

NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2022

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Γ.Ε.ΜΗ 006529301000

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε. την 20^η Οκτωβρίου 2023 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.newupdating.gr.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΩΝ

| | |
|---|-----------|
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ..... | 1 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ..... | 2 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 3 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ..... | 4 |
| 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 5 |
| 2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ..... | 5 |
| 2.1. Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων..... | 5 |
| 2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές | 6 |
| 2.3. Ενσώματα Πάγια | 6 |
| 2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό | 6 |
| 2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα | 6 |
| 2.6. Μισθωμένα Πάγια | 7 |
| 2.7. Αποθέματα | 7 |
| 2.8. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις | 7 |
| 2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα..... | 8 |
| 2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο..... | 8 |
| 2.11. Μερίσματα..... | 8 |
| 2.12. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων..... | 8 |
| 2.13. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών..... | 8 |
| 2.14. Δανεισμός | 8 |
| 2.15. Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία..... | 8 |
| 2.16. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων..... | 9 |
| 2.17. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος..... | 9 |
| 2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες | 9 |
| 3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ | 11 |
| 3.1.Κίνδυνος Αγοράς..... | 11 |
| 3.2. Πιστωτικός Κίνδυνος | 12 |
| 3.3. Κίνδυνος Επιτοκίων | 12 |
| 3.4. Διαχείριση Κεφαλαίων | 12 |
| 3.5. Κίνδυνος Ρευστότητας..... | 12 |
| 4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ | 12 |
| 5.ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ | 13 |
| 6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ..... | 14 |
| 7. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ | 14 |
| 8. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ | 14 |
| 9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ | 15 |

| | |
|--|----|
| 11. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | 15 |
| 12. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ | 16 |
| 13. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ..... | 16 |
| 14. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ..... | 16 |
| 15. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ..... | 16 |
| 16. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ | 17 |
| 17. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 17 |
| 18. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ | 18 |
| 19. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ | 18 |
| 20. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ | 18 |
| 21. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ..... | 18 |
| 22. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ..... | 19 |
| ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ..... | 1 |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή..... | 1 |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| | Σημείωση | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------|-----------------------|-----------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 5 | - | 7.520.027,90 |
| Ενσώματα Πάγια | 6 | 1.898,03 | 2.159,87 |
| Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις | 7 | 0,01 | 0,01 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | 8 | - | 899.862,01 |
| | | 1.898,04 | 8.422.049,79 |
| Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 9 | 1.680.327,23 | 1.469.109,28 |
| Λοιπές απαιτήσεις | | 76.957,16 | 662.092,52 |
| | | 1.757.284,39 | 2.131.201,80 |
| Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | 10 | 7.540.000,00 | - |
| | | 9.297.284,39 | |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | 9.299.182,43 | 10.553.251,59 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 11 | 378.030,00 | 378.030,00 |
| Διαφορά υπέρ το άρτιο | 11 | 15.644.582,17 | 15.644.582,17 |
| Αποτελέσματα εις νέο | 12 | (24.583.981,41) | (22.929.982,98) |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | (8.561.369,24) | (6.907.370,81) |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις | 13 | 17.795.894,43 | 17.381.719,75 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 14 | 64.657,24 | 78.902,65 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 17.860.551,67 | 17.460.622,40 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ | | 9.299.182,43 | 10.553.251,59 |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

