρησε αμετάβλητες τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας σε θετικές και την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε “BB”, ενώ και ο οίκος αξιολόγησης DBRS Morningstar, τον Σεπτέμβριο 2022, διατήρησε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε “BB (high)”, με σταθερές προοπτικές. Τον Απρίλιο 2022, ο οίκος S&P Global αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας από “BB” σε “BB+”, με σταθερές προοπτικές. Παράλληλα, ο οίκος αξιολόγησης Moody’s τοποθετεί την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε “Ba3” με σταθερές προοπτικές.

Τον Σεπτέμβριο του 2022 ο δείκτης οικονομικού κλίματος διαμορφώθηκε στις 105,1 μονάδες έναντι 111,7 μονάδων το 4ο τρίμηνο του 2021. Ωστόσο, τον Αύγουστο του 2022, ο δείκτης οικονομικού κλίματος είχε διαμορφωθεί στις 101,8 μονάδες.

Η ελληνική οικονομία, αναπόφευκτα βιώνει τις συνέπειες της διεθνούς κρίσης, όπως αποτυπώνονται στις ανισορροπίες στο μέτωπο των τιμών της ενέργειας και τις σταδιακές επιπτώσεις τους στο σύνολο της οικονομίας. Παρόλα αυτά, οι ισχυρές βάσεις που έχουν δημιουργηθεί μέσω της τόνωσης της ζήτησης, της αύξησης της απασχόλησης, την ενίσχυση των εξαγωγών, την αύξηση των κεφαλαίων αποταμίευσης, τη σημαντική βελτίωση της ποιότητας του ενεργητικού των συστημικών τραπεζών και της δανειοδοτικής τους

ικανότητας, σε συνδυασμό με τις μεγάλες δυνατότητες που δημιουργεί η σημαντική χρηματοδότηση από την ΕΕ, διαμορφώνουν αξιόπιστες προοπτικές γρήγορης οικονομικής ανάκαμψης και διατηρήσιμης ανάπτυξης. Ωστόσο, η αναπτυξιακή πορεία της ελληνικής οικονομίας το 2022 αναμένεται να εξαρτηθεί από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων, την αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, τις γεωπολιτικές εξελίξεις, την βελτίωση της επιδημιολογικής κατάστασης και την περαιτέρω ανάκαμψη της τουριστικής δραστηριότητας.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Ορισμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της επίδρασης αυτών των προτύπων, τροποποιήσεων προτύπων και διερμηνειών από την Εταιρεία, έχει ως εξής:

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η παρούσα τροποποίηση δεν επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η παρούσα τροποποίηση δεν επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Ελαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

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

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

Η Διοίκηση αξιολογεί αν οι παραπάνω τροποποιήσεις θα έχουν επίδραση στα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μειωμένα με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των υπόψη στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή εφόσον κριθεί πιο κατάλληλο, αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους που αντικαθίσταται διαγράφεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά το χρόνο πραγματοποίησής του.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με βάση την ωφέλιμη ζωή των παγίων με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των στοιχείων, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα (Σημείωση 2.6).

Η Εταιρεία δεν κατέχει ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικώς στο κόστος. Μετά την αρχική αναγνώριση απεικονίζονται στο κόστος τους μείον κάθε σωρευμένη απόσβεση και κάθε σωρευμένη ζημιά απομείωσης (Σημείωση 2.6).

Η Εταιρεία εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι περιορισμένη ή αόριστη και, αν είναι περιορισμένη, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του. Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται.

Η Εταιρεία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Πάγια (ενσώματα και άυλα) περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε αποσβέσεις, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η αναπόσβεστη λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται αμέσως ως έξοδα και ισούνται με τη διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης και της άμεσα ανακτήσιμης αξίας του υποκειμένου παγίου. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό που προκύπτει από τη σύγκριση μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου ενεργητικού μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσεως του παγίου (παρούσα αξία χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την

εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για σκοπούς υπολογισμού της απομείωσης, τα πάγια κατηγοριοποιούνται στο χαμηλότερο δυνατό επίπεδο ώστε να συνδεθούν με ξεχωριστές αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών).

