

SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE A.E.

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Μαρτίου 2022 έως 28 Φεβρουαρίου 2023

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 157496001000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία.....	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 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	19
2.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές	21
2.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	21
2.7 Εμπορικές απαιτήσεις.....	22
2.8 Αποθέματα - Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	22
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	22
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	22
2.11 Εμπορικές υποχρεώσεις.....	22
2.12 Δάνεια	22
2.13 Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	23
2.14 Προβλέψεις	23
2.15 Μισθώσεις.....	24
2.16 Αναγνώριση εσόδων.....	25
2.17 Αναγνώριση εξόδων	25
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	25
3.2 Εκτίμηση εύλογων αξιών	27
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	27
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	28
4.1 Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	28
4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές	29
5. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	29
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	30
7. Αποθέματα.....	30
8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	30
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	31
10. Μετοχικό κεφάλαιο.....	31

11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	31
12. Δανεισμός	32
13. Κύκλος εργασιών	34
14. Κόστος πωληθέντων.....	34
15. Γενικά λειτουργικά έξοδα	34
16. Λοιπά έσοδα	34
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα	35
18. Φόρος εισοδήματος	35
19. Συνδεδεμένα μέρη	36
19.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	36
19.2 Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη.....	36
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	36
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	37
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή.....	38

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία

SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η Εταιρεία), κατά την 3η διαχειριστική χρήση από 1 Μαρτίου 2022 έως 28 Φεβρουαρίου 2023. Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για τη χρήση που έληξε την 28η Φεβρουαρίου 2023, ενώ οι αντίστοιχες σημειώσεις παρέχουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ισολογισμού και Αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Αναλυτικότερα, στην παρούσα έκθεση παρουσιάζεται το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας, οι αρχές διοίκησης, οι κυριότεροι κίνδυνοι, οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική θέση και τη συνολική πορεία της εταιρείας κατά τη διάρκεια της κλειόμενης εταιρικής χρήσης από 1 Μαρτίου 2022 έως 28 Φεβρουαρίου 2023, καθώς και οι προοπτικές και αναμενόμενες εξελίξεις για το 2023.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία, ιδρύθηκε 11/12/2020. Οι αρχικοί μέτοχοι της εταιρείας ήταν οι «Eos international beteiligungs-verwaltungsgesellschaft mbh» και η «Bluedomum Ltd». Στις 21/05/2021 η «Eos international beteiligungs-verwaltungsgesellschaft mbh» μεταβίβασε το ποσοστό της ανερχόμενο σε 97% στην «EOS Invest EE GmbH». Στις 10/10/2021 η «EOS Invest EE GmbH» και η «Bluedomum Ltd» μεταβίβασαν το ποσοστό τους στην «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF» η οποία ορίζεται πλέον ως μοναδικός μέτοχος.

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 157496001000 και η διάρκειά 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 και την 28η Δεκεμβρίου 2027.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε τη τρίτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Για την χρήση από 1/3/2022 έως 28/2/2023 παρουσίασε κύκλο εργασιών 3.493.030 €.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Την 28/2/2023 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας παρουσιάζονται αρνητικά κατά € 849.411.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1/3/2022 – 28/2/2023, καθώς και της συγκριτικής περιόδου έχουν ως εξής

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/3/2022 - 28/2/2023	1/3/2021 - 28/2/2022
Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA)	(206.193)	190.760
Ζημιά προ φόρων	(947.089)	(145.638)
Καθαρές Ζημίες μετά φόρων	(744.202)	(114.232)

Οικονομικοί Δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
<u>Κέρδη προ φόρων</u>	1/3/2022 - 28/2/2023 (947.089) = 111,5%	1/3/2021 - 28/2/2022 (145.638) = 138,4%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	(849.411)	(105.209)

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	28/2/2023 (849.411) = (6,6)%	28/2/2022 (105.209) = (0,7)%
Σύνολο υποχρεώσεων	12.912.000	14.543.183

