

ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 158260701000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΒΕΓΚΑ ΙΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	16
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων.....	17
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	18
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	19
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	20
1. Γενικές πληροφορίες.....	20
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών.....	21
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	23
2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές	25
2.4. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	25
2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα.....	26
2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	27
2.7. Εμπορικές απαιτήσεις.....	27
2.8. Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού.....	28
2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	28
2.10. Μετοχικό κεφάλαιο	28
2.11. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	28
2.12. Δάνεια	28
2.13. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	29
2.14. Προβλέψεις	29
2.15. Μισθώσεις.....	30
2.16. Αναγνώριση εσόδων	31
2.17. Αναγνώριση εξόδων	31
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	33
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	33
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	34
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	34
4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές	35
5. Δικαιώματα χρήσης παγίων.....	35
6. Αποθέματα – Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	36
7. Λοιπές απαιτήσεις.....	36
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	36
9. Μετοχικό κεφάλαιο.....	37
10. Μισθώσεις.....	37

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	38
12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	39
13. Δανεισμός	39
14. Έσοδα	40
15. Κόστος Πωληθέντων	40
16. Γενικά λειτουργικά έξοδα	41
17. Λοιπά έσοδα	41
18. Λοιπά έξοδα	41
19. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά.....	41
20. Φόρος εισοδήματος	41
21. Συνδεδεμένα μέρη	42
21.1. Μητρική εταιρεία.....	42
21.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη.....	42
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	43
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	43

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 3η διαχειριστική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023. Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η Εταιρεία), ιδρύθηκε το 2021. Ως μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας ορίζεται η «Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε».

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Ναϊάδων 8, ΤΚ 11634, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανώνυμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 158260701000 και η διάρκειά της έχει οριστεί στα 99 έτη, η οποία μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η δραστηριοποίηση στον κλάδο αξιοποίησης ακινήτων μέσω της απόκτησης, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων ή μετοχών εταιρειών που έχουν υπό την ιδιοκτησία τους τέτοια ακίνητα στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά σκοπός της Εταιρείας είναι: (α) Η απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο και από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και η αγορά και πώληση ακινήτων, η μίσθωση (με μακροχρόνια ή βραχυχρόνια μίσθωση) και εκμίσθωση, εκμετάλλευση, ανάπτυξη, αξιοποίηση και διαχείριση με κάθε πρόσφορο μέσο των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων που περιέχονται στην κυριότητα της, (β) Η απόκτηση εκτάσεων γης στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό με σκοπό την ανέγερση και εκμετάλλευση σε αυτές οικισμών, γραφείων, εμπορικών κτιρίων και κέντρων, αποθηκών, βιομηχανικών ή ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και έργων τουρισμού, για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή πώληση, (γ) Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας ακινήτων ιδιωτών, φορέων του Δημοσίου, Ασφαλιστικών Εταιρειών, Ταμείων, Οργανισμών, Ιδρυμάτων και γενικά φυσικών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου. (δ) Η ανέγερση, μετασκευή, ανακαίνιση ή αναπαλαίωση ακινήτων κυριότητας της Εταιρείας ή τρίτων και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων με την Εταιρεία πελατών, (ε) η παροχή υπηρεσιών συντονισμού, διαμεσολάβησης, διαχείρισης και διοίκησης έργων στους κλάδους της κατασκευής, ανάπτυξης ή αποκατάστασης ακινήτων, (στ) Η παροχή πάσης φύσεως συμβουλευτικών υπηρεσιών περί τεχνικών, οικονομικών και διαχειριστικών θεμάτων στους τομείς της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων, (ζ) Η συνεργασία με εταιρείες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων, καθώς και με εταιρείες επιχειρηματικού κεφαλαίου, που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό και η ανάθεση οιασδήποτε εκ των δραστηριοτήτων της σε τρίτα μέρη, νομικά ή φυσικά πρόσωπα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, (η) Η εκπροσώπηση οποιασδήποτε εγχώριας ή αλλοδαπής επιχείρησης ή Εταιρείας με παρόμοιους σκοπούς, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, (θ) Η ανάληψη, εκπόνηση ή και ανάθεση σε τρίτους κάθε είδους τεχνικών μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών, περιβαλλοντικών), καθώς και τεχνικών, οικονομικών και οικονομοτεχνικών μελετών, (ι) Η ανάληψη της τεχνικής διεύθυνσης, του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της θέσης σε λειτουργία τεχνικών έργων ή εν γένει επενδύσεων και επενδυτικών προγραμμάτων, (ια) Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξης, ως και κάθε πράξης που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού, (ιβ) Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, προς εξυπηρέτηση αμέσως ή εμμέσως των αναφερόμενων στο παρόν άρθρο σκοπών της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
2. Προς τον σκοπό εξυπηρέτησης και στο πλαίσιο εκπλήρωσης του σκοπού της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράφει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Να λαμβάνει και να παρέχει ασφάλεια οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματος ή ενοχικής, να δανείζεται και να παρέχει εγγυήσεις και τριτεγγυήσεις στο όνομά της ή υπέρ τρίτων για εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος και του συμφέροντος συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων, (β) Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς οποιασδήποτε μορφής που διεξάγονται από ιδιώτες ή το Δημόσιο με συναφή σκοπό, (γ) Να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα ή πρακτορεία οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό, (δ) Να εκμεταλλεύεται κατά

οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο σήματα, διπλώματα ευρεσιτεχνίας, άδειες (licenses), τεχνογνωσία (know-how), τρόπους κατασκευής, σχέδια, μεθόδους παραγωγής και άλλα ανάλογα δικαιώματα και προϊόντα διανοίας, (ε) Να συνάπτει συμβάσεις δικαιόχρησης, (στ) Να εισάγει από το εξωτερικό τον απαραίτητο μηχανολογικό και τεχνικό εξοπλισμό, εφόσον απαιτείται.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 3 μέλη.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως διαμορφώθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, ήταν το εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Κουρκουμέλη Αρτεμής	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
Γιαννούλης Βασίλειος	Διευθύνων Σύμβουλος Διοικ. Συμβουλίου
Σταμπολίτη Αρχοντούλα	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Στις 29 Μαρτίου 2024, ύστερα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Κορώνης Παύλος	Πρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος Διοικ. Συμβουλίου
Μορφή Νάγια	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
Κοτσιαλής Γεώργιος	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι και την 29^η Μαρτίου 2025 και παρατείνεται μέχρι την αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την τρίτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Η Εταιρεία στην παρούσα χρήση παρουσίασε κύκλο εργασιών € 2.063.550.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Την 31/12/2023 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανέρχονται σε € 0.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1/1/2023 – 31/12/2023, καθώς και της προηγούμενης 01/01/2022 – 31/12/2022 έχουν ως εξής (σε € χιλ.) :

