



**Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.**

**Οικονομικές Καταστάσεις**

**για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 115 23 Αθήνα  
[www.cervedpropertyservices.com](http://www.cervedpropertyservices.com)  
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

**Σελ.**

<b>ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b> .....	<b>4</b>
<b>Ισολογισμός</b> .....	<b>7</b>
<b>Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων</b> .....	<b>8</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b> .....	<b>9</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων</b> .....	<b>10</b>
<b>1. Γενικές Πληροφορίες</b> .....	<b>11</b>
<b>2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών</b> .....	<b>11</b>
2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Πληροφοριών .....	11
2.2 Μετατροπή Ξένου Νομίσματος .....	17
2.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες .....	18
2.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία .....	18
2.5 Άυλα Πάγια Στοιχεία .....	19
2.6 Μισθώσεις .....	19
2.7 Απομείωση Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού .....	20
2.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού .....	20
2.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	21
2.10 Μετοχικό Κεφάλαιο .....	21
2.11 Τραπεζικά Δάνεια .....	22
2.12 Φορολογία .....	22
2.13 Παροχές στο Προσωπικό .....	22
2.14 Προβλέψεις .....	23
2.15 Αναγνώριση Εσόδων .....	23
2.16 Διανομή Μερισμάτων .....	24
2.17 Έξοδα από Τόκους .....	24
2.18 Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών Μέσων .....	24
<b>3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου</b> .....	<b>24</b>
3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	24
3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....	26
3.3 Εύλογες Αξίες Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού .....	26
<b>4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές</b> .....	<b>26</b>
4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....	27
<b>5. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία</b> .....	<b>28</b>
<b>6. Άυλα Πάγια Στοιχεία</b> .....	<b>29</b>
<b>7. Χρηματοοικονομικά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Αποτελεσμάτων απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση</b> .....	<b>29</b>
<b>8. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες</b> .....	<b>30</b>
<b>9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις</b> .....	<b>30</b>
<b>10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα</b> .....	<b>31</b>
<b>11. Μετοχικό Κεφάλαιο</b> .....	<b>31</b>
<b>12. Λοιπά Αποθεματικά</b> .....	<b>31</b>
<b>13. Αναβαλλόμενη Φορολογία</b> .....	<b>32</b>
<b>14. Προμηθευτές και λοιπές Υποχρεώσεις</b> .....	<b>34</b>
<b>15. Πρόβλεψη για Αποζημίωση Αποχώρησης Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία</b> .....	<b>34</b>
<b>16. Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών</b> .....	<b>35</b>
<b>17. Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες</b> .....	<b>35</b>
<b>18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού</b> .....	<b>35</b>
<b>19. Λοιπά Έξοδα</b> .....	<b>36</b>
<b>20. Αποσβέσεις</b> .....	<b>36</b>
<b>21. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα</b> .....	<b>36</b>
<b>22. Φόρος Εισοδήματος</b> .....	<b>36</b>
<b>23. Μερίσματα</b> .....	<b>37</b>

<b>24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις .....</b>	<b>38</b>
<b>25. Υποχρεώσεις από Μισθώσεις.....</b>	<b>38</b>
<b>26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....</b>	<b>39</b>
<b>27. Μεταγενέστερα Γεγονότα της Ημερομηνίας του Ισολογισμού.....</b>	<b>40</b>

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.  
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2022**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η τριακοστή έκτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2022 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης, όπως υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 13<sup>η</sup> Μαρτίου 2023.

**Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2022.**

**Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών:**

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών **€16.003 χιλ.** έναντι €14.419 χιλ το 2021 σημειώνοντας αύξηση **11,0%**.

**Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες:**

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες **€6.446 χιλ.** έναντι €6.010 χιλ. το 2021 σημειώνοντας αύξηση **7,2%**.

**Λειτουργικά έξοδα:**

Κατά τη χρήση 2022, τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας, εξαιρουμένων των αποσβέσεων (€684 χιλ.) ανήλθαν σε **€6.324 χιλ.** έναντι €5.552 χιλ. το 2021 σημειώνοντας αύξηση **13,9%**.

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού, ανήλθαν σε **€5.004 χιλ.** έναντι €4.382 χιλ. το 2021, σημειώνοντας αύξηση **14,2%**.

**Χρηματοοικονομικά Έξοδα:**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε **€43 χιλ.** έναντι €55 χιλ. το 2021 σημειώνοντας **μείωση 22,0%**.

**Κέρδη προ Φόρων:**

Τα Κέρδη προ φόρων για την χρήση 2022 διαμορφώθηκαν σε **€2.505 χιλ.** έναντι €2.257 χιλ. κατά την χρήση 2021 σημειώνοντας αύξηση **11,0%**.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε 110 άτομα (2021: 96 άτομα).

### **Προοπτικές**

Στρατηγική της Εταιρείας είναι η διατήρηση της κυρίαρχης θέσης που κατέχει σήμερα στην παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών στο χώρο των ακινήτων (real estate).

Αυτό επιτυγχάνεται εκ του γεγονότος ότι εκτός από τον βασικό πελάτη που είναι ο Όμιλος Eurobank με τον οποίον έχει υπογράψει εγγυημένο συμβόλαιο παροχής ολοκληρωμένων λύσεων σε όλο το φάσμα των εργασιών επί των ακινήτων, συνάπτει καινούριες συνεργασίες και με νέους τρίτους πελάτες .

Το τελευταίο χρονικό διάστημα οι Ελληνικές Τράπεζες συνεχίζουν να τακτοποιήσουν τα ακίνητα ιδιοκτησίας των καθώς και αυτά που από τον προηγούμενο χρόνο έρχονται στην ιδιοκτησία τους μέσω των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών με τελικό σκοπό την επαναπρώθηση αυτών στην αγορά για πώληση.