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	28/2/2023 (849.411) = (355,0)%	28/2/2022 (105.209) = (94,5)%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	239.260	111.373

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	28/2/2023 11.823.329 = 3999,9%	28/2/2022 14.326.601 = 1568,8%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	295.594	913.216

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	28/2/2023 11.823.329 = 98,0%	28/2/2022 14.326.601 = 99,2%
Σύνολο ενεργητικού	12.062.588	14.437.974

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΟ ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό - Βραχ. υποχρεώσεις</u>	28/2/2023 11.527.735 = 95,6%	28/2/2022 13.413.385 = 92,9%
Σύνολο ενεργητικού	12.062.588	14.437.974

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 είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το επιτόκιο που έχει οριστεί είναι μεταβλητό, όπως αναγράφεται στη σημείωση 12 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 28 Φεβρουαρίου 2023 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €133χιλ. (28/02/2022: €139 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

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 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 2023 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως

Ba2

B3

Σύνολο

28/2/2023	28/2/2022
158.744	-
-	3.280.541
158.744	3.280.541

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.

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

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	28/2/2023			Σύνολο
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	120.540	-	-	120.540
Δανειακές υποχρεώσεις	-	2.322.496	10.293.910	12.616.406
Σύνολο	120.540	2.322.496	10.293.910	12.736.946

	28/2/2022			Σύνολο
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	269.735	-	-	269.735
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	262.423	-	13.629.967	13.892.390
Σύνολο	532.158	-	13.629.967	14.162.125

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. Ευρύτερη ανάλυση των παραγόντων χρηματοοικονομικού κινδύνου στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και των μεθόδων διαχείρισής τους παρατίθεται στη σημ. 3.3 «Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου» των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2023**Μακροοικονομικό περιβάλλον**

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8% και 3,6% αντιστοίχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9% σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συσταλτικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0% και 2,9% αντίστοιχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

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 28/02/2023.

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 ακόλουθες συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με τα συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια της περιόδου/χρήσης :

(i) Οι ακόλουθες συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με τα συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια της χρήσης:

α) Έσοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Southrock Property Company Two AE	13	-	10.680
Σύνολο		-	10.680

β) Έξοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Southrock Asset Management	15	146.303	37.621
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	15	2.160	2.160
Σύνολο		148.463	39.781

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
EOS Invest EE GmbH	17	-	115.352
Bluedomum Ltd	17	-	3.568
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	17	733.763	209.971
EOS Holding GmbH	17	-	2.905
Σύνολο		733.763	331.796

Τα ακόλουθα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη ήταν ανοιχτά κατά την ημερομηνία τέλους χρήσης:

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/2/2023	28/2/2022
Southrock Asset Management	11	32.870	23.736
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	11	-	49
EOS Holding GmbH	11	-	2.905
Σύνολο		32.870	26.690

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/2/2023	28/2/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	12	12.616.406	13.892.390
Σύνολο		12.616.406	13.892.390

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 1 Μαρτίου 2023, επιδόθηκε στην Εταιρεία από την “Revon Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μον. ΙΚΕ» α) αίτηση συντηρητικής κατάσχεσης σε κάθε περιουσιακό στοιχείο της μέχρι ποσού των € 100.000 και β) αγωγή για την καταβολή εντόκως χρηματικού ποσού € 232.450.

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 2023.

Αθήνα, 31/05/2023

Ο Πρόεδρος
Και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο
Αντιπρόεδρος