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Κύκλος εργασιών	2.064	-
Μικτό κέρδος	23	-
Γενικά λειτουργικά έξοδα	(1.407)	(548)
EBITDA	(1.377)	(554)
Χρηματοοικονομικά έσοδα (καθαρά)	1.409	554
Κέρδη προ φόρων	32	-
Ζημίες περιόδου	(16)	(9)

Οικονομικοί Δείκτες

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

ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 (ποσά σε €)

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		31/12/2023		31/12/2022	
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.354.823	100,04%	70.632.257	100,03%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	134.297.956		70.608.358	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.171.498	10,55%	6.946.983	9,84%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	134.297.956		70.608.358	
ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΡΘΡΩΤΙΚΗΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ		31/12/2023		31/12/2022	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	134.297.956	-	70.608.358	445335,03%
	Ίδια κεφάλαια	-		15.855	
Ίδια Κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων πλέον προβλέψεις	Ίδια κεφάλαια	-	-	15.855	0,02%
	Σύνολο υποχρεώσεων	134.363.063		70.627.440	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.354.823	99,99%	70.632.257	99,98%
	Συνολικό ενεργητικό	134.363.063		70.643.295	
ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ		31/12/2023		31/12/2022	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο ενεργητικού Ίδια κεφάλαια	134.363.063 -	-	70.643.295 15.855	445555,38%

		31/12/2023		31/12/2022	
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	133.249.770	99,17%	70.351.700	99,59%
	Σύνολο παθητικού	134.363.063		70.643.295	

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 η 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 δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το μεταβλητό μέρος του τοκισμού των δανείων της δεν ορίζεται από τα επιτόκια της αγοράς, αλλά από τα διαθέσιμά της κεφάλαια και τον EBIT εκάστης χρήσης, όπως ορίζεται στη σημείωση 13 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

- από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- 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 προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα, συμβατικές ταμειακές ροές από χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος, σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ευνοϊκά παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα καθώς και από έκθεση σε πιστώσεις από πελάτες, περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και από τις λοιπές της απαιτήσεις.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση των τραπεζικών ιδρυμάτων όπου η Εταιρεία τηρεί τα ταμειακά της διαθέσιμα την 31η Δεκεμβρίου 2023 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2023	31/12/2022
Ba2	-	6.946.983
Baa3	14.171.498	-
Σύνολο	14.171.498	6.946.983

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 κεφάλαια χρησιμοποιούνται κατά κύριο λόγο για τη χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών για την αγορά των ακινήτων - αποθεμάτων.

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

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	31/12/2023				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	1.025.425	-	-	-	1.025.425
Υποχρεώσεις μισθώσεων	835	1.152	4.608	4.320	10.915
Δανεισμός	133.249.770	-	-	-	133.249.770
Σύνολο	134.276.030	1.152	4.608	4.320	134.286.110

	31/12/2022				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	243.229	-	-	-	243.229
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.118	1.152	4.608	5.472	12.350
Δανεισμός	70.351.700	-	-	-	70.351.700
Σύνολο	70.596.047	1.152	4.608	5.472	70.607.279

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.

Μεγαλύτερη ανάλυση παρατίθεται στη σημ. 3.3 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Η παγκόσμια οικονομία επιβραδύνθηκε το 2023. Ωστόσο, αποδεικνύεται ανθεκτικότερη σε σχέση με ό,τι προβλεπόταν στην αρχή του έτους. Παρατηρείται όμως σημαντική ανομοιομορφία στις οικονομικές εξελίξεις. Η αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, η σταδιακή απόσυρση της δημοσιονομικής στήριξης, ο επίμονα υψηλός πληθωρισμός, αν και μειούμενος, το υψηλό χρέος, οι επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία, ο γεωοικονομικός κατακερματισμός και η εκ νέου αύξηση της αβεβαιότητας από τον Οκτώβριο λόγω των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή επιδρούν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα και στις προσδοκίες. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός, αν και συνεχίζει να υποχωρεί ως αποτέλεσμα της αύξησης των επιτοκίων νομισματικής πολιτικής και της υποχώρησης των διεθνών τιμών των βασικών εμπορευμάτων, παραμένει σε υψηλά επίπεδα και οι δευτερογενείς επιδράσεις φαίνεται ότι ενσωματώνονται σταδιακά στον πυρήνα του. Οι κίνδυνοι για την παγκόσμια οικονομική μεγέθυνση παραμένουν σημαντικοί. Πιο συγκεκριμένα, η έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα, η διάβρωση των πραγματικών εισοδημάτων από τον πληθωρισμό και το υψηλό κόστος εξυπηρέτησης δανείων ενδέχεται να εξακολουθήσουν να έχουν αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα το 2024.

Στην Ελλάδα, η οικονομία συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2023 να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό αλλά επιβραδυνόμενο ρυθμό, πολύ πιο ισχυρό πάντως από ό,τι στην ευρωζώνη. Ο γενικός πληθωρισμός σημείωσε σημαντική επιβράδυνση, πρωτίστως λόγω της συνεχιζόμενης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ωστόσο, οι ανοδικές πιέσεις στις τιμές των επεξεργασμένων τροφίμων, των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών και των υπηρεσιών διατήρησαν τον πυρήνα του πληθωρισμού σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός κατά τη διάρκεια του 2023 επιβραδύνθηκε σημαντικά, κυρίως λόγω της μεγάλης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ειδικότερα, αποκλιμακώθηκε από 7,3% τον Ιανουάριο σε 2,9% το Νοέμβριο. Ωστόσο, ο γενικός δείκτης χωρίς την ενέργεια κατέγραψε υψηλούς ρυθμούς.

Αναμένεται περαιτέρω αποκλιμάκωση του εναρμονισμένου πληθωρισμού μέσα στο επόμενο έτος, καθώς όλες οι συνιστώσες του προβλέπεται ότι θα κινηθούν πλέον καθοδικά, με εξαίρεση την ενέργεια. Το διεθνές περιβάλλον όμως και ιδιαιτέρως οι γεωπολιτικές εξελίξεις δημιουργούν κλίμα αβεβαιότητας με έντονους ανοδικούς κινδύνους.

Την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2023 η οικονομική δραστηριότητα επιβραδύνθηκε έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022, αλλά παρέμεινε ανθεκτική (+2,2%), ιδίως σε σύγκριση με τις επιδόσεις της ευρωζώνης. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης παρέμειναν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και ο ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου, αν και η επιβράδυνση του διεθνούς εμπορίου και ο υψηλός πληθωρισμός επέδρασαν καθοδικά στις εν λόγω συνιστώσες του ΑΕΠ. Η αύξηση των εισαγωγών, η οποία αποδίδεται σε μεγάλο βαθμό στην άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, συνέβαλε αρνητικά στη δυναμική του ΑΕΠ. Τέλος, η βελτίωση των συνθηκών στην αγορά εργασίας, λόγω της υποχώρησης του ποσοστού ανεργίας, της ικανοποιητικής ανόδου της απασχόλησης και της αύξησης των ονομαστικών μισθών, συνέβαλε στη στήριξη των εισοδημάτων των νοικοκυριών.