Ταυτόχρονα, έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πώλησης κόκκινων δάνειων με ενυπόθηκα ακίνητα σε εξειδικευμένες εταιρείες διαχείρισης προβληματικών δανείων. Αυτό το γεγονός δημιούργησε μεγάλη ζήτηση παροχής ειδικευμένων εργασιών επί ακινήτων για τις οποίες η Εταιρεία μας είναι σε θέση να αναλάβει και να φέρει σε πέρας σε όλη την Επικράτεια και έχει συνάψει συνεργασίες με τις περισσότερες από αυτές.

### **Κίνδυνοι**

Η Εταιρεία, λόγω των δραστηριοτήτων της εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως αναφέρονται στην σημείωση 3 των Οικονομικών Καταστάσεων. Πολιτική της Εταιρείας είναι η ελαχιστοποίηση των κινδύνων αυτών προκειμένου να μείνει ανεπηρέαστη η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Κατά τα λοιπά δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα ή τυχόν περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας από τα αναφερόμενα στο άρθρο 150 του Ν. 4548/2018 τα οποία θα έπρεπε να περιληφθούν στην παρούσα έκθεση.

### **Προστασία του Περιβάλλοντος**

Η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη κατά ISO 9001:2015 και ISO 14001:2015 και αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της, θέτοντας συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων.

Η Εταιρεία δεσμεύεται να αποτιμά την επίπτωση των δραστηριοτήτων της στο περιβάλλον, να θέτει κατάλληλους σκοπούς και στόχους, να ελέγχει και να βελτιώνει διαρκώς την περιβαλλοντικής της επίδοση και να λαμβάνει όλα τα μέτρα, στο πλαίσιο των δυνατοτήτων ελέγχου των δραστηριοτήτων που την αφορούν, για την πρόληψη της ρύπανσης και την άμβλυνση της συμβολής της στο φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής, όπως επίσης και να συμμορφώνεται με τους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς, περιβαλλοντικούς νόμους και διατάξεις.

### Δέσμευση στο Προσωπικό

Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας αποτελούν το σπουδαιότερο κεφάλαιο για την επιτυχία και την εξέλιξη της. Στόχος της Εταιρείας είναι η διαδικασία στελέχωσης να αποτελέσει την αρχή μίας μακροχρόνιας και αμοιβαία επωφελούς συνεργασίας μεταξύ του εργαζομένου και της Εταιρείας. Την 31η Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία απασχολούσε 110 εργαζομένους. Η κατανομή του ανθρώπινου δυναμικού ως προς την ηλικία και το φύλο αναδεικνύει την προάσπιση των ίσων ευκαιριών που πρεσβεύει η Εταιρεία. Συγκεκριμένα, το 49% των εργαζομένων της είναι κάτω των 45 ετών και η κατανομή ανά φύλο διαμορφώνεται με το ποσοστό των γυναικών στο 63% έναντι του ποσοστού των ανδρών στο 37% του συνόλου των εργαζομένων.

Για τη διασφάλιση της ίσης και ομαλής διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού, η Εταιρεία εφαρμόζει πλήθος πολιτικών (πολιτικές Αποδοχών, Στελέχωσης, Επαγγελματικής Ανάπτυξης, Αξιολόγησης της Απόδοσης, Εκπαίδευσης, Έντυπης Επικοινωνίας, Συγγενών, Υγείας και Ασφάλειας κα). Στην Εταιρεία ο σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου, των ίσων ευκαιριών και της διαφορετικότητας καλύπτει τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζομένους της. Ο στόχος είναι η πρόσληψη και διατήρηση του ανθρώπινου δυναμικού, ανεξαρτήτως φυλής, θρησκείας, ηλικίας, γένους, σεξουαλικής προτίμησης ή ειδικών ικανοτήτων.

Η Εταιρεία δε διαθέτει ακίνητα και δεν έχει υποκαταστήματα.

### Βασικοί Αριθμοδείκτες

Οι βασικοί αριθμοδείκτες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Δείκτες		31.12.2022	31.12.2021
Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας	Λειτουργικά Κέρδη (προ φόρων) / Πωλήσεις	16%	16%
	Καθαρό Κέρδος προ φόρων / Πωλήσεις	16%	16%
	Καθαρό Κέρδος μετά από φόρους / Πωλήσεις	12%	13%
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούν Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2,6	2,5
	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,7	0,7
	Ενσώματα Πάγια & Άυλα περιουσιακά στοιχεία / Ίδια Κεφάλαια	15%	17%

Αθήνα, 13η Μαρτίου 2023

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Paolo Tommaso Pellegrini

Δημήτριος Ανδρίτσος

## Ισολογισμός

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2022	2021
		€000	€000
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	492	612
Άυλα πάγια στοιχεία	6	764	517
Δικαιώματα χρήσης παγίων	25	1.305	1.346
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες	8	109	252
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών αποτελεσμάτων απ' ευθείας στην καθαρή θέση	7	20	20
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	159	136
		<b>2.849</b>	<b>2.883</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	8.282	7.099
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	2.933	1.339
		<b>11.215</b>	<b>8.438</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>14.064</b>	<b>11.321</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	666	666
Λοιπά αποθεματικά	12	374	369
Κέρδη εις νέο		7.482	5.593
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>8.522</b>	<b>6.628</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	135	107
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	1.121	1.174
		<b>1.256</b>	<b>1.281</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	3.382	3.114
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	22	630	53
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	274	245
		<b>4.286</b>	<b>3.412</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>5.542</b>	<b>4.693</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>14.064</b>	<b>11.321</b>

## Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2022 €000	2021 €000
<b>Έσοδα από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	16	16.003	14.419
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	17	(6.446)	(6.010)
<b>Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα</b>			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(5.004)	(4.382)
Λοιπά έξοδα	19	(1.321)	(1.170)
Αποσβέσεις	20	(684)	(545)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>		<b>2.549</b>	<b>2.312</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(43)	(55)
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>		<b>2.505</b>	<b>2.257</b>
Φόρος Εισοδήματος	22	(616)	(412)
<b>Καθαρά Κέρδη Χρήσης</b>		<b>1.889</b>	<b>1.845</b>
<b>Λοιπά Αποτελέσματα Περιόδου απευθείας στην Καθαρή Θέση:</b> Κέρδη/ (Ζημίες) που αναγνωρίζονται στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19		5	-
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα για την Χρήση μετά από Φόρους</b>		<b>1.894</b>	<b>1.845</b>

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2022 €'000	2021 €'000
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>2.505</b>	<b>2.257</b>
<b>Προσαρμογές για:</b>			
Έσοδα από τόκους	21	-	-
Έξοδα τόκων	21	43	55
Αποσβέσεις	20	684	545
Λοιπά έξοδα / έσοδα		(977)	(852)
Προβλέψεις		177	185
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ Μεταβολών Κεφαλαίου Κίνησης</b>		<b>2.432</b>	<b>2.190</b>
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(916)	(2.315)
Μείωση/ (Αύξηση) υποχρεώσεων		846	730
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		115	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	21	(43)	(55)
<b>Καθαρές Ταμειακές Εισροές/(Εκροές) από Λειτουργικές Δραστηριότητες (α)</b>		<b>2.434</b>	<b>550</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(57)	(27)
Αγορά άυλων πάγιων στοιχείων	6	(453)	(333)
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες (β)</b>		<b>(510)</b>	<b>(360)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>			
Πληρωμή υποχρεώσεων από μισθώσεις	25	(330)	(230)
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(330)</b>	<b>(230)</b>
<b>Καθαρή Αύξηση/(Μείωση) στα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα της Χρήσης (α) + (β) + (γ)</b>		<b>1,594</b>	<b>(40)</b>
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Έναρξης Χρήσης</b>	<b>10</b>	<b>1.339</b>	<b>1.379</b>
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Λήξης Χρήσης</b>	<b>10</b>	<b>2,933</b>	<b>1.339</b>

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Σημ.	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Υπόλοιπο 1/1/2021</b>	<b>666</b>	<b>369</b>	<b>3.748</b>	<b>4.783</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	1.845	1.845
<b>Υπόλοιπο 31/12/2021</b>	<b>666</b>	<b>369</b>	<b>5.593</b>	<b>6.628</b>
<b>Υπόλοιπο 1/1/2022</b>	<b>666</b>	<b>369</b>	<b>5.593</b>	<b>6.628</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	1.889	1.889
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	5	-	5
<b>Υπόλοιπο 31/12/2022</b>	<b>666</b>	<b>374</b>	<b>7.482</b>	<b>8.522</b>

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13<sup>η</sup> Μαρτίου 2023 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

**Paolo Tommaso Pellegrini**  
Ιταλικό Α.Δ.Τ. 516315

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

**Δημήτριος Ανδρίτσος**  
Α.Δ.Τ. ΑΟ 593339

Διευθύνων Σύμβουλος

**Παναγιώτης Κυριαζής**  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 114071  
Α.Μ.Α. 5474 Α΄Τάξης  
Οικονομικός Διευθυντής

## 1. Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρεία Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (“η Εταιρεία”) είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών σε ακίνητα, ασχολείται με όλο το φάσμα των εργασιών που αφορούν τα ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία, διαχείριση ακινήτων κ.τ.λ).

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 11 523, Αθήνα, Ελλάδα (Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000). Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε 110 άτομα (2021: 96 άτομα).

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας Cerved Credit Management Group S.r.l με τη μέθοδο ολικής ενοποίησης και για το λόγο αυτό δεν κατάρτισε κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13<sup>η</sup> Μαρτίου 2023.

## 2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

### 2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Πληροφοριών

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τις ταμειακές ροές της εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας όπως θεώρησε κατάλληλα το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

#### Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το οικονομικό έτος 2022 ήταν μια «ταραχώδης» περίοδος που σηματοδεύτηκε από αρκετά σημαντικά και συχνά αλληλένδετα γεγονότα όπως ο πόλεμος στην Ουκρανία, οι έντονες πληθωριστικές τάσεις και η διαταραχές στην παγκόσμια εφοδιαστική αλυσίδα. Οι μεγαλύτερες οικονομίες της Ευρώπης βρέθηκαν στον επίκεντρο αυτής της «τέλειας καταιγίδας» και επηρεάστηκαν βαθιά από αυτή, σε αντίθεση με την Ελληνική Οικονομία η οποία επέδειξε σημάδια διατήρησης του θετικού κλίματος με επιδόσεις που ξεπέρασαν τις αντίστοιχες των σημαντικότερων οικονομιών της Ευρώπης, γεγονός που αποτυπώνεται στα μακροοικονομικά στοιχεία που είναι διαθέσιμα μέχρι και τον Ιανουάριο του 2023.

Το Ελληνικό ΑΕΠ κατέγραψε σειρά θετικών τριμηνιαίων μεταβολών στα πρώτα δύο τρίμηνα του 2022 και μια μικρή υποχώρηση (-0,5%) στο τρίτο τρίμηνο. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), έπειτα από την ισχυρή ανάπτυξη που καταγράφηκε μετά την πανδημία, η Ελληνική Οικονομία έδειξε σημάδια επιβράδυνσης με μειούμενους ρυθμούς ανάπτυξης καθώς το ισχυρά θετικό αποτύπωμα της τουριστικής περιόδου αντισταθμίστηκε από την έκρηξη του κόστους ενέργειας. Παρά την εξέλιξη αυτή, οι εκτιμήσεις του ΔΝΤ καθώς και άλλων πηγών αναμένουν την συνολική ετήσια ανάπτυξη να κυμανθεί μεταξύ 5,5% και 6,5%. Σύμφωνα με την Χειμερινή έκθεση της Κομισιόν μάλιστα η ετήσια μεταβολή του Ελληνικού ΑΕΠ θα είναι στο ύψος του 5,5% , νούμερο που εάν επαληθευθεί θα είναι η 5η καλύτερη επίδοση εντός της Ευρωζώνης αλλά και εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ίδια έκθεση τοποθετεί την αντίστοιχη μεταβολή για το 2023 στην περιοχή του 1,2%.