Αντώνιος Μεσσάδος
Α.Δ.Τ.: ΑΡ 514055

Ιωάννης Δεληκανάκης
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 140112

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	<u>28/2/2023</u>	<u>28/2/2022</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	5	239.260	36.373
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	6	-	75.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		<u>239.260</u>	<u>111.373</u>
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Αποθέματα	7	10.842.219	8.277.616
Προκαταβολές αποθεμάτων		3.825	28.774
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	818.541	2.739.669
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	158.744	3.280.541
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		<u>11.823.329</u>	<u>14.326.601</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>12.062.588</u>	<u>14.437.974</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	25.000	25.000
Αποτελέσματα εις νέον		(874.411)	(130.209)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>(849.411)</u>	<u>(105.209)</u>
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	12	12.616.406	13.629.967
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>12.616.406</u>	<u>13.629.967</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	11	295.594	650.793
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	-	262.423
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>295.594</u>	<u>913.216</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>12.912.000</u>	<u>14.543.183</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>12.062.588</u>	<u>14.437.974</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Συνεχιζόμενες λειτουργίες			
Κύκλος εργασιών	13	3.493.030	2.784.500
Κόστος Πωληθέντων		(2.778.970)	(2.159.078)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα		714.060	625.422
Γενικά λειτουργικά έξοδα	15	(969.028)	(500.477)
Λοιπά έσοδα	16	39.419	65.816
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά		9.356	(1)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(206.193)	190.760
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	-	7
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(740.896)	(336.405)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά		(740.896)	(336.398)
Ζημιές προ φόρων		(947.089)	(145.638)
Φόρος εισοδήματος	18	202.887	31.406
Ζημιές χρήσης/περιόδου		(744.202)	(114.232)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2021	25.000	(15.977)	9.023
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	(114.232)	(114.232)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	-	(114.232)	(114.232)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	25.000	(130.209)	(105.209)
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	25.000	(130.209)	(105.209)
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	(744.202)	(744.202)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	-	(744.202)	(744.202)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	25.000	(874.411)	(849.411)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
	Σημ.		
Ζημίες προ φόρων		(947.089)	(145.638)
Προσαρμογές για:			
Έσοδα τόκων	17	-	(7)
Έξοδα τόκων	17	740.896	336.405
		(206.193)	190.760
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση αποθεμάτων		(2.538.216)	(8.277.616)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		1.919.691	(2.765.511)
Αύξηση των εμπορικών υποχρεώσεων		(465.264)	581.342
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(1.289.982)	(10.271.027)
Καταβληθέντες τόκοι και λοιπά έξοδα τραπεζών		(446.761)	(4.609)
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(1.736.743)	(10.275.636)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά θυγατρικών		-	(75.000)
Πώληση θυγατρικών		75.000	-
Τόκοι εισπραχθέντες		-	7
Καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες		75.000	(74.993)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα		-	13.606.887
Καταβολή κεφαλαίου δανείων		(1.460.054)	-
Καθαρές ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.460.054)	13.606.887
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(3.121.797)	3.256.258
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης/ περιόδου		3.280.541	24.283
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης/ περιόδου		158.744	3.280.541

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η Εταιρεία), ιδρύθηκε 11/12/2020. Οι αρχικοί μέτοχοι της εταιρείας ήταν οι «Eos international beteiligungs-verwaltungsgesellschaft mbh» και η «Bluedomum Ltd». Στις 21/05/2021 η «Eos international beteiligungs-verwaltungsgesellschaft mbh» μεταβίβασε το ποσοστό της ανερχόμενο σε 97% στην «EOS Invest EE GmbH». Στις 10/10/2021 η «EOS Invest EE GmbH» και η «Bluedomum Ltd» μεταβίβασαν το ποσοστό τους στην «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF» η οποία ορίζεται πλέον ως μοναδικός μέτοχος.

Η τρέχουσα χρήση (01/03/2022 – 28/2/2023) αποτελεί την τρίτη 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 Αωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 157496001000 και η διάρκειά της έχει οριστεί ως αόριστη.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 28 Φεβρουαρίου 2023, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31/05/2023 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

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 παρούσες ετήσιες 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.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis). Η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικά ίδια κεφάλαια κατά την ημερομηνία αναφορά και συνεπώς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. 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 τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στη 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 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2023

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8%¹ και 3,6%¹ αντιστοίχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9% σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%¹. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέκλυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Δεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%¹, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συσταλτικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0% και 2,9% αντιστοίχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

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 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της επίδρασης αυτών των προτύπων, τροποποιήσεων προτύπων και διερμηνειών από την Εταιρεία, έχει ως εξής:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

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

ΔΔΠ 37 (Τροποποίηση) «Ελαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για ελαχθή 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. Η παρούσα τροποποίηση δεν επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

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 εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναεμίσθωση» (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 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.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Εμπορικές απαιτήσεις» 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.