| | Σημείωση | Χρήση που έληξε την | |
|--|----------|-----------------------|---------------------|
| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Έσοδα από ενοικίαση κτιρίου | 18 | 436.064,79 | 316.914,37 |
| Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων | | 436.064,79 | 316.914,37 |
| Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | 266.166,73 | (35.014,52) |
| Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή συμμετοχών σε εύλογες αξίες | | (615.986,00) | - |
| Λειτουργικά έξοδα | 15 | (195.983,38) | (155.856,31) |
| Αποσβέσεις | 5 | (246.456,47) | (70.200,39) |
| Λοιπά έσοδα / έξοδα (καθαρά) | | 16.232,59 | (400,94) |
| Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων | | (776.026,53) | (261.472,16) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) καθαρά | 16 | (414.174,68) | (415.309,40) |
| Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων | | (754.136,42) | (359.867,19) |
| Φόρος εισοδήματος | 17 | (899.862,01) | (124.124,59) |
| Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους | | (1.653.998,43) | (483.991,78) |
| Λοιπά συνολικά έσοδα | | - | - |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους | | (1.653.998,43) | (483.991,78) |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| Σημείωση | Μετοχικό Κεφάλαιο | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποτελέσματα εις νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|----------------------|--|-------------------------|---------------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021 | 363.500,00 | 15.043.200,00 | (22.445.991,20) | (7.039.291,20) |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 14.530,00 | 601.382,17 | | 615.912,17 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (Ζημίες) μετά από φόρους | - | - | (483.991,78) | (483.991,78) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021 | 378.030,00 | 15.644.582,17 | (22.929.982,98) | (6.907.370,81) |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022 | 378.030,00 | 15.644.582,17 | (22.929.982,98) | (6.907.370,81) |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | - | - | - | 0,00 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (Ζημίες) μετά από φόρους | - | - | (1.653.998,43) | (1.653.998,43) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 378.030,00 | 15.644.582,17 | (24.583.981,41) | (8.561.369,24) |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| | Σημείωση | Χρήση που έληξε την | |
|---|----------|---------------------|---------------------|
| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| <u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u> | | | |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων | | (754.136,42) | (359.867,19) |
| <u>Προσαρμογή Ζημιών / Κερδών προ φόρων</u> | | | |
| Αποσβέσεις | | 246.456,47 | 70.200,39 |
| Πρόβλεψη απομείωσης επενδυτικών ακινήτων | 5 | (266.166,73) | 35.014,52 |
| Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) χρηματοοικονομικής δραστηριότητας | | 414.174,68 | 415.309,40 |
| <u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u> | | | |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | | 585.135,36 | (596.492,38) |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | | (14.245,41) | 56.787,34 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 211.217,95 | (379.047,92) |
| <u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u> | | | |
| Αγορές ενσώματων & άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 6 | - | (100.892,58) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | - | (100.892,58) |
| <u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u> | | | |
| Έκδοση κοινών μετοχών | | - | 615.912,17 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | - | 615.912,17 |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων | | 211.217,95 | 135.971,67 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης | 9 | 1.469.109,28 | 1.333.137,61 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης | 9 | 1.680.327,23 | 1.469.109,28 |

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση, διαχείριση, ανέγερση και αξιοποίηση ακινήτων καθώς επίσης και την παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής και επίβλεψης τεχνικών έργων και συμβούλου στον τομέα των ακινήτων γενικά.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 006529301000 και η έδρα της είναι στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, στις 31.12.2022 το μετοχικό κεφάλαιό της ανέρχεται σε ποσό ευρώ 378.030 (378.030 αριθμός μετοχών). Στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχει η Τράπεζα Πειραιώς με ποσοστό 100,00%.

Στις 27.08.2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της "Τράπεζας Πειραιώς Μ.Α.Ε." (εφεξής "Τράπεζα" ή "Διασπώμενη") ενέκρινε σχέδιο σύμβασης για τη διάσπαση της Τράπεζας με απόσχιση του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητάς της και σύσταση νέας εταιρείας - πιστωτικού ιδρύματος (εφεξής "Επωφελούμενη" ή "Νέα Τράπεζα"), σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.16 του Ν.2515/1997 και των αρθ.57 παρ.3 και 59-74 του Ν.4601/2019. Με σχετική ανακοίνωση στο Γ.Ε.ΜΗ. ιδρύθηκε, την 30.12.2020, η εδρεύουσα στο Δήμο Αθηναίων Επωφελούμενη εταιρεία με την επωνυμία "Τράπεζα Πειραιώς Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία", η οποία υποκαθιστά, ως καθολική διάδοχος, τη Διασπώμενη, στο σύνολο της εισφερόμενης σε αυτήν περιουσία, όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της Διασπώμενης με ημερομηνία 31 Ιουλίου 2020, και τα στοιχεία της οποίας θα μεταφερθούν ως στοιχεία ισολογισμού της Επωφελούμενης, σύμφωνα με το άρθ.16 παρ.5 του Ν.2515/1997. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών "Τράπεζα Πειραιώς Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία" με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20 Οκτωβρίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

2.1. Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη Διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Κατά την παρούσα χρήση τα ίδια κεφάλαια και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά. Αυτό το γεγονός αποτελεί ένδειξη για την αβέβαιη συνέχιση των δραστηριοτήτων της εταιρείας. Σύμφωνα με επιστολή της μητρικής εταιρείας του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», δηλώνεται η πρόθεση της για στήριξη της εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

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

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.3. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί των ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον, δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 10%
- Μεταφορικά μέσα: 16%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

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

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Την 31.12.2022 η Εταιρεία χρησιμοποιεί 10 τ.μ από το ιδιόκτητο ακίνητό της, ως έδρα.