Η διατήρηση ενός σχετικά σταθερού οικονομικού κλίματος σε αυτό το διαρκώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον αποτυπώθηκε και στον τομέα της απασχόλησης. Την τελευταία 10ετία το ποσοστό ανεργίας στην Ελλάδα ήταν μακράν το υψηλότερο εντός Ε.Ε. και από τα υψηλότερα μεταξύ των ανεπτυγμένων χωρών. Παρόλα αυτά η τάση μείωσης της ανεργίας δεν ανακόπηκε το 2022 και σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ διαμορφώθηκε στο 11,4% (Νοε. 2022). Σε αυτό βοήθησαν τα προστατευτικά μέτρα για την απασχόληση καθώς και η επιδότηση του κόστους της ενέργειας στις επιχειρήσεις πράγμα που βοήθησε στην αποφυγή του περιορισμού του κόστους λειτουργίας τους μέσα από μείωση του εργατικού κόστους.

Στα πλαίσια ανάσχεσης των επιπτώσεων της πανδημίας και της οικονομικής αστάθειας που προκάλεσε ο πόλεμος στην Ουκρανία, η Ε.Ε. επέτρεψε την συνέχιση της άρσης των περιοριστικών μέτρων στα οικονομικά μεγέθη των κρατών μελών με την Ελλάδα να επιστρέφει σε ελλειμματικούς προϋπολογισμούς της τάξης του 1% σε πρωτογενές επίπεδο. Η εντατική οικονομική στήριξη φυσικών και νομικών προσώπων με σκοπό την άρση των επιπτώσεων του πληθωρισμού, ειδικά στον τομέα της ενέργειας, εντός του 2022 οδήγησε το λόγο του χρέους ως προς το ΑΕΠ της χώρας σε ποσοστό 182,1% το 2ο τρίμηνο του 2022. Αυτό συνιστά καλύτερη επίδοση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021 όπου και εφαρμόστηκαν καθολικά μέτρα στήριξης για την πανδημία, ενώ σύμφωνα με μελέτες η βελτίωση αυτή δεν είναι πλασματική λόγω του πληθωρισμού αλλά οφείλετε σε δομική βελτίωση της Ελληνικής οικονομίας η οποία και αποτυπώνεται στο ΑΕΠ. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Κομισιόν εντός του 2022 ο λόγος θα διαμορφωθεί στο επίπεδο του 170%, ενώ η πρόβλεψη για το 2023 αγγίζει το 161,9%, επίδοση η οποία δεν έχει παρατηρηθεί από το 2012 και μετά. Οι αγορές αξιολογούν την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας ως σταθερή με θετικό πρόσημο στο εγγύς μέλλον καθώς λαμβάνουν υπόψιν τους την δομή του χρέους, τον μεγάλο χρόνο ωρίμανσης και το προφίλ των «πιστωτών» της χώρας, παρόλες τις πιέσεις που δέχονται οι αγορές των Ελληνικών ομολόγων ως αποτέλεσμα της νομισματικής πολιτικής που ακολουθεί η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Ένα σημείο το οποίο εγκυμονεί κινδύνους παρόλα αυτά αποτελεί η κρίση πληθωρισμού που κυριαρχεί τους τελευταίους μήνες στην Ευρώπη με οδηγό το συνεχώς αυξανόμενο κόστος της ενέργειας αλλά και των αγαθών εξαιτίας της διαταραχής της εφοδιαστική αλυσίδας παγκοσμίως, καθώς και η οικονομική αστάθεια που μπορεί να προκληθεί από τις επερχόμενες εκλογές στην Ελλάδα. Είναι ενδεικτικό ότι σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Eurostat στο τέλος του 2022 ο πληθωρισμός στην Ελλάδα θα διαμορφωθεί κοντά στο 9%. Τα παραπάνω θέτουν υπό προϋποθέσεις της συνέχιση βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και οδηγούν τις κεντρικές τράπεζες σε διατήρηση της πολιτικής των αυξήσεων των επιτοκίων. Είναι ενδεικτικό ότι στην πιο πρόσφατη έκδοση 10ετους Ελληνικού ομολόγου τον Ιανουάριο του 2023 η απόδοση διαμορφώθηκε στο 4,5% ενώ στην αντίστοιχη περίοδο έναν χρόνο πριν είχε διαμορφωθεί στο 1,84%. Λόγω της δομής του ελληνικού χρέους αλλά και χάρη στα swaps ομολόγων που έχουν πραγματοποιηθεί τα προηγούμενα χρόνια από το Ελληνικό κράτος το κόστος εξυπηρέτησης του χρέους δεν αναμένεται να αυξηθεί έντονα, ενώ οι πρόωρες αποπληρωμές του «ακριβού» κομματιού προς το ΔΝΤ επιτρέπουν στην αγορά να προεξοφλούν την επανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας της χώρας εντός του τρέχοντος έτους.