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2023 να προσελκύει το επενδυτικό ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά, ιδιαίτερα στα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, η αυξημένη ζήτηση των οποιών, τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας, δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά. Όμως, ορισμένοι πρόδρομοι δείκτες της εγχώριας αγοράς ακινήτων, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, υποδηλώνουν ενδεχομένως ηπιότερους ρυθμούς αύξησης των τιμών των ακινήτων τα επόμενα τρίμηνα, ειδικά για τα ακίνητα χαμηλότερης ζήτησης.

Η ισχυρή ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας που αποτυπώθηκε στις εξελίξεις του 2022 και του 2023 προβλέπεται να επιβεβαιωθεί και το 2024, με τον οικονομικό κύκλο να διατηρείται σε φάση ανόδου με συνεπή και μεγάλη διαφοροποίηση από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η ισχυρή δυναμική της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε θετικές επιδόσεις παρά την οικονομική αβεβαιότητα που αναμένεται να συνεχίσει να επικρατεί σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο. Ωστόσο, οι τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και συγκεκριμένα η εξέλιξη του πολέμου στην Ουκρανία και των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή είναι μία πρόσθετη πηγή κινδύνου. Οι εν λόγω εξελίξεις μπορεί να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διεθνή οικονομική δραστηριότητα, ιδίως μέσω των τιμών της ενέργειας. Πέραν της εξέλιξης του πολέμου και της πιθανότητας αναβίωσης της ενεργειακής κρίσης, επιπλέον παράγοντες κινδύνου και αβεβαιότητας εντοπίζονται στην πολιτική νομισματικής σύσφιξης, που ακολουθείται διεθνώς με σκοπό την καταπολέμηση των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα ως προς την πιθανότητα περαιτέρω αυξήσεων των επιτοκίων, αλλά και ως προς την ταχύτητα με την οποία η αύξηση του κόστους του χρήματος θα επηρεάσει την

οικονομική δραστηριότητα και ως προς την επίδρασή της στην καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών και στην επενδυτική ζήτηση.

Η Εταιρεία αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται άμεσα όλες οι απαραίτητες ενέργειες και μέτρα, ώστε να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος στις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικά ακίνητα. Τα ακίνητα της Εταιρείας παρουσιάζονται ως αποθέματα κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2023.

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

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στην Αθήνα την 18 Φεβρουαρίου 2021. Η μητρική της εταιρεία είναι η «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία».

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συναλλαγές με την Τράπεζα Πειραιώς και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως ακολούθως:

Μίσθωση κτιρίων - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

	31/12/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης	7.697	9.937
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης	835	1.118
Σύνολο	8.532	11.055

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Έξοδα		
Μίσθωση κτιρίων - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	-	209
Αναστροφή προεξόφλησης ΔΠΧΑ 16 - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	349	35
Cash manager fees - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	-	30.000
Έξοδα Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	4.045	2.344
Σύνολο	4.394	32.588

Τα υπόλοιπα και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως ακολούθως:

Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη
Λοιπές απαιτήσεις

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
ΒΕΓΚΑ ΙΙΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	5.032	-
ΒΕΓΚΑ Ι ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε	1.640	356.700
Σύνολο	<u>6.672</u>	<u>356.700</u>

Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	-	30.000
SUNRISE Ι ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε	193.896	-
ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	19	-
Σύνολο	<u>193.915</u>	<u>30.000</u>

Η Εταιρεία εκμισθώνει γραφειακό χώρο από την Τράπεζας Πειραιώς, η οποία είναι συνδεδεμένο μέρος. Η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ήταν στις 01/02/2022 με μηνιαίο μίσθωμα €96.

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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 31η Δεκεμβρίου 2023.

Αθήνα, 29/10/2024

Προέδρος και Διευθύνων
Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος

Κορώνης Παύλος
Αρ. Διαβατηρίου: L00088726

Μορφή Νάγια
Α.Δ.Τ.: 785518

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας

ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας. Συγκεκριμένα το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 είχε

καταστεί κατώτερο του μισού του μετοχικού κεφαλαίου κα επομένως συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2028. Η Διοίκηση, για αντιμετώπιση των παραπάνω, έλαβε υπόψη όλα τα διαθέσιμα δεδομένα και τη φύση του δανεισμού της Εταιρείας, ο οποίος είναι περιορισμένης ευθύνης, και εκτίμησε ότι θα διαθέτει επαρκή χρηματοδότηση για να καλύψει τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- 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 και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διεύθυνση, 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. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Ίδια Κεφάλαια και Σχετικές Απαιτήσεις του Ν. 4548/2018

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 καθίσταται κατώτερο του μισού του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο, όπως σχετικά ενημερώθηκε με την από 10 Σεπτεμβρίου 2024 επιστολή μας, θα πρέπει να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση των μετόχων ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 2024

Σπυρίδων Κων. Γκρούιτς
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 2793

Baker Tilly Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Πάτμου & Ολύμπου, 15123, Μαρούσι
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 176

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Δικαιώματα χρήσης παγίων	5	8.240	11.039
Σύνολο		8.240	11.039
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Αποθέματα	6	107.356.596	42.857.981
Λοιπές απαιτήσεις	7	12.826.729	20.827.293
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	14.171.498	6.946.983
Σύνολο		134.354.823	70.632.257
Σύνολο ενεργητικού		134.363.063	70.643.295
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	25.000	25.000
Αποτελέσματα εις νέον		(25.000)	(9.145)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		-	15.855
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων, μακροχρόνιο μέρος	10	7.697	9.937
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	57.410	9.145
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		65.107	19.082
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	12	1.047.352	255.541
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	13	133.249.770	70.351.700
Υποχρεώσεις μισθώσεων, βραχυχρόνιο μέρος	10	835	1.118
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		134.297.956	70.608.358
Σύνολο υποχρεώσεων		134.363.063	70.627.440
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		134.363.063	70.643.295