2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην εταιρία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

Στις 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της άυλα περιουσιακά στοιχεία.

2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη. Τα επενδυτικά ακίνητα απεικονίζονται στο Ιστορικό Κόστος τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Οι αποσβέσεις λογίζονται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ο συντελεστής απόσβεσης είναι 2%. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της περιόδου στην οποία εμφανίζονται. Αν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια.

2.6. Μισθωμένα Πάγια

Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρεία

λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων, που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης, καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία κατατάσσει το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο του ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, αξιολογεί την κατάταξη της υπεκμίσθωσης κάνοντας αναφορά στο δικαίωμα χρήσης της κύριας μίσθωσης, δηλαδή η Εταιρεία συγκρίνει τους όρους της κύριας μίσθωσης με αυτούς της υπεκμίσθωσης. Αντίθετα, εάν η κύρια μίσθωση είναι μια βραχυπρόθεσμη μίσθωση στην οποία η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται παραπάνω, τότε κατατάσσει την υπεκμίσθωση ως λειτουργική μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στην υπεκμίσθωση του μισθωμένου παγίου ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Από 1.1.2019 εξετάστηκε η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις λειτουργικές μισθώσεις των παγίων.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο αυτό για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2022, η εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση της επίδρασης της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 και εκτίμησε ότι το προς αναγνώριση περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας και συνεπώς θα κάνει χρήση των εξαιρέσεων που προβλέπει το πρότυπο για τις συμβάσεις αυτές.

2.7. Αποθέματα

Ακίνητα στα οποία ξεκινάει η κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα και αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Το κόστος περιλαμβάνει τα έξοδα σχεδιασμού, το κόστος των υλικών, το άμεσο εργατικό κόστος και αναλογία των γενικών εξόδων παραγωγής.

Χρηματοοικονομικά έξοδα δεν περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως των αποθεμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων του κόστους ανακατασκευής και των τυχόν εξόδων πώλησης όπου συντρέχει περίπτωση.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν κατείχε ακίνητα υπό κατασκευή με σκοπό τη μελλοντική πώληση.

2.8. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες/λοιπές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται, αρχικά, στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα, αποτιμώνται εκ νέου με την τυχόν προκύπτουσα απομείωση (ζημία απομείωσης) να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης. Η εταιρεία χρησιμοποιεί την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach), για την εκτίμηση των αναμενόμενων μελλοντικών ζημιών επί πιστώσεων (πιστωτικών ζημιών) των «Απαιτήσεων από Πελάτες» και των «Λοιπών Απαιτήσεων» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Για τα εν λόγω κονδύλια τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη.

Οι αναμενόμενες Πιστωτικές Απώλειες υπολογίζονται στη βάση παραμέτρων κινδύνου λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά δεδομένα. Οι παράμετροι κινδύνου είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης (ακόμα και αν αυτή είναι πολύ χαμηλή), το ποσοστό της ζημίας πάνω στο οφειλόμενο κεφάλαιο με δεδομένο ότι ο πελάτης έχει αθετήσει να αποπληρώσει το οφειλόμενο ποσό και το υπόλοιπο που είναι εκτεθειμένη η εταιρεία σε περίπτωση αθέτησης του πελάτη κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η εκτίμηση πρόβλεψης επισφάλειας αναγνωρίζεται κατά την αρχική αναγνώριση για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία των απαιτήσεων τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος. Για τις απαιτήσεις οι οποίες εκτιμώνται ως ανεπίδεκτες είσπραξης λαμβάνεται ποσοστό αθέτησης 100% και σχηματίζεται ανάλογη κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση.