Ο προσδιορισμός της αναμενόμενης πιστωτικής αθέτησης βασίζεται σε ιστορικές πληροφορίες και στοιχεία αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη-μισθωτή. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Κατά την ημερομηνία υπογραφής των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είχαν εξοφληθεί όλες οι απαιτήσεις, οπότε η Εταιρεία δεν προέβη σε σχηματισμό πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

(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 επιμετρούνται 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.

2.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Θυγατρικές είναι οι οικονομικές οντότητες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο επί της λειτουργίας τους. Η Εταιρεία ελέγχει μία εταιρεία όταν εκτίθεται σε ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις της εταιρείας λόγω της συμμετοχής της στην εταιρεία αυτή και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω της εξουσίας της στην εταιρεία αυτή. Η ύπαρξη και η επίδραση των δικαιωμάτων ψήφου που μπορούν να εξασκηθούν ή να μετατραπούν συνεκτιμώνται για να τεκμηριωθεί ότι η Εταιρεία ελέγχει την οικονομική οντότητα. Έλεγχος μπορεί να υπάρχει και σε περιπτώσεις όπου η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο με δικαίωμα ψήφου είναι μικρότερη του 50%, αλλά η Εταιρεία είναι σε θέση να εξασκήσει έλεγχο στις χρηματοοικονομικές και επιχειρηματικές πολιτικές, de facto. De facto έλεγχος υφίσταται όταν ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, σε σχέση με τον αριθμό αλλά και την κατανομή των δικαιωμάτων των άλλων μετόχων, δίνουν τη δυνατότητα ελέγχου από την Εταιρεία των χρηματοοικονομικών και επιχειρηματικών πολιτικών.

Η μητρική εταιρεία μπορεί να εξαιρεθεί από την προετοιμασία και δημοσίευση ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφόσον πληρούνται τα κάτωθι κριτήρια:

- είναι θυγατρική κατά 100% ή θυγατρική μερικής ιδιοκτησίας άλλης οικονομικής οντότητας και όλοι οι άλλοι ιδιοκτήτες της, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που δεν έχουν δικαίωμα ψήφου, έχουν ενημερωθεί και δεν έχουν αντίρρηση για το ότι η μητρική δεν παρουσιάζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις,
- οι χρεωστικοί ή μετοχικοί της τίτλοι δεν διαπραγματεύονται σε δημόσια αγορά (εγχώριο ή ξένο χρηματιστήριο ή εξωχρηματιστηριακή αγορά, συμπεριλαμβανομένων των τοπικών και περιφερειακών αγορών),
- δεν υπέβαλε, ούτε βρίσκεται στη διαδικασία υποβολής των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων σε επιτροπή κινητών αξιών ή σε άλλον ρυθμιστικό οργανισμό με σκοπό την έκδοση οποιασδήποτε κατηγορίας μέσων σε δημόσια αγορά και
- η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική της καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις που είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση και συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ, στα οποία οι θυγατρικές ενοποιούνται ή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το παρόν ΔΠΧΑ.

Η Εταιρεία δεν συντάσσει ενοποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 10, δεδομένου ότι πληροί τα προαναφερθέντα κριτήρια και η ενοποίηση πραγματοποιείται σε ανώτερο επίπεδο του Ομίλου. Συγκεκριμένα ενοποιείται από την “EOS Holding GmbH”.

Η επένδυση στις θυγατρικές εταιρείες αναγνωρίστηκε στο κόστος κτήσης κατά την ημερομηνία αναφοράς σύμφωνα με το ΔΛΠ 27.