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων

	Σημ.	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Κύκλος εργασιών	14	2.063.550	-
Κόστος πωληθέντων	15	(2.040.767)	-
Μικτό κέρδος		22.783	-
Γενικά λειτουργικά έξοδα	16	(1.407.404)	(548.433)
Λοιπά έσοδα	17	32.079	20.852
Λοιπά έξοδα	18	(23.981)	(26.256)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(1.376.523)	(553.837)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	2.453.467	1.021.029
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(1.044.535)	(467.192)
Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά		1.408.932	553.837
Κέρδη προ φόρων		32.410	-
Φόρος εισοδήματος	20	(48.265)	(8.576)
Ζημίες μετά φόρων		(15.855)	(8.576)
Συγκεντρωτικές ζημίες χρήσης μετά φόρων		(15.855)	(8.576)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	25.000	(569)	24.431
Καθαρές ζημίες χρήσης	-	(8.576)	(8.576)
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης	-	(8.576)	(8.576)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	25.000	(9.145)	15.855
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	25.000	(9.145)	15.855
Καθαρές ζημίες χρήσης	-	(15.855)	(15.855)
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης	-	(15.855)	(15.855)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	25.000	(25.000)	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Κέρδη προ φόρων		32.410	-
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5	767	1.038
Κέρδος από αναπροσαρμογή ομολογιακού δανείου	13	(2.453.467)	(1.021.029)
Έξοδα τόκων	19	1.044.535	464.868
		(1.375.755)	(555.123)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση αποθεμάτων		(64.498.615)	(24.015.938)
Αύξηση απαιτήσεων		8.000.564	(10.991.040)
Αύξηση υποχρεώσεων		792.122	190.409
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(57.081.684)	(35.371.692)
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(57.081.684)	(35.371.692)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	13	106.450.000	51.000.000
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	13	(41.198.070)	(10.836.240)
Καταβληθέντες τόκοι δανείων	13	(937.533)	(492.534)
Καταβολή κεφαλαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης		(803)	(1.021)
Καταβληθέντες τόκοι μίσθωσης		(349)	(35)
Καταβληθέντες λοιποί τόκοι		(7.045)	-
Καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		64.306.199	39.670.169
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		7.224.515	4.298.477
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	8	6.946.983	2.648.506
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		14.171.498	6.946.983

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.» ιδρύθηκε στην Αθήνα την 18 Φεβρουαρίου 2021. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας ορίζεται η «Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.».

Δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η δραστηριοποίηση στον κλάδο αξιοποίησης ακινήτων μέσω της απόκτησης, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων ή μετοχών εταιρειών που έχουν υπό την ιδιοκτησία τους τέτοια ακίνητα στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά σκοπός της Εταιρείας είναι: (α) Η απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο και από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και η αγορά και πώληση ακινήτων, η μίσθωση (με μακροχρόνια ή βραχυχρόνια μίσθωση) και εκμίσθωση, εκμετάλλευση, ανάπτυξη, αξιοποίηση και διαχείριση με κάθε πρόσφορο μέσο των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων που περιέχονται στην κυριότητα της, (β) Η απόκτηση εκτάσεων γης στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό με σκοπό την ανέγερση και εκμετάλλευση σε αυτές οικισμών, γραφείων, εμπορικών κτιρίων και κέντρων, αποθηκών, βιομηχανικών ή ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και έργων τουρισμού, για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή πώληση, (γ) Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας ακινήτων ιδιωτών, φορέων του Δημοσίου, Ασφαλιστικών Εταιρειών, Ταμείων, Οργανισμών, Ιδρυμάτων και γενικά φυσικών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου. (δ) Η ανέγερση, μετασκευή, ανακαίνιση ή αναπαλαίωση ακινήτων κυριότητας της Εταιρείας ή τρίτων και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων με την Εταιρεία πελατών, (ε) η παροχή υπηρεσιών συντονισμού, διαμεσολάβησης, διαχείρισης και διοίκησης έργων στους κλάδους της κατασκευής, ανάπτυξης ή αποκατάστασης ακινήτων, (στ) Η παροχή πάσης φύσεως συμβουλευτικών υπηρεσιών περί τεχνικών, οικονομικών και διαχειριστικών θεμάτων στους τομείς της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων, (ζ) Η συνεργασία με εταιρείες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων, καθώς και με εταιρείες επιχειρηματικού κεφαλαίου, που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό και η ανάθεση οιασδήποτε εκ των δραστηριοτήτων της σε τρίτα μέρη, νομικά ή φυσικά πρόσωπα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, (η) Η εκπροσώπηση οποιασδήποτε εγχώριας ή αλλοδαπής επιχείρησης ή Εταιρείας με παρόμοιους σκοπούς, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, (θ) Η ανάληψη, εκπόνηση ή και ανάθεση σε τρίτους κάθε είδους τεχνικών μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών, περιβαλλοντικών), καθώς και τεχνικών, οικονομικών και οικονομοτεχνικών μελετών, (ι) Η ανάληψη της τεχνικής διεύθυνσης, του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της θέσης σε λειτουργία τεχνικών έργων ή εν γένει επενδύσεων και επενδυτικών προγραμμάτων, (ια) Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξης, ως και κάθε πράξης που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού, (ιβ) Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, προς εξυπηρέτηση αμέσως ή εμμέσως των αναφερόμενων στο παρόν άρθρο σκοπών της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
2. Προς τον σκοπό εξυπηρέτησης και στο πλαίσιο εκπλήρωσης του σκοπού της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Να λαμβάνει και να παρέχει ασφάλεια οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματος ή ενοχικής, να δανείζεται και να παρέχει εγγυήσεις και τριτεγγυήσεις στο όνομά της ή υπέρ τρίτων για εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος και του συμφέροντος συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων, (β) Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς οποιασδήποτε μορφής που διεξάγονται από ιδιώτες ή το Δημόσιο με συναφή σκοπό, (γ) Να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα ή πρακτορεία οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό, (δ) Να εκμεταλλεύεται κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο σήματα, διπλώματα ευρεσιτεχνίας, άδειες (licenses), τεχνογνωσία (know-how), τρόπους κατασκευής, σχέδια, μεθόδους παραγωγής και άλλα ανάλογα δικαιώματα και προϊόντα διανοίας, (ε) Να συνάπτει συμβάσεις δικαιόχρησης, (στ) Να εισάγει από το εξωτερικό τον απαραίτητο μηχανολογικό και τεχνικό εξοπλισμό, εφόσον απαιτείται.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Ναϊάδων 8, ΤΚ 11634, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 158260701000 και η διάρκειά της έχει οριστεί στα 99 έτη, η οποία μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023, που αποτελούν τις δεύτερες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29/10/2024 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως διαμορφώθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, ήταν το εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Κουρκουμέλη Αρτεμής	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
Γιαννούλης Βασίλειος	Διευθύνων Σύμβουλος Διοικ. Συμβουλίου
Σταμπολίτη Αρχοντούλα	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Στις 29 Μαρτίου 2024, ύστερα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Κορώνης Παύλος	Πρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος Διοικ. Συμβουλίου
Μορφή Νάγια	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
Κοπτσιαλής Γεώργιος	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι και την 29^η Μαρτίου 2025 και παρατείνεται μέχρι την αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών

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

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ έγινε σε προαιρετική βάση. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική για πέντε συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή τους.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα διαθέσιμα δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη τη φύση του δανεισμού της Εταιρείας, ο οποίος είναι περιορισμένης ευθύνης (limited recourse), όπως περιγράφεται στη Σημείωση 13, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετήσει τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Δεδομένου ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει καταστεί κατώτερο του μισού του μετοχικού κεφαλαίου, συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο θα πρέπει να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων, μέσα σε έξι μήνες από τη λήξη της χρήσης, προκειμένου να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Η Διοίκηση προβλέπει ότι η Εταιρεία θα καταγράψει σημαντική αύξηση εσόδων από το 2024 και έπειτα, καθώς τα ακίνητα που απέκτησε τα προηγούμενα έτη θα καταστούν διαθέσιμα προς πώληση. Η Διοίκηση θεωρεί ότι η συνδυασμένη επίδραση των αναμενόμενων πωλήσεων ακινήτων και η προσεκτική διαχείριση των δανειακών υποχρεώσεων θα επιτρέψουν στην Εταιρεία να διατηρήσει επαρκή ρευστότητα και βιωσιμότητα για το προβλεπόμενο μέλλον.