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την έναρξη τους.

2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

2.11. Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.12. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα, με την σταθερή μέθοδο.
- τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

2.13. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση (σημείωση 20).

2.14. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.

Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

2.15. Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαράγραφο. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στη κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον αναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

Κατά την τρέχουσα χρήση δεν πραγματοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη, διότι η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

2.16. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς επίσης όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η Εταιρεία δεν είχε τέτοια στοιχεία κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

2.17. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστές προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες δεν είχαν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις – Κίνητρα μίσθωσης

Η τροποποίηση αφαιρέσει το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, με σκοπό να αποτρέψει οποιαδήποτε σύγχυση σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης που μπορεί να προκύψει από τον τρόπο που τα κίνητρα μίσθωσης παρουσιάζονται στο παράδειγμα.

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

Στις 14 Μαΐου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση αλλάζει τον τρόπο που καταχωρείται το κόστος των δοκιμών καλής λειτουργίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό προϊόν της πώλησης από πωλήσεις στοιχείων που παράχθηκαν κατά τη διαδικασία της θέσης του περιουσιακού στοιχείου στη συγκεκριμένη τοποθεσία και κατάσταση. Τα έσοδα και οι δαπάνες παραγωγής αυτών των προϊόντων θα καταχωρούνται πλέον στο αποτέλεσμα χρήσης αντί να εμφανίζονται μειωτικά στο κόστος κτήσης των παγίων. 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 τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 5 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022

Στις 14 Μαΐου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 37.

Η τροποποίηση καθορίζει ποιες δαπάνες θα πρέπει να περιλαμβάνει μια οντότητα στον προσδιορισμό του κόστους εκπλήρωσης μιας σύμβασης με σκοπό την αξιολόγηση εάν η σύμβαση είναι επαχθής. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιες αμοιβές μια οντότητα πρέπει να περιλαμβάνει όταν εφαρμόζει το τεστ του 10% της παραγράφου Β.3.3.6 του ΔΠΧΑ 9 ώστε να προσδιορίσει εάν θα πρέπει να διαγράψει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η οντότητα περιλαμβάνει αμοιβές που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ της οντότητας (δανειζόμενη) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων αμοιβών που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν είτε από την οντότητα ή το δανειστή για λογαριασμό άλλου μέρους.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία

του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστών 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.

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

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

3.1.Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της

περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

3.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται κατά κύριο λόγο σε πιστωτικό κίνδυνο καθώς οι απαιτήσεις από μισθώματα αφορούν εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και δεν παρουσιάζουν καθυστέρηση.

3.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Το επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας είναι μηδενικό από την 01.01.2019. Η μη σύνδεση του επιτοκίου με το Euribor, σημαίνει ότι η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

3.4. Διαχείριση Κεφαλαίων

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον έντοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «...το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων...». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αποφασίσει να εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι ο κύριος μέτοχος της εταιρείας έχει δηλώσει την πρόθεση του για την οικονομική στήριξη με σκοπό τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας (βλ. σημείωση 2.1).

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Τραπεζικές υποχρεώσεις | 17.795.894,43 | 17.381.719,75 |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | (1.680.327,23) | (1.469.109,28) |
| Καθαρός δανεισμός | <u>16.115.567,20</u> | <u>15.912.610,47</u> |
| Σύνολο Καθαρής θέσης | (8.561.369,24) | (6.907.370,81) |
| Σύνολο Κεφαλαίων | <u>7.554.197,96</u> | <u>9.005.239,66</u> |
| Καθαρός δανεισμός / Σύνολο Κεφαλαίων | 2,13 | 1,77 |

3.5. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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.