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν απομειωθεί, επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, με εξαίρεση την υπεραξία.

Η Εταιρεία έκρινε ότι κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης καθώς δεν έχει στην κατοχή της ενσώματα ή άυλα περιουσιακά στοιχεία.

2.7. Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και
- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει των επιχειρηματικών μοντέλων αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στόχος των οποίων είναι:
 - Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,
 - Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
 - Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από-αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που ταξινομείται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.11), που παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Απομείωση

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Τα μόνα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διαθέτει η Εταιρεία, τα οποία υπόκεινται στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, είναι τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.8. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης μπορούν να γίνουν ταυτόχρονα.

2.9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων και των ζημιών απομείωσης (Σημείωση 2.7).

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορικές απαιτήσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.10. Αποθέματα - Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα ακίνητα ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα της Εταιρείας, που έχουν αποκτηθεί ως αποτέλεσμα πλειστηριασμών με σκοπό την πλήρη ή μερική ικανοποίηση των απαιτήσεων της Εταιρείας. Τα ακίνητα αυτά περιλαμβάνονται στα «Αποθέματα» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Τα ακίνητα ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία δεν ικανοποιούν τις προϋποθέσεις του Δ.Λ.Π. 40, καθώς προτεραιότητα της Εταιρείας είναι η πώληση των ακινήτων, και όχι η μακροχρόνια εκμίσθωσή τους ή η επένδυση στη μακροπρόθεσμη κεφαλαιακή ανατίμησή τους. Τα ακίνητα αυτά, λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π 2 «Αποθέματα». Η αποτίμηση τους γίνεται με την χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων ακινήτων υπολογίζεται σύμφωνα με την μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους ενώ η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα που σχετίζονται με την πώληση.

Τα αποθέματα ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού αποαναγνωρίζονται κατά την διάθεση τους από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η διαφορά μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας των ακινήτων αποτελεί το αποτέλεσμα (κέρδος/ ζημία) της διάθεσης των ακινήτων. Το αποτέλεσμα αυτό αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.13. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.14. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους ως εισπραχθέντα ποσά μείον τα τυχόν άμεσα έξοδα για την απόκτησή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που προκύπτουν κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

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

Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια αγοράς, ή κατασκευαστικής περιόδου ενός παγίου στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις και απαιτεί ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να καταστεί έτοιμο για χρήση, κεφαλαιοποιείται στο κόστος των παγίων στοιχείων σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού». Το υπόλοιπο κόστος δανεισμού καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος με την πραγματοποίησή του. Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους τόκους και άλλα έξοδα που η Εταιρεία πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

2.15. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που ισχύει στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και τις τυχόν προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.16. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση που απορρέει από παρελθόντα γεγονότα, είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την εξόφληση της υποχρέωσης και το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων εξόδων που απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας είναι προ φόρων και αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για τη χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν στη συγκεκριμένη υποχρέωση. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω έλευσης του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει προβλέψεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.17. Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μια μίσθωση. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Για τις μισθώσεις στις οποίες συμμετέχει ως μισθωτής, εκτός από μισθώσεις μικρής αξίας ή διάρκειας μικρότερης του έτους των οποίων οι πληρωμές καταχωρούνται με τη σταθερή μέθοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ως στοιχείο του ενεργητικού και του παθητικού το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και τις υποχρεώσεις μίσθωσης αντίστοιχα.

Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων ταξινομούνται ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο σε:

- α) Επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους ή
- β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαια ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μέρος σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης, η οποία όμως δεν πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης δικαιώματος χρήσης παγίου.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις: Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν ήταν μέρος σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.18. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων

αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Το κέρδος από την πώληση των αποθεμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία ολοκληρώθηκε η πώληση. Το κέρδος προκύπτει από την διαφορά της αξίας πώλησης και της αξίας του αποθέματος την στιγμή της πώλησης.