Οι πληθωριστικές τάσεις έχουν επιβαρύνει ιδιαίτερα και τον τομέα των υλικών κατασκευής, με τον δείκτη του κόστους κατασκευής να εμφανίζει τον Δεκέμβριο του 2022 ετήσια μεταβολή της τάσης του 11,6% σε σχέση με τον ίδιο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως δημοσιεύει η ΕΛΣΤΑΤ. Παρόλα αυτά, η επανεκκίνηση της ιδιωτικής κατασκευής που ξεκίνησε στα τέλη του 2018 δεν έχει διακοπεί με τις νέες εκδόσεις οικοδομικών αδειών να βαίνουν για 4η συνεχόμενη χρονιά αυξανόμενες πλην όμως με μειούμενο ρυθμό ο οποίος και αντανακλά την πίεση και την αβεβαιότητα που «επέβαλε» η σύγκρουση στην Ουκρανία στις αρχές του έτους. Είναι ενδεικτικό όμως ότι προσεγγίζουν σε επίπεδο αριθμού νέων αδειών μόλις το 50% του ιστορικού υψηλού στα χρόνια πριν την οικονομική κρίση. Ταυτόχρονα, είναι χαρακτηριστικό ότι υπάρχουν όμως διαρκώς αυξανόμενες ξένες επενδύσεις σε πληθώρα κλάδων της αγοράς ακινήτων με έντονο ενδιαφέρον για project και ακίνητα με βιώσιμα χαρακτηριστικά. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τα κρατικά κίνητρα (φορολογικά κ.α.) που αποφασίστηκε να παραμείνουν σε ισχύ και το 2023, όπως η αναστολή του Φ.Π.Α. για νέες κατασκευές και η επιδότηση «πράσινων»

ανακαινίσεων, έχουν οδηγήσει στην αύξηση των τιμών πώλησης και ενοικίασης σε οικιστικά αλλά και επαγγελματικά ακίνητα με κατά περιοχές πολύ έντονα χαρακτηριστικά. Καθώς η ζήτηση δεν μπορεί ακόμα να καλυφθεί από το διαθέσιμο στοκ, και λαμβάνοντας υπόψιν ότι η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα συμπιέστηκε δυσανάλογα πολύ την τελευταία δεκαετία, οι μεσοπρόθεσμες προβλέψεις δείχνουν την συνέχιση της ανοδικής πορείας με μειωμένο όμως ρυθμό. Είναι ενδεικτικό ότι κατά το 2022 οι τάσεις και οι τιμές στην αγορά δεν είχαν επιστρέψει στα προ οικονομικής κρίσης και παρότι τα περισσότερα νοικοκυριά και οι μικρές επιχειρήσεις δυσκολεύονται να εισέλθουν στην αγορά ακινήτων ή να χρηματοδοτήσουν τις ανάγκες τους, μακροχρόνιοι επενδυτές προεξοφλούν ικανοποιητικές αποδόσεις και τοποθετούνται στην αγορά ακινήτων κατάλληλα. Τέλος, ο σημαντικός αριθμός πλειστηριασμών που έχει προγραμματιστεί να πραγματοποιηθεί εντός τους 2023, σε συνέχεια της άρσης των νομικών ζητημάτων που είχαν ανακύψει, αναμένεται να τονώσει την αγορά και να προσθέσει στο ελλιπές στοκ.

Εν κατακλείδι, εάν οι πληθωριστικές τάσεις συνεχίσει να αποσυμπιέζονται σύμφωνα και με το σχέδιο-πολιτική της ΕΚΤ καθώς και εάν η σύγκρουση Ρωσίας-Ουκρανίας δεν ενταθεί ή εισέλθει σε περίοδο εξομάλυνσης, η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων σε συνδυασμό με την βελτίωση του οικονομικού κλίματος αλλά και των επενδύσεων που ήδη βρίσκονται σε εξέλιξη, αναμένεται να είναι βασικό χαρακτηριστικό των επόμενων οικονομικών ετών με τελικό στόχο την ανανέωση του γερασμένου στοκ και την εισαγωγή ποιοτικών χαρακτηριστικών στις νέες οικιστικές και επαγγελματικές υποδομές.

#### Θέση Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει ως κύριο πελάτη τον Όμιλο Eurobank. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι τοποθετημένα κατά κύριο λόγο σε λογαριασμούς που διατηρεί στη Τράπεζα Eurobank. Οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Τράπεζα Eurobank αντικατοπτρίζονται και στην Εταιρεία εφόσον η εξάρτηση της από αυτήν είναι σημαντική.

#### Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες, που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurobank, θεωρεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2022 και 2021, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε η Εταιρεία για την παρούσα χρήση.

#### **Νέα Πρότυπα, Τροποποιήσεις Προτύπων και Διερμηνείες:**

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

### **Πρότυπα και Διερμηνείες Υποχρεωτικά για την Τρέχουσα Οικονομική Χρήση**

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

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

Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης**

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

Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»**

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

Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

### ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

### ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

### ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

Οι τροποποιήσεις των προτύπων δεν έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## Πρότυπα και Διερμηνείες Υποχρεωτικά για Μεταγενέστερες Περιόδους

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

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

Η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **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.

Η εφαρμογή των τροποποιήσεων του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**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.

Η εφαρμογή των τροποποιήσεων των προτύπων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**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.

Η εφαρμογή των τροποποιήσεων του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

Η εφαρμογή των τροποποιήσεων του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## 2.2 Μετατροπή Ξένου Νομίσματος

### (α) Λειτουργικό Νόμισμα και Νόμισμα Παρουσίας

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

### (β) Συναλλαγές και Υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 2.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς Εταιρείες

Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες, περιλαμβανομένων και των συμμετοχών που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο συναλλαγών μεταξύ επιχειρήσεων που τελούν υπό κοινό έλεγχο, λογίζονται σε κόστος μείον τυχόν απομειώσεις αξίας. Το κόστος συμμετοχής είναι η εύλογη αξία του τιμήματος που δόθηκε, δηλαδή το ποσό των μετρητών που καταβλήθηκε ή των μετοχών που εκδόθηκαν, ή αν αυτό δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, η εύλογη αξία του τιμήματος που λήφθηκε μαζί με το κόστος που σχετίζεται άμεσα με τη συναλλαγή.