Η εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Απαιτείται κρίση από την εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

(β) Η εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(γ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

δ) Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησης τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

5.ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|--|-------------------|---------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 7.520.027,90 | 7.524.088,43 |
| Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 266.166,73 | (35.014,52) |
| Αποσβέσεις | (246.194,63) | (69.938,59) |
| Προσθήκες | 0,00 | 100.892,58 |
| Μεταφορά ακινήτου σε διαθέσιμο προς πώληση | (7.540.000,00) | |
| Υπόλοιπο λήξης χρήσης | 0,00 | 7.520.027,90 |

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία προέβη σε επανεκτίμηση της αξίας του ακινήτου με βάση τη συμφωνία πώλησής του, θεωρώντας τη ως εύλογη, η οποία εκτίμησε στο ποσό € 7.520.027,90 έναντι € 7.524.088,43 της προηγούμενης χρήσης. Με βάσει τα παραπάνω η Εταιρεία αναγνώρισε ζημία από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες ποσού € 266.166,73. Στις 12/12/2022 εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση η πώληση του ακινήτου, έναντι του ποσού της εύλογης αξίας του, και το ακίνητο μεταφέρεται στα περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.

6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

| | Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο |
|---|----------------------------|-------------------|
| 2021 | | |
| Αξία κτήσης | | |
| Υπόλοιπο έναρξης | 2.640,00 | 2.640,00 |
| Αγορές | 2.618,00 | 2.618,00 |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021 | 5.258,00 | 5.258,00 |
| Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | | |
| Υπόλοιπο έναρξης | (2.639,98) | (2.639,98) |
| Αποσβέσεις χρήσης | (458,15) | (458,15) |
| Συσ. Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2021 | (3.098,13) | (3.098,13) |
| Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021 | 2.159,87 | 2.159,87 |
| | | |
| | Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο |
| 2022 | | |
| Αξία κτήσης | | |
| Υπόλοιπο έναρξης | 5.258,00 | 5.258,00 |
| Αγορές | 0,00 | - |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 5.258,00 | 5.258,00 |
| Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | | |
| Υπόλοιπο έναρξης | (3.098,13) | (3.098,13) |
| Αποσβέσεις χρήσης | (261,84) | (261,84) |
| Συσ. Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022 | (3.359,97) | (3.359,97) |
| Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022 | 1.898,03 | 1.898,03 |

7. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Στις 15/09/2014 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του 100% των 180.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρείας ΠΡΟΣΠΕΚΤ Ν.Ε.Π.Α. από την εταιρεία NEW EVOLUTION Α.Ε. με τίμημα € 1.000,00. Στη συνέχεια, προχώρησε στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με έκδοση 150.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 1,00 και τιμή διάθεσης € 100,00 η κάθε μία. Με το από 3/10/2022 πρακτικό πιστοποίησης της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της ΠΡΟΣΠΕΚΤ Ν.Ε.Π.Α., η συμμετοχή της New Updating αυξήθηκε κατά ποσό € 615.986,00.

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 0,01 | 0,01 |
| Αύξηση συμμετοχής μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου συνδεδεμένων επιχειρήσεων | 615.986,00 | - |
| Απομείωσης συμμετοχής σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις | (615.986,00) | - |
| Υπόλοιπο λήξης χρήσης | 0,01 | 0,01 |

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία προέβη σε πρόβλεψη απομείωσης της συμμετοχής της στη θυγατρική του Ομίλου ΠΡΟΣΠΕΚΤ Ν.Ε.Π.Α., απομειώνοντας τη συμμετοχή στο σύνολό της.

8. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | - | 899.862,01 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | - | - |
| | <u>-</u> | <u>899.862,01</u> |

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

| | |
|---|---------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021 | 1.023.986,60 |
| (Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος | (124.124,59) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021 | 899.862,01 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022 | 899.862,01 |
| (Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος | (899.862,01) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | (0,00) |

Μετά την απόφαση πώλησης του κτιρίου επί της οδού Κοραή 5, η εταιρεία προχώρησε σε αποαναγνώριση του αναβαλλόμενου φόρου που προέκυπτε ως διαφορά μεταξύ της λογιστικής και φορολογικής του βάσης, δεδομένου ότι θεωρείται μη ανακτήσιμος.