2.19. Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις καθώς και δανειακές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Τα έσοδα και ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς, αφού η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να είναι κυμαινόμενα.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το επιτόκιο που έχει οριστεί είναι σταθερό, όπως αναγράφεται στη σημείωση 11 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κίνδυνος μεταβολής στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της,
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας, και
- iv) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τα ακίνητα που κατέχει ως αποθέματα, τα οποία και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία καθορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης (εμπορική αξία) μείον τα έξοδα πώλησης.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από τις λοιπές απαιτήσεις και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Τα ανοικτά υπόλοιπα, των απαιτήσεων αφορούν απαιτήσεις από μισθώματα τα οποία έχουν εισπραχθεί μέχρι την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν συντρέχει σημαντικός πιστωτικός κίνδυνος.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 28η Φεβρουαρίου 2022 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως

Βα3

Σύνολο

28/2/2022

449.081

449.081

Η Εταιρεία αξιολογεί, σε ατομική βάση, την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη τις αξιολογήσεις από εξωτερικά ιδρύματα αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και τις εσωτερικές αξιολογήσεις, εάν δεν είναι διαθέσιμες εξωτερικές αξιολογήσεις.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 20η Νοεμβρίου 2021 χωρίς εμπορική δραστηριότητα μέχρι το τέλος της κλειόμενης περιόδου. Τα κεφάλαια χρησιμοποιούνται κατά κύριο λόγο για τη χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών για την αγορά των αποθεμάτων της.

Τα ταμειακά διαθέσιμα παρέχουν επαρκή ευελιξία για τη διασφάλιση της ρευστότητας της Εταιρείας.

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	28/2/2022		
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	316.154	-	316.154
Δανειακές υποχρεώσεις	36.001	3.078.000	3.114.001
Σύνολο	352.155	3.078.000	3.430.155

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Όπως και οι άλλες εταιρείες του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιό της με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης συν τον καθαρό δανεισμό.

Τα στοιχεία για τον υπολογισμό του συντελεστή μόχλευσης της Εταιρείας στις 28 Φεβρουαρίου 2022 παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	28/2/2022
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	3.078.000
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	36.001
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις	3.114.001
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(449.081)
Καθαρός δανεισμός	2.664.920
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.143
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	2.667.063
Συντελεστής μόχλευσης	99,92%

Παρακάτω παρουσιάζεται μια ανάλυση του καθαρού δανεισμού και των κινήσεων αυτού για την παρουσιαζόμενη χρήση.

	31/12/2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	449.081
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(3.078.000)
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(36.001)
Καθαρός δανεισμός	(2.664.920)

	<u>Λοιπά πάγια</u>	<u>Δανειακές υποχρεώσεις</u>		
	<u>Ταμειακά διαθέσιμα / τράπεζα</u>	<u>Δανειακές υποχρεώσεις εντός 1 έτους</u>	<u>Δανειακές υποχρεώσεις μετά από 1 έτους</u>	<u>Σύνολο</u>
Καθαρός δανεισμός την 20/11/2021	-	-	-	-
Ταμειακές ροές	449.081	0	(3.078.000)	(2.628.919)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	(36.001)	-	(36.001)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(6.353)	-	(6.353)
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	6.353	-	6.353
Καθαρός δανεισμός την 28/2/2022	449.081	(36.001)	(3.078.000)	(2.664.920)

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

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

Φόρος εισοδήματος

Οι γενικοί φορολογικοί κίνδυνοι για την Εταιρεία αφορούν στην έγκαιρη υποβολή ορθών φορολογικών δηλώσεων, στην πληρωμή των σχετικών ποσών φόρου καθώς και στη συμμόρφωση με όλους τους φορολογικούς νόμους και κανονισμούς και με τους κανόνες αναφοράς, ειδικά τους σχετιζόμενους με τον φόρο εισοδήματος.