Η Εταιρεία για το 2022 δεν χρησιμοποίησε την μέθοδο της καθαρής θέσης διότι πληρούνταν σωρευτικά τα ακόλουθα:

- Η Εταιρεία αποτελεί μια πλήρως κατεχόμενη θυγατρική μιας άλλης οικονομικής οντότητας,
- Οι μετοχές δεν είναι διαπραγματεύσιμες σε δημόσια αγορά,
- Η Εταιρεία δεν κατέθεσε, ούτε βρίσκεται στη διαδικασία κατάθεσης, των Οικονομικών καταστάσεων σε μια εποπτεύουσα αρχή ή ρυθμιστικό φορέα με σκοπό την έκδοση και προσφορά οποιασδήποτε κατηγορίας μέσων σε δημόσια αγορά,
- Η μητρική Εταιρεία δημοσιεύει ενοποιημένες καταστάσεις που είναι βάσει ΔΠΧΑ.

Αναφορά για τις επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες γίνεται στην Σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### 2.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων σύμφωνα με την διάρκεια του συμβολαίου ή της ωφέλιμης ζωής εάν μικρότερη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός 4 – 7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## 2.5 Άυλα Πάγια Στοιχεία

Λογισμικά προγράμματα

Κόστη που σχετίζονται με την συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν προκύπτουν. Κόστη που σχετίζονται με την ανάπτυξη αναγνωρίσιμων και μοναδικών λογισμικών προγραμμάτων που ελέγχονται από την Εταιρεία και αναμένεται ότι θα επιφέρουν οφέλη μεγαλύτερα του κόστους πέραν του ενός έτους, αναγνωρίζονται ως άυλα πάγια στοιχεία και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους 1 – 5 έτη.

## 2.6 Μισθώσεις

### Εταιρία ως μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

## 2.7 Απομείωση Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος συμπεριλαμβανομένων απαιτήσεων, δανείων, χρεωστικών τίτλων, συμβολαίων χρηματοοικονομικής εγγύησης και δανειακών δεσμεύσεων. Καμία αναμενόμενη πιστωτική ζημιά δεν αναγνωρίζεται για τους συμμετοχικούς τίτλους. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου. Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

## 2.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

### Χρηματοοικονομικά Στοιχεία του Ενεργητικού - Ταξινόμηση και Επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω λοιπών αποτελεσμάτων.

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις: (α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και (β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL). Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (“FVTOCI”).

Περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, επιμετρώνται στην εύλογη αξία, χωρίς να αφαιρούνται τα έξοδα πώλησης ή διάθεσης. Με εξαίρεση τα εισπραχθέντα μερίσματα, τα σχετικά κέρδη και ζημίες (συμπεριλαμβανομένης τυχόν σχετικής συναλλαγματικής διαφοράς), αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Τα ποσά που έχουν παρουσιαστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα, αντ’ αυτού το σωρευμένο κέρδος ή ζημιά μεταφέρεται εντός της καθαρής θέσης από το αποθεματικό λοιπών συνολικών εσόδων στα αποτελέσματα εις νέον.

Οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καταχωρούνται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης των ταμειακών ροών τους λήγουν ή όταν η Εταιρία έχει ουσιαστικά μεταβιβάσει τους κινδύνους και τις αμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μερίσματα από επενδύσεις, αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος εγκριθεί από τους μετόχους.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές, προσδιορίζεται από τις τρέχουσες χρηματιστηριακές τιμές προσφοράς. Η εύλογη αξία των μη εισηγμένων τίτλων, και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού στις περιπτώσεις όπου η αγορά δεν είναι ενεργή, προσδιορίζεται με τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές, περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, την αναφορά στην τρέχουσα τιμή συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται, και τις μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης και άλλες μεθόδους αποτίμησης που χρησιμοποιούνται συχνά στην αγορά.

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων σε δεδουλευμένη βάση για όλα τα τοκοφόρα μέσα, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο, είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εκροές ή εισροές κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου.

## **2.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως, και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού κινδύνου με ημερομηνίες λήξης τριών ή λιγότερων μηνών.

## **2.10 Μετοχικό Κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

## 2.11 Τραπεζικά Δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, πλέον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσης και της προηγούμενης η Εταιρεία δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις.

## 2.12 Φορολογία

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού νόμου που ισχύει ή/και που κατά βάση ισχύει την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση (εάν δεν πρόκειται για επιχειρηματική συνένωση) λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά την συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

## 2.13 Παροχές στο Προσωπικό

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας και η δαπάνη τόκου αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

### (i) Συνταξιοδοτικές Υποχρεώσεις

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον Ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπροθέσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης η οποία υπολογίζεται με βάση τα χρόνια υπηρεσίας τους και τις απολαβές τους κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για την αναλογιστική αξία της εφάπαξ αποζημίωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το κόστος για αποζημιώσεις αποχώρησης αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια των χρόνων υπηρεσίας των υπαλλήλων, σύμφωνα με αναλογιστικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο. Η υποχρέωση της αποζημίωσης αποχώρησης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια κρατικών ομολόγων, με όρους λήξης που προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης. Σε χώρες που δεν υπάρχει ευρεία αγορά για τέτοιου είδους ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια κρατικών ομολόγων στο τέλος της χρήσης που χρησιμοποιούνται. Το νόμισμα και η λήξη των χρησιμοποιούμενων ομολόγων είναι σύμφωνα με το νόμισμα και την εκτιμώμενη διάρκεια των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποχώρησης για την Εταιρεία αναγνωρίζονται απευθείας στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα τη χρήση που πραγματοποιούνται και δεν μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης σε μεταγενέστερες περιόδους.