Επίδραση στα Αποτελέσματα χρήσης 2022: (899.862,01)

9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

| | | |
|------------------|---------------------|---------------------|
| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Ταμείο | 102,94 | 72,94 |
| Καταθέσεις όψεως | 1.680.224,29 | 1.469.036,34 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 1.680.327,23 | 1.469.109,28 |

10. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Στις 22/12/2022 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε την πώληση του ακινήτου στην εταιρεία Trastor Α.Ε.Α.Π. έναντι του ποσού ευρώ 7.540.000,00. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 28/7/2023 με την υπογραφή του συμβολαίου πώλησης, οπότε και εισπράχθηκε το τίμημα.

| | | |
|-------------------------------|---------------------|-------------|
| Ακίνητο διαθέσιμο προς πώληση | 7.540.000,00 | - |
| | <u>7.540.000,00</u> | <u>0,00</u> |

11. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά υπέρ το άρτιο | Σύνολο |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021 | 37.803 | 378.030,00 | 15.644.582,17 | 16.022.612,17 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021 | 37.803 | 378.030,00 | 15.644.582,17 | 16.022.612,17 |

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά υπέρ το άρτιο | Σύνολο |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | 37.803 | 378.030,00 | 15.644.582,17 | 16.022.612,17 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | 37.803 | 378.030,00 | 15.644.582,17 | 16.022.612,17 |

Στις 31.12.2022 το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας διαιρείται σε 37.803 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 10 η κάθε μία και έχει πλήρως καταβληθεί.

12. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται ως ακολούθως:

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021 | (22.445.991,20) |
| Ζημιά χρήσης 01.01.2021 - 31.12.2021 | (483.991,78) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021 | (22.929.982,98) |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022 | (22.929.982,98) |
| Ζημιά χρήσης 01.01.2022 - 31.12.2022 | (1.653.998,42) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | (24.583.981,41) |

13. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Το ομολογιακό δάνειο της εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς, το οποίο είχε λήξει την 30/06/2017, ανανεώθηκε το Σεπτέμβριο του 2018 (24/9/2018) με μηδενικό επιτόκιο για το διάστημα από 1/1/2018 έως την ημερομηνία αποπληρωμής του την 31/12/2018 και είχε μεταφερθεί κατά τις προηγούμενες χρήσεις στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, ενώ εκκρεμεί η νέα ανανέωσή του.

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. | 16.414.174,68 | 16.000.000,00 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι και έξοδα | 1.381.719,75 | 1.381.719,75 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 17.795.894,43 | 17.381.719,75 |

14. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις από φόρους | 17.106,87 | 22.819,94 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη | 608,38 | 1.488,00 |
| Λοιποί πιστωτές | 46.941,99 | 54.594,71 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 64.657,24 | 78.902,65 |

15. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

| | 01.01-31.12.2022 | 01.01-31.12.2021 |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Φόροι - τέλη | (64.593,70) | (51.220,05) |
| Έξοδα δημοσιεύσεων | (25,00) | (50,00) |
| Αμοιβές Τρίτων | (30.813,65) | (29.418,42) |
| Λοιπά έξοδα | (100.551,03) | (75.167,84) |
| ΣΥΝΟΛΑ | (195.983,38) | (155.856,31) |

16. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

| | <u>01.01-31.12.2022</u> | <u>01.01-31.12.2020</u> |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Χρεωστικοί τόκοι | (414.174,68) | (415.309,40) |
| Πιστωτικοί τόκοι | - | - |
| ΣΥΝΟΛΑ | (414.174,68) | (415.309,40) |

17. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φορολογικός συντελεστής για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 22% (2021:22%), σύμφωνα με την παρ.1, άρθρο 22 του Ν.4646/2019:

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 7) | (899.862,01) | (124.124,59) |
| ΣΥΝΟΛΑ | (899.862,01) | (124.124,59) |
| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ | (754.136,42) | (359.867,19) |
| Φόρος υπολογισμένος με 22%(2020:24%) | 165.910,01 | 86.368,13 |
| Φόρος εξόδων που δεν εκπίπτουν / εσόδων που δεν φορολογούνται | (2.972,08) | (9.766,34) |
| Μη αναγνώριση φορολογικών ζημιών | (1.062.799,94) | (200.726,38) |
| Φόροι | (899.862,01) | (124.124,59) |

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, οι οικονομικές καταστάσεις των οποίων ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ή ελεγκτική Εταιρεία που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών έως το τέλος του δέκατου μήνα (ΠΟΛ 1108/2017) από την λήξη της διαχειριστικής περιόδου. Το Υπουργείο Οικονομικών επιλέγει δείγμα εταιρειών για έλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4174/2013.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή των σχετικών φορολογικών διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 36 του ν. 4987/2022, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Για τις χρήσεις 2017 έως και 2021 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2022 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2022. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

18. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Η εταιρεία είχε συνάψει συμβάσεις μίσθωσης με εταιρείες του ομίλου με συνολικό μηνιαίο μίσθωμα 29.271,97. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 5ετής και λήγει στις 30.04.2023.

19. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2022 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

20. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο, μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι έως 5 έτη, λήγει στις 30.04.2023 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|-----------------------|--------------------------|----------------------------|
| Μέχρι 1 έτος | 206.928,47 | 346.769,16 |
| Από 1 μέχρι και 5 έτη | - | 1.304.762,31 |
| Περισσότερο από 5 έτη | - | 768.565,06 |
| Σύνολο | <u>206.928,47</u> | <u>2.420.096,53</u> |

21. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

| | <u>31.12.2022</u> | | <u>01.01.2022- 31.12.2022</u> | |
|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| Μητρική | 1.680.224,29 | 17.795.894,43 | - | (84,25) |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 56.441,73 | 608,38 | 436.064,79 | (18.494,10) |
| ΣΥΝΟΛΑ | <u>1.736.666,02</u> | <u>17.796.502,81</u> | <u>436.064,79</u> | <u>(18.578,35)</u> |
| | <u>31.12.2021</u> | | <u>01.01.2021- 31.12.2021</u> | |
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| Μητρική | 1.469.036,34 | 17.381.719,75 | - | (74,50) |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 35.330,70 | 1.488,00 | 316.914,37 | (16.969,11) |
| ΣΥΝΟΛΑ | <u>1.504.367,04</u> | <u>17.383.207,75</u> | <u>316.914,37</u> | <u>(17.043,61)</u> |

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2022 και 2021 δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

22. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 22/12/2022 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε την πώληση του ακινήτου στην εταιρεία Trastor Α.Ε.Α.Π. έναντι του ποσού ευρώ 7.540.000,00. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 28/7/2023 με την υπογραφή του συμβολαίου πώλησης, οπότε και εισπράχθηκε το τίμημα.

Αθήνα, 20 Οκτωβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΤΟΥ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

PRICEWATERHOUSECOOPERS
BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε.
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124

ΜΑΡΙΑ ΓΕΩΡΓΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Χ 658305

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΩΤΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ ΑΙ 108568
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ
104921

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**«NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»****ΠΡΟΣ ΤΗΝ****ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε για να εγκρίνει τα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και των λοιπών Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας για την εταιρική χρήση **1/1/2022-31/12/2022**.

Οι Οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελέγχθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία “ΣΟΛ ΑΕ”.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η εταιρεία «NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων.

Το κύριο αντικείμενό της ήταν η εκμετάλλευση του ιδιόκτητου ακινήτου της, το οποίο μεταβίβασε το 2023, ένα πολυώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο τραπεζικό κατάστημα και γραφεία στους ορόφους επί της οδού Κοραή 5 Αθήνα, καθώς και η απόκτηση, διαχείριση, ανέγερση και αξιοποίηση ακινήτων και η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής και επίβλεψης τεχνικών έργων και συμβούλου στον τομέα των ακινήτων γενικά.

ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από 3-μελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία έως 25/11/2027

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.

β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.

γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους ύψους € 1.653.998,43 οι οποίες προήλθαν κυρίως από την επιμέτρηση του ακινήτου στην εύλογη αξία και τη διαγραφή του αναβαλλόμενου φόρου.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται κατά κύριο λόγο σε πιστωτικό κίνδυνο καθώς οι απαιτήσεις από μισθώματα αφορούν εταιρείες του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς και δεν παρουσιάζουν καθυστέρηση.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Διαχείριση Κεφαλαίων

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον έντοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «...το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων...». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αποφασίσει να εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι ο κύριος μέτοχος της εταιρείας έχει δηλώσει την πρόθεση του για την οικονομική στήριξη με σκοπό τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησης τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων.

Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν απασχολούσε προσωπικό.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχουν ως εξής:

| | | 2022 | | 2021 |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| 1. Συντε/στής παγιοποίησης περιουσίας | | | | |
| <u>Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> | <u>1.898</u> | 0,02% | <u>8.422.050</u> | 79,81% |
| <u>χ 100</u> | | | | |
| Σύνολο Ενεργητικού | 9.299.182 | | 10.553.252 | |
| | | | | |
| <u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό χ 100</u> | <u>1.757.284</u> | 18,90% | <u>2.131.202</u> | 20,19% |
| Σύνολο Ενεργητικού | 9.299.182 | | 10.553.252 | |
| 2. Συντελεστής δανειακής επιβάρυνσης | | | | |
| <u>Ίδια Κεφάλαια</u> | <u>-8.561.369</u> | -47,93% | <u>-6.907.371</u> | -39,56% |
| Σύνολο Υποχρεώσεων | 17.860.552 | | 17.460.622 | |
| 3. Συντελεστής κάλυψης πάγιου ενεργητικού | | | | |
| <u>Ίδια Κεφάλαια</u> | <u>-8.561.369</u> | -451063,69% | <u>-6.907.371</u> | -82,02% |
| Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό | 1.898 | | 8.422.050 | |
| 4. Συντελεστής κάλυψης βραχ/σμων υποχρεώσεων | | | | |
| <u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> | <u>1.757.284</u> | 9,84% | <u>2.131.202</u> | 12,21% |
| Βραχ/σμες Υποχρεώσεις | 17.860.552 | | 17.460.622 | |
| 5. Συντ/στής Μ.Ο. προθεσμίας είσπραξης απαιτήσεων | | | | |
| <u>Απαιτήσεις από πελάτες χ 365</u> | <u>0</u> | 0,00% | <u>0</u> | 0,00% |
| Πωλήσεις | 436.065 | | 316.914 | |
| 6. Συντελεστής μικτού κέρδους | | | | |
| <u>Μικτό Κέρδος</u> | <u>436.065</u> | 100,00% | <u>316.914</u> | 100,00% |
| Πωλήσεις | 436.065 | | 316.914 | |
| 7. Απόδοση απασχολούμενου κεφαλαίου | | | | |
| <u>Καθαρό κέρδος προ φόρων</u> | <u>-754.136</u> | -8,11% | <u>-359.867</u> | -3,41% |
| Σύνολο Ενεργητικού | 9.299.182 | | 10.553.252 | |
| 8. Κυκλοφορική ταχύτητα συνολικού ενεργητικού | | | | |
| <u>Πωλήσεις</u> | <u>436.065</u> | 4,69% | <u>316.914</u> | 3,00% |
| Σύνολο Ενεργητικού | 9.299.182 | | 10.553.252 | |
| 9. Δείκτης άμεσης ρευστότητας | | | | |
| <u>Κυκλοφορούν ενεργητικό - αποθέματα</u> | <u>1.757.284</u> | 9,84% | <u>2.131.202</u> | 12,21% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 17.860.552 | | 17.460.622 | |
| 10. Χρηματοδότηση κυκλοφορούντος ενεργητικού | | | | |
| <u>Κεφάλαιο κίνησης</u> | <u>-</u> | -916,37% | <u>-</u> | - |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 16.103.267 | | 15.329.421 | 719,29% |
| | 1.757.284 | | 2.131.202 | |

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει διάφορα σενάρια για την δυνατότητα της μελλοντικής δραστηριότητάς της

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα».

Αθήνα, 20 Οκτωβρίου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ

Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :

«NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον 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, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Επιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 2.1 και 3.4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων όπου περιγράφεται η καταρχήν πρόθεση της μητρικής εταιρείας του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», για τη στήριξη της συνέχισης της δραστηριότητάς της, δεδομένου ότι τα Ίδια Κεφάλαια και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας είναι αρνητικά. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη πραγματοποίησής του προγράμματος στήριξης της εταιρείας, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

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 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 χρήσεως 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

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «**NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στις σημειώσεις 2.1 και 3.4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώθηκε σχετικά με την από 30.06.2023 επιστολή μας, και στη επερχόμενη τακτική γενική συνέλευση των μετόχων, που έχει συγκαλέσει, αποφάσισε να εισηγηθεί το εν λόγω θέμα ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 23 Οκτωβρίου 2023

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125