Επιπρόσθετα το ομολογιακό δάνειο είναι υποχρέωση περιορισμένης ευθύνης (limited recourse) και περιορίζεται στην αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των δοσμένων εγγυήσεων. Σε περίπτωση μη εξόφλησης, και κατόπιν της επιβολής δέσμευσης των εγγυήσεων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, οι δανειακές υποχρεώσεις που παραμένουν εκκρεμείς κατά την ημερομηνία αποπληρωμής του

δανεισμού θα παύσουν να υφίστανται και τυχόν περαιτέρω δικαιώματα πληρωμής από την πλευρά του κατόχου του ομολογιακού δανείου θα εκπνεύσουν.

Ως εκ τούτου στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των οικονομικών της στοιχείων, και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, λόγω της ρήτηρας που περιορίζει την υποχρέωσή της έναντι του κατόχου του ομολογιακού δανείου καθώς και των λοιπών υποχρεώσεων στο σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων, θα αναγνωριστεί κέρδος από την αναπροσαρμογή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, ύψους € 2.453.467.

Συνεπώς, με βάση τα παραπάνω δεν υπάρχουν ενδείξεις που να εγείρουν αμφιβολίες σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της σε λειτουργική βάση.

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

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2024

Η παγκόσμια οικονομία επιβραδύνθηκε το 2023. Ωστόσο, αποδεικνύεται ανθεκτικότερη σε σχέση με ό,τι προβλεπόταν στην αρχή του έτους. Παρατηρείται όμως σημαντική ανομοιομορφία στις οικονομικές εξελίξεις. Η αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, η σταδιακή απόσυρση της δημοσιονομικής στήριξης, ο επίμονα υψηλός πληθωρισμός, αν και μειούμενος, το υψηλό χρέος, οι επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία, ο γεωοικονομικός κατακερματισμός και η εκ νέου αύξηση της αβεβαιότητας από τον Οκτώβριο λόγω των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή επιδρούν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα και στις προσδοκίες. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός, αν και συνεχίζει να υποχωρεί ως αποτέλεσμα της αύξησης των επιτοκίων νομισματικής πολιτικής και της υποχώρησης των διεθνών τιμών των βασικών εμπορευμάτων, παραμένει σε υψηλά επίπεδα και οι δευτερογενείς επιδράσεις φαίνεται ότι ενσωματώνονται σταδιακά στον πυρήνα του. Οι κίνδυνοι για την παγκόσμια οικονομική μεγέθυνση παραμένουν σημαντικοί. Πιο συγκεκριμένα, η έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα, η διάβρωση των πραγματικών εισοδημάτων από τον πληθωρισμό και το υψηλό κόστος εξυπηρέτησης δανείων ενδέχεται να εξακολουθήσουν να έχουν αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα το 2024.

Στην Ελλάδα, η οικονομία συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2023 να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό αλλά επιβραδυνόμενο ρυθμό, πολύ πιο ισχυρό πάντως από ό,τι στην ευρωζώνη. Ο γενικός πληθωρισμός σημείωσε σημαντική επιβράδυνση, πρωτίστως λόγω της συνεχιζόμενης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ωστόσο, οι ανοδικές πιέσεις στις τιμές των επεξεργασμένων τροφίμων, των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών και των υπηρεσιών διατήρησαν τον πυρήνα του πληθωρισμού σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός κατά τη διάρκεια του 2023 επιβραδύνθηκε σημαντικά, κυρίως λόγω της μεγάλης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ειδικότερα, αποκλιμακώθηκε από 7,3% τον Ιανουάριο σε 2,9% το Νοέμβριο. Ωστόσο, ο γενικός δείκτης χωρίς την ενέργεια κατέγραψε υψηλούς ρυθμούς.

Αναμένεται περαιτέρω αποκλιμάκωση του εναρμονισμένου πληθωρισμού μέσα στο επόμενο έτος, καθώς όλες οι συνιστώσες του προβλέπεται ότι θα κινηθούν πλέον καθοδικά, με εξαίρεση την ενέργεια. Το διεθνές περιβάλλον όμως και ιδιαιτέρως οι γεωπολιτικές εξελίξεις δημιουργούν κλίμα αβεβαιότητας με έντονους ανοδικούς κινδύνους.

Την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2023 η οικονομική δραστηριότητα επιβραδύνθηκε έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022, αλλά παρέμεινε ανθεκτική (+2,2%), ιδίως σε σύγκριση με τις επιδόσεις της ευρωζώνης. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης παρέμειναν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και ο ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου, αν και η επιβράδυνση του διεθνούς εμπορίου και ο υψηλός πληθωρισμός επέδρασαν καθοδικά στις εν λόγω συνιστώσες του ΑΕΠ. Η αύξηση των εισαγωγών, η οποία αποδίδεται σε μεγάλο βαθμό στην άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, συνέβαλε αρνητικά στη δυναμική του ΑΕΠ. Τέλος, η βελτίωση των συνθηκών στην αγορά εργασίας, λόγω της υποχώρησης του ποσοστού ανεργίας, της ικανοποιητικής ανόδου της απασχόλησης και της αύξησης των ονομαστικών μισθών, συνέβαλε στη στήριξη των εισοδημάτων των νοικοκυριών.

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2023 να προσελκύει το επενδυτικό ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά, ιδιαίτερα στα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, η

αυξημένη ζήτηση των οποιών, τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας, δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά. Όμως, ορισμένοι πρόδρομοι δείκτες της εγχώριας αγοράς ακινήτων, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, υποδηλώνουν ενδεχομένως ηπιότερους ρυθμούς αύξησης των τιμών των ακινήτων τα επόμενα τρίμηνα, ειδικά για τα ακίνητα χαμηλότερης ζήτησης.