## **(ii) Προγράμματα για Συμμετοχή στα Κέρδη και Επιδόματα**

Η Διοίκηση περιοδικά ανταμοίβει με μετρητά (bonus) κατά βούληση υπαλλήλους με υψηλή απόδοση. Παροχές σε μετρητά (bonus) μέσω της μισθοδοσίας, αναγνωρίζονται ως δουλευμένα έξοδα προσωπικού. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους, αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που εγκρίνεται από τους Μετόχους της Εταιρείας.

### **2.14 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

### **2.15 Αναγνώριση Εσόδων**

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από διαχείριση ακινήτων, παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, εκτιμήσεων, τεχνικών έργων - ελέγχων και μεσιτείας.

Τα έσοδα από διαχείριση ακινήτων και παροχή υπηρεσιών (εκτιμήσεις, μεσιτείες κλπ) αναγνωρίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες. Στην περίπτωση εκείνη, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως μεσάζων η προμήθεια λογίζεται ως έσοδο.

## 2.16 Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων κοινών μετοχών αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, όταν εγκριθεί από τους μετόχους της Εταιρείας.

## 2.17 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

## 2.18 Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών Μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

## 3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

### 3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

## α) Κίνδυνος Αγοράς

### (i) Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

### (ii) Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο τιμών, αφού τα Χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών αποτελεσμάτων δεν θεωρούνται σημαντικά.

### (iii) Κίνδυνος Ταμειακών Ροών Και Κίνδυνος Μεταβολών Εύλογης Αξίας λόγω Μεταβολής των Επιτοκίων

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια είναι περιορισμένη διότι προέρχεται από καταθέσεις όψεως και δεν έχει δάνεια.

## β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και από παροχή υπηρεσιών προς την Τράπεζα Eurobank A.E.

Οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες (εξαιρουμένου του Ομίλου Eurobank) ανέρχονται σε **€ 2.390 χιλ.** (2021: € 2.061 χιλ.) και δεν υπάρχουν άλλες ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις.

## γ) Κίνδυνος Ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκές ύψος δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο πιστεύει ότι η Εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο ρευστότητας, εφόσον αναμένει ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να επιφέρει σημαντικές εισροές και η Εταιρεία θα έχει τη δυνατότητα να εξασφαλίσει, εφόσον χρειάζεται, επιπλέον πιστωτικά όρια.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022 €'000	2021 €'000
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	3.382	3.114
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	274	245
<b>Σύνολο</b>	<b>3.656</b>	<b>3.359</b>

### 3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

### 3.3 Εύλογες Αξίες Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να εξοφληθεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή καθαρά εμπορικής βάσης. Η τιμή αγοράς, όπου υπάρχει μια ενεργή αγορά (όπως ένα αναγνωρισμένο χρηματιστήριο), είναι η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ενδεικτικές τιμές αγοράς, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων υπολογίζεται χρησιμοποιώντας την παρούσα αξία ή άλλες μεθόδους αποτίμησης όπου όλες οι σημαντικές μεταβλητές είναι παρατηρήσιμες στην αγορά.

Οι αξίες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας αυτές τις μεθόδους, επηρεάζονται σημαντικά από τις παραδοχές σε σχέση με τα ποσά και τη χρονική στιγμή των μελλοντικών ταμειακών ροών και των συντελεστών προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκαν. Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο τέλος κάθε χρήσης σε ένα από τα τρία επίπεδα ιεραρχίας εύλογης αξίας ανάλογα με το αν η αποτίμησή τους βασίζεται σε παρατηρήσιμα ή μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

**Επίπεδο 1** - Χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για χρηματοοικονομικά στοιχεία με ίδια χαρακτηριστικά. Οι τιμές αυτές πρέπει να είναι άμεσα και σε τακτά χρονικά διαστήματα διαθέσιμες από κάποιο χρηματιστήριο ή ενεργό δείκτη/αγορά και να αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει εισηγμένες μετοχές, χρεωστικούς τίτλους και διαπραγματεύσιμα παράγωγα.

**Επίπεδο 2** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης που όλα τα σημαντικότερα δεδομένα προέρχονται από παρατηρήσιμες τιμές. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει εξωχρηματιστηριακά παράγωγα και σύνθετα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων

**Επίπεδο 3** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης με σημαντικά δεδομένα προερχόμενα από μη παρατηρήσιμες τιμές.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική έκθεση σε διακυμάνσεις στην εύλογη αξία και η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού είναι ουσιαστικά ισοδύναμη με τις εύλογες τους αξίες, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά.

### 4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

#### 4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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 στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

##### Φόρος Εισοδήματος

Απαιτούνται εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των θεμάτων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων οι μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές και οι εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Συνεπώς, η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων περιλαμβάνει την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας στην οποία, η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, έχει αναγνωρισθεί. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών. Κατά την διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων της πρόβλεψης της Διοίκησης για τα μελλοντικά φορολογητέα έσοδα και της φορολογικής νομοθεσίας.

##### Παροχές μετά την Έξοδο από την Υπηρεσία

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία εξαρτάται από έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται σε αναλογιστική βάση με τη χρήση σημαντικού αριθμού παραδοχών. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του καθαρού κόστους (εσόδου) για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν το προεξοφλητικό επιτόκιο. Οποιοσδήποτε μεταβολές σε αυτές τις παραδοχές θα είχαν επίδραση στη λογιστική αξία των υποχρεώσεων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

Η Εταιρεία προσδιορίζει το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Αυτό είναι το επιτόκιο που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών καταβολών που αναμένεται να απαιτηθούν για την τακτοποίηση των υποχρεώσεων παροχών. Για τον προσδιορισμό του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν τα επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο θα καταβληθούν οι παροχές και με ημερομηνίες λήξης που προσεγγίζουν τις λήξεις των σχετικών υποχρεώσεων παροχών.