2.6 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.

2.7 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθειες 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 2.4).

2.8 Αποθέματα - Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα της Εταιρείας, που έχουν αποκτηθεί από πλειστηριασμούς προς πλήρη ή μερική ικανοποίηση των υποχρεώσεων της Εταιρείας. Τα ακίνητα αυτά συμπεριλαμβάνονται στα «Αποθέματα» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Τα ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα που δεν πληρούν 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 ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π 2 «Αποθέματα» και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων ακινήτων καθορίζεται σύμφωνα με τη μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης.

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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθειες 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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 αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

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.

2.16 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.

2.17 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 λοιπές 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 φέρουν τόκο.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το επιτόκιο που έχει οριστεί είναι μεταβλητό, όπως αναγράφεται στη σημείωση 12 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 28 Φεβρουαρίου 2023 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €133χιλ. (28/02/2022: €139 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

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 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 2023 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως	28/2/2023	28/2/2022
Ba2	158.744	-
B3	-	3.280.541
Σύνολο	158.744	3.280.541

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.

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

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

28/2/2023				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	120.540	-	-	120.540
Δανειακές υποχρεώσεις	-	2.322.496	10.293.910	12.616.406
Σύνολο	120.540	2.322.496	10.293.910	12.736.946

28/2/2022				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	269.735	-	-	269.735
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	262.423	-	13.629.967	13.892.390
Σύνολο	532.158	-	13.629.967	14.162.125

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 2023 παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	28/2/2023	28/2/2022
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	12.616.406	13.629.967
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	262.423
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις	12.616.406	13.892.390
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(158.744)	(3.280.541)
Καθαρός δανεισμός	12.457.662	10.611.849
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(849.411)	(105.209)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	11.608.251	10.506.640

Συντελεστής μόχλευσης	107,32%	101,00%
------------------------------	---------	---------

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

	28/02/2023	28/2/2022
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	158.744	3.280.541
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(12.616.406)	(13.629.967)
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	-	(262.423)
Καθαρός δανεισμός	(12.457.662)	(10.611.849)

	Λοιπά πάγια	Δανειακές υποχρεώσεις		
	Ταμειακά διαθέσιμα / τράπεζα	Δανειακές υποχρεώσεις εντός 1 έτους	Δανειακές υποχρεώσεις μετά από 1 έτος	Σύνολο
Καθαρός δανεισμός την 1/3/2021	24.283	-	-	24.283
Ταμειακές ροές	3.256.258	-	(13.606.887)	(10.350.629)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	(262.423)	-	(262.423)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(43.388)	-	(43.388)
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	43.388	-	43.388
Μη ταμειακές κινήσεις - Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-	-	(23.080)	(23.080)
Καθαρός δανεισμός την 28/2/2022	3.280.541	(262.423)	(13.629.967)	(10.611.849)
Καθαρός δανεισμός την 1/3/2022	3.280.541	(262.423)	(13.629.967)	(10.611.849)
Ταμειακές ροές	(3.121.797)	262.423	1.637.260	(1.222.114)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	-	(395.767)	(395.767)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(110.065)	(110.065)
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	-	110.065	110.065
Μη ταμειακές κινήσεις - Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-	-	(227.931)	(227.931)
Καθαρός δανεισμός την 28/2/2023	158.744	-	(12.616.406)	(12.457.662)

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 εκπιπτόμενων 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:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες

Σύνολο

239.260	36.373
239.260	36.373
239.260	36.373

Σύνολο

Η ανάλυση στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

	28/2/2023	28/2/2022
Υπόλοιπο αρχές περιόδου/χρήσης	36.373	4.966
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	202.887	31.406
Υπόλοιπο τέλος περιόδου/χρήσης	239.260	36.373

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	Φορολογικές ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2021	1.800	3.166	4.966
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	5.218	26.188	31.406
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	7.018	29.355	36.373
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	7.018	29.355	36.373
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(3.190)	206.077	202.887
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	3.828	235.432	239.260

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων παρουσιάζονται παρακάτω. Βάσει του Νόμου 4799/2021, όπως δημοσιεύτηκε τον Μάιο του 2021, ο συντελεστής φορολογίας των νομικών προσώπων στην Ελλάδα μειώθηκε στο 22% με ισχύ από το τρέχων έτος.

6. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2021	-
Προσθήκες	75.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	75.000
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	75.000
Πώληση θυγατρικών	(75.000)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	-

Η Εταιρεία κατείχε της παρακάτω θυγατρικές εταιρείες:

Θυγατρικές	% Συμμετοχής
Southrock Property Company Three AE	100%
Southrock Property Company Four AE	100%
Southrock Property Company Five AE	100%

Στις 12/9/2022 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή συμβάσεων πώλησης του συνόλου των μετοχών σε θυγατρικές στην Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF έναντι του αντιτίμου 75.000 €.

7. Αποθέματα

Τα αποθέματα της εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	28/2/2023	28/2/2022
Εμπορεύματα - Ακίνητα	10.842.219	8.277.616
Σύνολο	10.842.219	8.277.616

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.

8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	28/2/2023	28/2/2022
Εμπορικές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	302.305	301.351
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις	302.305	301.351
Λοιπές απαιτήσεις		
Προκαταβολές σε προμηθευτές	465.497	2.238.394
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	-	149.923
Λοιπές απαιτήσεις	50.740	50.001
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	516.236	2.438.319
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	818.541	2.739.670

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	28/2/2023	28/2/2022
Καταθέσεις όψεως	158.744	3.280.541
Σύνολο	158.744	3.280.541

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

Καταθέσεις όψεως	28/2/2023	28/2/2022
Ba2	158.744	-
B3	-	3.280.541
Σύνολο	158.744	3.280.541

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2021	2.500	10,00	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	2.500		25.000	25.000
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	2.500	10,00	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	2.500		25.000	25.000

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 11 Δεκεμβρίου 2020 και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στη συνολική αξία των € 25.000, διαιρούμενο σε 2.500 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 έκαστην. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	28/2/2023	28/2/2022
Προμηθευτές	64.741	189.594
Προμηθευτές - συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)	32.870	26.689
Δεδουλευμένα έξοδα	18.400	53.425
Λοιποί φόροι / τέλη	18.011	34.623
Λοιπές υποχρεώσεις	4.528	27
Προκαταβολές	157.043	346.435
Σύνολο	295.593	650.793
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	295.593	650.793

12. Δανεισμός

	<u>28/2/2023</u>	<u>28/2/2022</u>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	12.616.406	13.629.967
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	12.616.406	13.629.967
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Χρεωθέντες τόκοι	-	262.423
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	-	262.423
Σύνολο δανεισμού	12.616.406	13.892.390

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

	<u>28/2/2023</u>	<u>28/2/2022</u>
Μέχρι 1 έτος	-	262.423
Από 1 έως 2 έτη	2.322.496	-
Από 2 έως 5 έτη	10.293.910	13.629.967
Σύνολο	12.616.406	13.892.390

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου	13.892.390	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	13.606.887
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.460.054)	-
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	227.931	23.080
Χρεωθέντες τόκοι δανείου από τη μητρική εταιρεία	395.767	262.423
Πληρωμή τόκων	(439.628)	-
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	110.065	43.388
Φόρος τόκων	(110.065)	(43.388)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου	12.616.406	13.892.390

Ομολογιακό δάνειο ύψους €14,9 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Την 16^η Δεκεμβρίου του 2021 η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους 14,9 εκ. Ευρώ.

Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας σχετικά με την απόκτηση αποθεμάτων ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από το αρχικό ετήσιο επιτόκιο 5,59% ,όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση και επαναπροσδιορίζεται σε ετήσια βάση, λαμβάνοντας υπόψιν το μέσο μεταβλητό επιτοκίου αναχρηματοδότησης της μητρικής εταιρείας, καθώς και την μεταβολή του πιστοληπτικού κινδύνου της χώρας. Το πραγματικό επιτόκιο διαμορφώνεται στα 5,31%.