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και άλλους φόρους στη Ελλάδα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για ζητήματα που δύναται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενη σε εκτιμήσεις ότι δύναται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημιές. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να τακτοποιηθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές

Δεν υπήρχαν κρίσιμες αξιολογήσεις απαραίτητες για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας.

5. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων παρατίθεται παρακάτω ως εξής:

	<u>28/2/2022</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	6.376
Σύνολο	<u>6.376</u>
Σύνολο	<u>6.376</u>

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Βάσει του Ν. 4799/2021 όπως αυτός κυρώθηκε το Μάιο του 2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίστηκε σε 22%.

Η ανάλυση στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

	<u>28/2/2022</u>
Υπόλοιπο αρχές περιόδου	-
Πίσωση κατάστασης αποτελεσμάτων	6.376
Υπόλοιπο τέλος περιόδου	<u>6.376</u>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι η παρακάτω:

<u>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</u>	<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>	<u>Φορολογικές ζημιές</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 20 Νοεμβρίου 2021	-	-	-
Πίσωση κατάστασης αποτελεσμάτων	4.686	1.690	6.376
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	<u>4.686</u>	<u>1.690</u>	<u>6.376</u>

6. Αποθέματα – Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα αποθέματα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	<u>28/2/2022</u>
Εμπορεύματα	2.973.946
Σύνολο	<u>2.973.946</u>

Τα ακίνητα της Εταιρείας παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους εκτιμάται ότι υπερβαίνει την αξία κτήσης τους και δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, αναλύονται ως εξής:

Εμπορικές απαιτήσεις	Σημ.	28/2/2022
Απαιτήσεις πελατών		47.776
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις		47.776
 Λοιπές απαιτήσεις		
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	16	45
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων		45
 Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		47.821

8. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	28/2/2022
Καταθέσεις όψεως	449.081
Σύνολο	449.081

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων, εκτός του ταμείου, ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's

Καταθέσεις όψεως	28/2/2022
Ba3	449.081
Σύνολο	449.081

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 20 Νοεμβρίου 2021	-		-	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	2.500	10,00	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	2.500		25.000	25.000

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 20 Νοεμβρίου 2021 και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στη συνολική αξία των € 25.000, διαιρούμενο σε 2.500 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

10. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Σημ.	28/2/2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	16	3.078.000
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού		3.078.000
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Χρεωθέντες τόκοι	16	36.001
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού		36.001
Σύνολο δανεισμού		3.114.001

Οι ημερομηνίες λήξης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και η μεταβολή μέσα στις χρήσεις έχουν ως εξής

	28/2/2022
Μέχρι 1 έτος	36.001
Από 1 έως 2 έτη	3.078.000
Σύνολο	3.114.001

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2022
Υπόλοιπο την 20 Νοεμβρίου 2021	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	3.078.000
Χρεωθέντες τόκοι δανείου από τη μητρική εταιρεία	36.001
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	6.353
Φόρος τόκων	(6.353)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	3.114.001

Ομολογιακό δάνειο ύψους €3,7 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Την 16^η Δεκεμβρίου του 2021 η Εταιρία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €3,7 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF. Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας σχετικά με την απόκτηση αποθεμάτων ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από ένα σταθερό επιτόκιο 5,69% όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση.

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως έχει ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο δανείου στα 7,69% .

Μέχρι και την λήξη της περιόδου το ποσό που έχει εκταμειωθεί ανέρχεται σε € 3.078.000.

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31^η Δεκεμβρίου του 2023.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	<u>28/2/2022</u>
Προμηθευτές		769
Προμηθευτές - συνδεδεμένα μέρη	16	8.835
Δεδουλευμένα έξοδα		21.550
Λοιποί φόροι / τέλη		8.534
Λοιπές υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	16	285.000
Προκαταβολές και εγγυήσεις		36.659
Σύνολο		<u>361.347</u>

12. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>20/11/2021</u> <u>έως 28/2/2022</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	8.330
Ασφάλιστρα	500
Έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	21.420
Λοιπά έξοδα	172
Ενοίκια	606
Λοιποί φόροι- τέλη	272
Σύνολο	<u>31.300</u>

Τα έξοδα από ενοίκια, καθώς και το μεγαλύτερο μέρος των αμοιβών και εξόδων τρίτων προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 16).

13. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>20/11/2021</u> <u>έως 28/2/2022</u>
Έσοδα από ενοίκια	44.442
Σύνολο	<u>44.442</u>

Τα «Λοιπά έσοδα» αφορούν έσοδα από ενοίκια μισθώσεων ακινήτων που προϋπήρχαν κατά την ημερομηνίας μεταβίβασης του ακινήτου.

14. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	<u>20/11/2021</u> <u>έως 28/2/2022</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι ομολογιακών δανείων	16	36.001
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	16	6.353
Λοιπά έξοδα τραπεζών		21
Σύνολο		<u>42.375</u>

15. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει Ν. 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

Τα ποσά φόρων που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	20/11/2021 έως 28/2/2022
Αναβαλλόμενος φόρος	6.376
Σύνολο	6.376
	20/11/2021 έως 28/2/2022
Ζημίες προ φόρων	(29.233)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	6.431
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(55)
Σύνολο	6.376

Ο αναβαλλόμενος φόρος αναλύεται ως εξής :

	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Φορολογικές ζημίες	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
Υπόλοιπο την 20 Νοεμβρίου 2021	-	-	-
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	4.686	1.690	6.376
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	4.686	1.690	6.376

16. Συνδεδεμένα μέρη

16.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη),

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την διάρκεια της περιόδου έχουν ως ακολούθως:

Έξοδα	Σημ.	20/11/2021 έως 28/2/2022
Southrock Asset Management	12	7.125
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	12	606
Σύνολο		7.731
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ.	20/11/2021 έως 28/2/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	14	42.354
Σύνολο		42.354

16.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη),

Τα υπόλοιπα της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την διάρκεια της περιόδου έχουν ως ακολούθως:

Λοιπές απαιτήσεις

	Σημ.	28/2/2022
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	7	45
Σύνολο		45

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/2/2022
Southrock Asset Management	11	8.835
Southrock Property Company One	11	285.000
Σύνολο		293.835

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση ομολογιακού δανείου με την «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF», όπως αναλύεται στη σημείωση 10.

	Σημ.	28/2/2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	10	3.078.000
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού		3.078.000
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Χρεωθέντες τόκοι	10	36.001
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού		36.001
Σύνολο δανεισμού		3.114.001
		2022
Υπόλοιπο την 20 Νοεμβρίου 2021		-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση		3.078.000
Χρεωθέντες τόκοι δανείου από τη μητρική εταιρεία		36.001
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου		6.353
Φόρος τόκων		(6.353)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022		3.114.001

17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

α) Στις αρχές του 2022, υπήρξαν εχθροπραξίες στην περιοχή της ανατολικής Ουκρανίας μεταξύ της Ουκρανίας και της Ρωσικής Ομοσπονδίας. Η Εταιρεία δεν αναμένει για το εγγύς μέλλον τα γεγονότα αυτά να επηρεάσουν άμεσα τις δραστηριότητές της. Ωστόσο, στο μέλλον οι τιμές των αγαθών, των υπηρεσιών, των ακινήτων και της ενέργειας ενδέχεται να αυξηθούν. Ακολουθώντας, οι δραστηριότητες της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν. Η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση.

β) Στις 12 Σεπτεμβρίου του 2022, η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας, Southrock Property Company One A.E. προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης πώλησης των μετοχών της Εταιρείας με την «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF», έναντι του αντιτίμου € 25.000. Πλέον ως μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας ορίζεται η «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF».

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 28 Φεβρουαρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 4/11/2022

Ο Πρόεδρος
και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο
Αντιπρόεδρος

Αντώνιος Μεσσάδος
Α.Δ.Τ.: Π 068188

Ιωάννης Δεληκανάκης
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 140112

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494