Η ισχυρή ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας που αποτυπώθηκε στις εξελίξεις του 2022 και του 2023 προβλέπεται να επιβεβαιωθεί και το 2024, με τον οικονομικό κύκλο να διατηρείται σε φάση ανόδου με συνεπή και μεγάλη διαφοροποίηση από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η ισχυρή δυναμική της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε θετικές επιδόσεις παρά την οικονομική αβεβαιότητα που αναμένεται να συνεχίσει να επικρατεί σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο. Ωστόσο, οι τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και συγκεκριμένα η εξέλιξη του πολέμου στην Ουκρανία και των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή είναι μία πρόσθετη πηγή κινδύνου. Οι εν λόγω εξελίξεις μπορεί να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διεθνή οικονομική δραστηριότητα, ιδίως μέσω των τιμών της ενέργειας. Πέραν της εξέλιξης του πολέμου και της πιθανότητας αναβίωσης της ενεργειακής κρίσης, επιπλέον παράγοντες κινδύνου και αβεβαιότητας εντοπίζονται στην πολιτική νομισματικής σύσφιξης, που ακολουθείται διεθνώς με σκοπό την καταπολέμηση των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα ως προς την πιθανότητα περαιτέρω αυξήσεων των επιτοκίων, αλλά και ως προς την ταχύτητα με την οποία η αύξηση του κόστους του χρήματος θα επηρεάσει την οικονομική δραστηριότητα και ως προς την επίδρασή της στην καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών και στην επενδυτική ζήτηση.

Η Εταιρεία αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται άμεσα όλες οι απαραίτητες ενέργειες και μέτρα, ώστε να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος στις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων 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 2023 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

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.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Η εφαρμογή των παραπάνω προτύπων και διερμηνειών δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

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.

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.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η εφαρμογή των παραπάνω προτύπων και διερμηνειών δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις 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. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται αμέσως ως έξοδα και ισούνται με τη διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης και της άμεσα ανακτήσιμης αξίας του υποκειμένου παγίου. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό που προκύπτει από τη σύγκριση μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου ενεργητικού μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσεως του παγίου (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για σκοπούς υπολογισμού της απομείωσης, τα πάγια κατηγοριοποιούνται στο χαμηλότερο δυνατό επίπεδο ώστε να συνδεθούν με ξεχωριστές αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών).

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

2.5. 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 ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που ταξινομείται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.9), που παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Απομείωση

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

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

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

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

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

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν 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.

2.6. 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 2.5).

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορικές απαιτήσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.8. Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

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

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

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

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

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

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

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

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρέωση από μίσθωση επιμετρούμενη στην παρούσα αξία των πληρωμών μισθωμάτων που θα πραγματοποιηθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Οι πληρωμές μισθωμάτων περιλαμβάνουν σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων κατ' ουσία σταθερών μισθωμάτων) μείον κίνητρα μίσθωσης εισπρακτέα, κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο και ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας. Οι πληρωμές μισθωμάτων περιλαμβάνουν επίσης την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς το οποίο είναι αρκετά βέβαιο ότι θα εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές για ποινές τερματισμού της μίσθωσης, αν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την πρόθεση της Εταιρείας να τερματίσει τη μίσθωση. Οι κυμαινόμενες πληρωμές μισθωμάτων οι οποίες δεν εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία το γεγονός ή η συνθήκη η οποία δίνει δικαίωμα σε τέτοια πληρωμή επισυμβαίνει.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μέρος σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης (διάρκεια >12 μηνών).

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 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 της Εταιρείας αναγνωρίζονται βάσει όσων προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες», πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

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.

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 η 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 δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το μεταβλητό μέρος του τοκισμού των δανείων της δεν ορίζεται από τα επιτόκια της αγοράς, αλλά από τα διαθέσιμά της κεφάλαια και τον EBIT εκάστης χρήσης, όπως ορίζεται στη σημείωση 13.

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 και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- 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 προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα, συμβατικές ταμειακές ροές από χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος, σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ευνοϊκά παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα καθώς και από έκθεση σε πιστώσεις από πελάτες, περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και από τις λοιπές της απαιτήσεις.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2023 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2023	31/12/2022
Ba2	-	6.946.983
Baa3	14.171.498	-
Σύνολο	14.171.498	6.946.983

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:

	31/12/2023				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	1.025.425	-	-	-	1.025.425
Υποχρεώσεις μισθώσεων	835	1.152	4.608	4.320	10.915
Δανεισμός	133.249.770	-	-	-	133.249.770
Σύνολο	134.276.030	1.152	4.608	4.320	134.286.110

	31/12/2022				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	243.229	-	-	-	243.229
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.118	1.152	4.608	5.472	12.350
Δανεισμός	70.351.700	-	-	-	70.351.700
Σύνολο	70.596.047	1.152	4.608	5.472	70.607.279

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

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) και των υποχρεώσεων από μισθώσεις 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 31 Δεκεμβρίου 2023 παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	31/12/2023	31/12/2022
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	133.249.770	70.351.700
Υποχρεώσεις μισθώσεων, μακροπρόθεσμο μέρος	7.697	9.937
Υποχρεώσεις μισθώσεων, βραχυχρόνιο μέρος	835	1.118
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	133.258.301	70.362.755
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(14.171.498)	(6.946.983)
Καθαρός δανεισμός	119.086.804	63.415.772
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	-	15.855
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	119.086.804	63.431.627
Συντελεστής μόχλευσης	100%	100%

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

	31/12/2023	31/12/2022
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.171.498	6.946.983
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(133.249.770)	(70.351.700)
Υποχρεώσεις μισθώσεων - πληρωτέες μέσα σε ένα έτος	(835)	(1.118)
Υποχρεώσεις μισθώσεων - πληρωτέες μετά από ένα έτος	(7.697)	(9.937)
Καθαρός δανεισμός	(119.086.804)	(63.415.772)

ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2023 (ποσά σε €)

	Ταμειακά διαθέσιμα / τράπεζα	Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2022	2.648.506	-	-	(31.236.690)	(28.588.184)
Ταμειακές ροές	4.298.476	-	-	-	4.298.476
Μη ταμειακές κινήσεις αναγνώριση μίσθωσης	-	(11.055)	-	-	(11.055)
Μη ταμειακές κινήσεις μεταφορά σε βραχυπρόθεσμη μίσθωση	-	1.118	(1.118)	-	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	-	-	(51.000.000)	(51.000.000)
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	-	-	10.836.240	10.836.240
Τόκοι Δανείων	-	-	-	(464.814)	(464.814)
Καταβληθέντες τόκοι	-	-	-	492.535	492.535
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	-	-	-	1.021.029	1.021.029
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2022	6.946.982	(9.937)	(1.118)	(70.351.700)	(63.415.772)
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2023	6.946.982	(9.937)	(1.118)	(70.351.700)	(63.415.772)
Ταμειακές ροές	7.224.514	-	-	-	7.224.514
Μη ταμειακές κινήσεις αποαναγνώριση μίσθωσης	-	1.405	1.118	-	2.523
Μη ταμειακές κινήσεις μεταφορά σε βραχυπρόθεσμη μίσθωση	-	835	(835)	-	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	-	-	(106.450.000)	(106.450.000)
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	-	-	41.198.070	41.198.070
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	-	-	(99.607)	(99.607)
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	-	-	-	2.453.467	2.453.467
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2023	14.171.497	(7.697)	(835)	(133.249.769)	(119.086.804)

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 εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές

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

5. Δικαιώματα χρήσης παγίων

<u>Αξία κτήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Υπόλοιπο έναρξης την 1/1/2022</u>	<u>-</u>
Προσθήκες	12.076
<u>Υπόλοιπο λήξης την 31/12/2022</u>	<u>12.076</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>	
<u>Υπόλοιπο έναρξης την 1/1/2022</u>	<u>-</u>
Αποσβέσεις	1.038
<u>Υπόλοιπο λήξης την 31/12/2022</u>	<u>1.038</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία την 31/12/2022</u>	<u>11.039</u>
<u>Αξία κτήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Υπόλοιπο έναρξης την 1/1/2023</u>	<u>12.076</u>
Διαγραφές	(2.032)
<u>Υπόλοιπο λήξης την 31/12/2023</u>	<u>10.044</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>	
<u>Υπόλοιπο έναρξης την 1/1/2023</u>	<u>1.038</u>
Αποσβέσεις	767
<u>Υπόλοιπο λήξης την 31/12/2023</u>	<u>1.805</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία την 31/12/2023</u>	<u>8.240</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία είχε δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναπόσβεστης αξίας € 8.240. Το ύψος των αποσβέσεων ανήλθε για το 2023 σε € 767.

6. Αποθέματα – Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Αγροτεμάχια	7.463.196	4.325.653
Μεζονέτες	13.408.620	1.086.654
Θέσεις Στάθμευσης	3.029.233	1.722.320
Βιοτεχνικοί Χώροι	10.327.757	2.322.674
Κτήρια	15.184.590	3.420.559
Καταστήματα	10.962.128	193.714
Διαμερίσματα	13.761.608	2.713.035
Γραφεία	6.984.489	2.326.739
Αποθήκες	25.082.053	24.746.633
Δικαίωμα ανοικοδόμησης	1.152.922	-
Σύνολο	<u>107.356.596</u>	<u>42.857.981</u>

Τα ακίνητα της Εταιρείας παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης.

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

7. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Λοιπές απαιτήσεις		
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	276.497	626.997
Έξοδα επομένων χρήσεων	-	10.876
Προκαταβολές αποθεμάτων	11.927.360	19.524.112
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	564.928	210.575
Λοιπές προκαταβολές	20.245	2.298
Χρεώστες διάφοροι	37.698	452.434
Σύνολο	<u>12.826.729</u>	<u>20.827.293</u>

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Καταθέσεις όψεως	14.171.498	6.946.983
Σύνολο	<u>14.171.498</u>	<u>6.946.983</u>

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Καταθέσεις όψεως		
Ba2	-	6.946.983
Baa3	14.171.498	-
Σύνολο	<u>14.171.498</u>	<u>6.946.983</u>

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	2.500	10	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	2.500		25.000	25.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	2.500	10	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	2.500		25.000	25.000

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 18 Φεβρουαρίου 2021 και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στη συνολική αξία των € 25.000, διαιρούμενο σε 2.500 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 έκαστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

10. Μισθώσεις

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις (κτιριακών εγκαταστάσεων) στις 31 Δεκεμβρίου 2023, οι οποίες στο σύνολό τους είναι σταθερού επιτοκίου:

	31/12/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υποχρεώσεις μίσθωσης	7.697	9.937
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις	7.697	9.937
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υποχρεώσεις μίσθωσης	835	1.118
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις	835	1.118
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις	8.532	11.055

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης, οι οποίες περιλαμβάνονται στους παραπάνω πίνακες, αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα		
Μέχρι 1 έτος	1.152	1.152
Από 1 έως 5 έτη	4.608	4.608
Άνω των 5 ετών	4.320	5.472
Σύνολο	10.080	11.232
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(1.548)	(177)
Τρέχουσα αξία μίσθωσης	8.532	11.055

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης αναλύονται παρακάτω:

	31/12/2023	31/12/2022
Μεταξύ 1 και 2 ετών	868	1.118
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.816	3.386
Άνω των 5 ετών	4.014	5.433
	7.697	9.937

Η Εταιρεία στις 30 Μαρτίου 2022 σύναψε σύμβαση μίσθωσης κτιριακού χώρου (γραφεία) για το χρονικό διάστημα από 1/2/2022 έως τις 30/9/2032 με μηνιαίο μίσθωμα αξίας € 96. Η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων ανήλθε σε € 10.044,38 και το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε ήταν 3.89%.

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων παρατίθεται παρακάτω ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	(815.760)	(275.998)
Σύνολο	(815.760)	(275.998)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	758.350	266.854
Σύνολο	758.350	266.854
Σύνολο	(57.410)	(9.145)

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

Η ανάλυση στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

	2023	2022
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	(9.145)	(569)
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(48.265)	(8.576)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(57.410)	(9.145)

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:

	Ομολογιακό Δάνειο	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(51.371)	(51.371)
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(224.626)	(224.626)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(275.998)	(275.998)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	(275.998)	(275.998)
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(539.763)	(539.763)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	(815.761)	(815.761)

	Φορολογικές ζημιές	Λοιπά	Μισθώσεις	Σύνολο
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	50.803			50.803
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	213.738	2.312	-	216.051
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	264.541	2.312	-	266.854
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	264.541	2.312	-	266.854
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	493.773	(2.312)	36	491.496
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	758.314	-	36	758.350

12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορικές υποχρεώσεις		
Προμηθευτές εσωτερικού	426.175	133.904
Εγγυήσεις και Προκαταβολές Πελατών	552.350	90.000
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	978.525	223.904
Λοιπές υποχρεώσεις		
Δεδουλευμένα έξοδα	46.900	19.325
Λοιποί φόροι / τέλη	21.927	12.311
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	68.827	31.636
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	1.047.352	255.540

13. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	136.767.000	71.515.070
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	190.773	91.166
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	(3.708.003)	(1.254.536)
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	133.249.770	70.351.700
Σύνολο δανεισμού	133.249.770	70.351.700

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2023	2022
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	70.351.700	31.236.690
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	106.450.000	51.000.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείου	(41.198.070)	(10.836.240)
Δεδουλευμένοι τόκοι	1.037.141	464.814
Πληρωμή τόκων	(937.533)	(492.534)
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	(2.453.467)	(1.021.029)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	133.249.770	70.351.700

Ομολογιακό δάνειο ύψους €661 εκ. με την Vega II NPL Finance DAC (The Reoco Bond Loan Facility Agreement)

Την 1^η Μαρτίου 2021 η Εταιρία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €661 εκ. με την Τράπεζα Πειραιώς. Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας σχετικά με την απόκτηση αποθεμάτων ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού. Την 1 Μαρτίου η Τράπεζα Πειραιώς προχώρησε στην πώληση του δανείου στην Vega II NPL Finance DAC και με βάση τη σύμβαση ο νέος κάτοχος του ομολογιακού δανείου είναι η Vega II NPL Finance DAC.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από