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 το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%.

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31^η Δεκεμβρίου του 2025.

Μέχρι και την λήξη της περιόδου το ποσό που έχει εκταμιευτεί ανέρχεται σε € 3.744.493. Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή μέρους του κεφαλαίου, ποσού ύψους € 904.377.

Κατά την 28/2/2023 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 2.840.116.

Ομολογιακό δάνειο ύψους €9 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Την 19^η Ιουλίου του 2021 η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €9 εκ. με τις EOS Invest EE GmbH & Bluedomum Ltd.

Στις 10 Δεκεμβρίου του 2021 το ομολογιακό δάνειο μεταφέρθηκε στην Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF.

Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας σχετικά με την απόκτηση αποθεμάτων ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από το αρχικό ετήσιο επιτόκιο 5,59% ,όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση και επαναπροσδιορίζεται σε ετήσια βάση, λαμβάνοντας υπόψιν το μέσο μεταβλητό επιτοκίου αναχρηματοδότησης της μητρικής εταιρείας, καθώς και την μεταβολή του πιστοληπτικού κινδύνου της χώρας. Το πραγματικό επιτόκιο διαμορφώνεται στα 5,23%.

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 το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Κατά την τρέχουσα χρήση, τόκοι ύψους € 103.383 κεφαλαιοποιήθηκαν και εξοφλήθηκαν κατά τη λήξη της χρήσης.

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31^η Δεκεμβρίου του 2024.

Μέχρι και την λήξη της περιόδου το ποσό που έχει εκταμιευτεί ανέρχεται σε € 2.597.500. Κατά την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή μέρους του κεφαλαίου, ποσού ύψους € 275.004.

Κατά την 28/2/2023 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 2.322.495.

Ομολογιακό δάνειο ύψους €12,1 εκ. με την Credible Oppurtunities Fund SCA SICAV-RAIF.

Την 1^η Ιουνίου του 2021 η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €12,1 εκ. με τις EOS Invest EE GmbH & Bluedomum Ltd.

Στις 10 Δεκεμβρίου του 2021 το ομολογιακό δάνειο μεταφέρθηκε στην Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF.

Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας σχετικά με την απόκτηση αποθεμάτων ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από το αρχικό ετήσιο επιτόκιο 5,59% ,όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση και επαναπροσδιορίζεται σε ετήσια βάση, λαμβάνοντας υπόψιν το μέσο μεταβλητό επιτοκίου αναχρηματοδότησης της μητρικής εταιρείας, καθώς και την μεταβολή του πιστοληπτικού κινδύνου της χώρας. Το πραγματικό επιτόκιο διαμορφώνεται στα 5,36%.

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 το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Το ύψος των κεφαλαιοποιημένων τόκων ανέρχεται σε € 326.039, εκ των οποίων ποσό ύψους € 137.139 εξοφλήθηκε κατά τη λήξη της χρήσης.

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31^η Δεκεμβρίου του 2025.

Μέχρι και την λήξη της περιόδου το ποσό που έχει εκταμιευτεί ανέρχεται σε € 7.264.894.

Κατά την 28/2/2023 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 7.453.794

13. Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Έσοδα από πώληση εμπορευμάτων - ακινήτων	3.493.030	2.784.500
Σύνολο	3.493.030	2.784.500

14. Κόστος πωληθέντων

	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Κόστος Πωληθέντων	2.778.970	2.159.078
Σύνολο	2.778.970	2.159.078

Το κόστος πωληθέντων προκύπτει από τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αγορά του αποθέματος (ακίνητα) και πωλήθηκαν εντός της τρέχουσας χρήσης.

15. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	217.147	410.670
Αμοιβές και έξοδα από συνδεδεμένα μέρη	146.303	37.621
Ασφάλιστρα	86.176	3.500
Επισκευές και συντηρήσεις	3.769	83
Έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	38.680	37.230
Παροχές τρίτων	2.107	2.114
Λοιπά έξοδα	37.901	1.486
Ενοίκια	2.160	2.160
Λοιποί φόροι- τέλη	434.785	5.614
Σύνολο	969.028	500.477

Οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτικού γραφείου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 28 Φεβρουαρίου 2023 ανέρχονται σε ποσό € 9.500.

16. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Έσοδα από ενοίκια	39.419	5.136
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	10.680
Λοιπά	-	50.000
Σύνολο	39.419	65.816

Τα έσοδα από ενοίκια μισθώσεων ακινήτων που προϋπήρχαν κατά την ημερομηνία μεταβίβασης του ακινήτου.

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα

	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι από τραπεζικές καταθέσεις	-	7
Σύνολο	-	7
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι ομολογιακών δανείων (σημ. 12)	(623.699)	(285.503)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου(Σημ. 17)	(110.065)	(43.388)
Λοιπά έξοδα από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)	-	(2.905)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(7.133)	(4.609)
Σύνολο	(740.897)	(336.405)
Πιστωτικοί τόκοι	-	7
Χρεωστικοί τόκοι	(740.897)	(336.405)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(740.897)	(336.398)

18. Φόρος εισοδήματος

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

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

	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Αναβαλλόμενος φόρος	(202.887)	(31.406)
Σύνολο	(202.887)	(31.406)
	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Ζημίες προ φόρων	(947.089)	(145.638)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(208.360)	(32.040)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	5.473	220
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	414
Σύνολο	(202.887)	(31.406)

Ο αναβαλλόμενος φόρος αναλύεται ως εξής:

	Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	Φορολογικές ζημίες	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2021	1.800	3.166	4.966
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	5.218	26.188	31.406
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	7.018	29.355	36.373
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	7.018	29.355	36.373
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(3.190)	206.077	202.887
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	3.828	235.432	239.260

19. Συνδεδεμένα μέρη

19.1 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:

α) Έσοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Southrock Property Company Two AE	13	-	10.680
Σύνολο		-	10.680

β) Έξοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
Southrock Asset Management	15	146.303	37.621
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	15	2.160	2.160
Σύνολο		148.463	39.781

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/2/2023	1/3/2021 έως 28/2/2022
EOS Invest EE GmbH	17	-	115.352
Bluedomum Ltd	17	-	3.568
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	17	733.763	209.971
EOS Holding GmbH	17	-	2.905
Σύνολο		733.763	331.796

19.2 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:

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/2/2023	28/2/2022
Southrock Asset Management	11	32.870	23.736
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	11	-	49
EOS Holding GmbH	11	-	2.905
Σύνολο		32.870	26.690

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/2/2023	28/2/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	12	12.616.406	13.892.390
Σύνολο		12.616.406	13.892.390

20. 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.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Στις 1 Μαρτίου 2023, επιδόθηκε στην Εταιρεία από την “Revon Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μον. ΙΚΕ» α) αίτηση συντηρητικής κατάσχεσης σε κάθε περιουσιακό στοιχείο της μέχρι ποσού των € 100.000 και β) αγωγή για την καταβολή εντόκως χρηματικού ποσού € 232.450.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 28 Φεβρουαρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 31/05/2023

Ο Πρόεδρος
Και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο
Αντιπρόεδρος

Αντώνιος Μεσσάδος
Α.Δ.Τ.: ΑΡ 514055

Ιωάννης Δεληκανάκης
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 140112

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE A.E.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE A.E.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 28^{ης} Φεβρουαρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE A.E.» κατά την 28^η Φεβρουαρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 28/02/2022 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 30/11/2022 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το

περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 28/02/2023.

Β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY ONE A.E.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή

ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγ. Παρασκευή, 31 Μαΐου 2023

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Κλεοπάτρα Καλογεροπούλου

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 36121