- i. το σταθερό επιτόκιο όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση
- ii. και από ένα μεταβλητό επιτόκιο. Το μεταβλητό επιτόκιο ορίζεται ως η μικρότερη τιμή μεταξύ των:
 - α) Των διαθέσιμων κεφαλαίων (Available funds) και
 - β) Της μεγαλύτερης τιμής μεταξύ:
 - Του μηδενός και
 - Του Realized EBIT όπως αυτό ορίζεται στη σύμβαση αφού πρώτα αφαιρεθούν:

- Ο φόρος εισοδήματος που πληρώνει η Εταιρία
- Το σταθερό επιτόκιο του δανείου
- €2.500

Το ομολογιακό δάνειο είναι υποχρέωση περιορισμένης ευθύνης (limited recourse) και περιορίζεται στην αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των δοσμένων εγγυήσεων. Σε περίπτωση μη εξόφλησης, και κατόπιν της επιβολής δέσμευσης των εγγυήσεων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, οι δανειακές υποχρεώσεις που παραμένουν εκκρεμείς κατά την ημερομηνία αποπληρωμής του δανεισμού θα παύσουν να υφίστανται και τυχόν περαιτέρω δικαιώματα πληρωμής από την πλευρά του κατόχου του ομολογιακού δανείου θα εκπνεύσουν.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των οικονομικών της στοιχείων, και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, λόγω της ρήτηρας που περιορίζει την υποχρέωσή της έναντι του κατόχου του ομολογιακού δανείου στο σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων, θα αναγνωριστεί κέρδος από την αναπροσαρμογή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, ύψους € 2.453.467.

Εκτός εάν έχει προηγουμένως εξοφληθεί πλήρως, η Εταιρεία υποχρεούται να αποπληρώσει το ομολογιακό δάνειο το νωρίτερο μεταξύ:

(α) της ημερομηνίας κατά την οποία δεν θα υπάρχουν άλλα ακίνητα που να σχετίζονται με το Χαρτοφυλάκιο Δανείων του κατόχου του ομολογιακού δανείου και η Εταιρεία δεν θα έχει πλέον στην ιδιοκτησία της αντίστοιχα ακίνητα, και

(β) την τελική ημερομηνία αποπληρωμής του ομολογιακού δανείου, η οποία ορίζεται ως ο Μάιος του 2050.

Η δανειακή υποχρέωση έχει ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς η Εταιρεία αναμένει να αποπληρώσει το ομολογιακό δάνειο εντός του κανονικού λειτουργικού της κύκλου, που αντιστοιχεί με τον χρόνο διακράτησης των ακινήτων που εμφανίζονται στα αποθέματα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

14. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2023 έως 31/12/2023	01/1/2022 έως 31/12/2022
Έσοδα από πωλήσεις	2.063.550	-
Σύνολο	2.063.550	-

15. Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2023 έως 31/12/2023	01/1/2022 έως 31/12/2022
Πωλήσεις αποθεμάτων	2.040.767	-
Σύνολο	2.040.767	-

16. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	767	1.038
Ασφάλιστρα	53.402	15.977
Παροχές τρίτων	704.233	285.027
Λοιποί φόροι-τέλη	475.436	231.368
Λοιπά	173.566	15.023
Σύνολο	1.407.404	548.433

17. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Έκτακτα έσοδα χρήσης	32.079	20.852
Σύνολο	32.079	20.852

18. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων	19.192	26.254
Έκτακτα ανόργανα έξοδα	4.789	2
Σύνολο	23.981	26.256

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Κέρδος από αναπροσαρμογή ομολογιακού δανείου	2.453.467	1.021.029
	2.453.467	1.021.029
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού δανείου	(1.037.141)	(464.814)
Αναστροφή προεξόφλησης - ΔΠΧΑ 16	(349)	(35)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(7.045)	(2.344)
Σύνολο	(1.044.535)	(467.193)
Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά	1.408.932	553.836

20. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει Ν. 4172/2013 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

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

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	(48.265)	(8.576)
Σύνολο	(48.265)	(8.576)

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα ως εξής:

	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Κέρδη προ φόρων	32.410	-
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(7.130)	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(40.915)	(8.352)
Διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος φόρος	-	(4)
Τέλος επιτηδεύματος	(220)	(220)
Σύνολο	(48.265)	(8.576)

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2021-2023 και κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις ανέλεγκτες χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Με βάση τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις και συνεπώς δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη.

21. Συνδεδεμένα μέρη

21.1. Μητρική εταιρεία

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στην Αθήνα την 18 Φεβρουαρίου 2021. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας ορίζεται η «Πειραιώς Financial Holdings A.E».

Η δραστηριότητα της Εταιρείας σχετίζεται με την δραστηριότητα της εταιρείας ειδικού σκοπού Vega II NPL Finance DAC στο γενικότερο πλαίσιο του σχεδιασμού της τιτλοποίησης Vega II. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία μεταξύ άλλων αποκτά τα ακίνητα και άλλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποτελούν εξασφάλιση των δανείων της τιτλοποίησης Vega II με σκοπό την ρευστοποίηση ή την εκμετάλλευσή τους για σκοπούς της τιτλοποίησης. Ως εκ τούτου, η εταιρεία ειδικού σκοπού Vega II NPL Finance DAC δεν ασκεί έλεγχο ή ουσιώδη επιρροή στην Εταιρεία.

21.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στην Αθήνα την 18 Φεβρουαρίου 2021. Η μητρική της εταιρεία είναι η «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία».

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συναλλαγές με την Τράπεζα Πειραιώς και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνολομοιολογηθεί με όρους αγοράς.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως ακολούθως:

Μίσθωση κτιρίων - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

	31/12/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης	7.697	9.937
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης	835	1.118
Σύνολο	8.532	11.055

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Έξοδα	1/1/2023 έως 31/12/2023	1/1/2022 έως 31/12/2022
Μίσθωση κτιρίων - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	-	209
Αναστροφή προεξόφλησης ΔΠΧΑ 16 – Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	349	35
Cash manager fees - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	-	30.000
Έξοδα Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	4.045	2.344
Σύνολο	4.394	32.588

Τα υπόλοιπα και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως ακολούθως:

Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2023	31/12/2022
ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	5.032	-
ΒΕΓΚΑ Ι ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε	1.640	356.700
Σύνολο	6.672	356.700

Λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2023	31/12/2022
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	-	30.000
SUNRISE Ι ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε	193.896	-
ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	19	-
Σύνολο	193.915	30.000

Η Εταιρεία εκμισθώνει γραφειακό χώρο από την Τράπεζας Πειραιώς, η οποία είναι συνδεδεμένο μέρος. Η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ήταν στις 01/02/2022 με μηνιαίο μίσθωμα €96.

Παροχές προς την Διοίκηση

Την χρήση 2022 και 2023, δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

22. 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.

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 29/10/2024

Προέδρος και Διευθύνων
Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος

Κορώνης Παύλος
Αρ. Διαβατηρίου: L00088726

Μορφή Νάγια
Α.Δ.Τ.: 785518

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494