**5. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία**

	<b>Οικόπεδα, Κτίρια &amp; Βελτιώσεις επί Ακινήτων Τρίτων €'000</b>	<b>Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός €'000</b>	<b>Σύνολο €'000</b>
<b>Κόστος</b>			
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>181</b>	<b>1.333</b>	<b>1.514</b>
Προσθήκες	10	17	27
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>191</b>	<b>1.350</b>	<b>1.541</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(74)</b>	<b>(681)</b>	<b>(755)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(20)	(154)	(174)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(94)</b>	<b>(835)</b>	<b>(929)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>97</b>	<b>515</b>	<b>612</b>
<b>Κόστος</b>			
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>191</b>	<b>1.350</b>	<b>1.541</b>
Προσθήκες	12	45	57
Διαγραφές	-	(248)	(248)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>203</b>	<b>1.148</b>	<b>1.351</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(94)</b>	<b>(835)</b>	<b>(929)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(22)	(151)	(173)
Αποσβέσεις διαγραφών	-	243	243
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(116)</b>	<b>(743)</b>	<b>(858)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>87</b>	<b>405</b>	<b>492</b>

**6. Άυλα Πάγια Στοιχεία**

	Λογισμικά Προγράμματα €'000	Σύνολο €'000
<b>Κόστος</b>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	1.144	1.144
Προσθήκες	333	333
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>1.477</b>	<b>1.477</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(847)	(847)
Αποσβέσεις χρήσης	(113)	(113)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(960)</b>	<b>(960)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>517</b>	<b>517</b>
<b>Κόστος</b>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.477	1.477
Προσθήκες	454	454
Διαγραφές	(239)	(239)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.692</b>	<b>1.692</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(960)	(960)
Αποσβέσεις χρήσης	(207)	(207)
Αποσβέσεις διαγραφών	239	239
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(928)</b>	<b>(928)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>764</b>	<b>764</b>

**7. Χρηματοοικονομικά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Αποτελεσμάτων απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απ' ευθείας στην καθαρή θέση περιλαμβάνουν:

	31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Μη εισηγμένα αξιόγραφα (μετοχές εταιρειών στην Ελλάδα)	20	20
	<b>20</b>	<b>20</b>

**8. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες**

	31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Property Services S.A. (Ρουμανία)	109	252
	<b>109</b>	<b>252</b>

Στη χρήση 2022, έγινε απομείωση κατά € 143 χιλ.της συμμετοχής της Εταιρείας στην εταιρεία Cerved Property Services (Ρουμανία) λόγω ζημιών για συνεχόμενες χρήσεις, χωρίς άμεσο πλάνο διόρθωσης της κατάστασης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το ποσοστό (%) συμμετοχής στην εταιρεία Cerved Property Services (Ρουμανία) ανέρχεται σε 99,00%.

**9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

	31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Εμπορικές απαιτήσεις	8.355	7.268
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	42	-
Λοιπές απαιτήσεις	175	121
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(290)	(290)
<b>Σύνολο</b>	<b>8.282</b>	<b>7.099</b>

Η ανάλυση της ενηλικίωσης των υπολοίπων των Πελατών και Λοιπών Απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2021			Σύνολο
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	
	€'000	€'000	€'000	€'000
Εμπορικές απαιτήσεις	6.937	136	196	7.269
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	-	-	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	72	8	40	120
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(220)	(26)	(44)	(290)
<b>Σύνολο</b>	<b>6.789</b>	<b>118</b>	<b>192</b>	<b>7.099</b>

  

	31 Δεκεμβρίου 2022			Σύνολο
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	
	€'000	€'000	€'000	€'000
Εμπορικές απαιτήσεις	8.086	148	121	8.355
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	42	-	-	42
Λοιπές απαιτήσεις	135	-	40	175
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(191)	(30)	(69)	(290)
<b>Σύνολο</b>	<b>8.072</b>	<b>118</b>	<b>92</b>	<b>8.282</b>

Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

**10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

	31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	187	90
Καταθέσεις όψεως - έντοκος	2.744	1.248
<b>Σύνολο</b>	<b>2.933</b>	<b>1.339</b>

Τα τραπεζικά υπόλοιπα διατηρούνται σε λογαριασμούς στην Τράπεζα Eurobank A.E., Alpha Bank A.E., Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος A.E. και Τράπεζα Optima Bank. A.E..

**11. Μετοχικό Κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές (αξία σε €)	Σύνολο σε €
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>20.000</b>	<b>665.800</b>	<b>665.800</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>20.000</b>	<b>665.800</b>	<b>665.800</b>

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι είκοσι χιλιάδες (20.000), με ονομαστική αξία €33,29 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής Εταιρείας.

**12. Λοιπά Αποθεματικά**

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Αποθεματικό/ αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2021</b>	<b>222</b>	<b>145</b>	<b>2</b>	<b>369</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>222</b>	<b>145</b>	<b>2</b>	<b>369</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	5	5
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>222</b>	<b>145</b>	<b>7</b>	<b>374</b>

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/18, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανέμονταν στους μετόχους της εταιρείας ως μερίσματα, τα διανεμητέα κέρδη θα φορολογούνταν με τους συντελεστές που είναι σε ισχύ κατά τη διανομή των αποθεματικών. Δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος στο ενδεχόμενο μιας μελλοντικής διανομής τέτοιου είδους αποθεματικών στους μετόχους

της εταιρείας, αφού τέτοιου είδους υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ταυτόχρονα με την υποχρέωση μερίσματος που σχετίζεται με τέτοιες διανομές.

### 13. Αναβαλλόμενη Φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να γίνει συμψηφισμός και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις αφορούν την ίδια φορολογική αρχή. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις έχουν συμψηφιστεί καθώς σχετίζονται με τη ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	159	136
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-
<b>Καθαρές Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις</b>	<b>159</b>	<b>136</b>

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες. Ο αναβαλλόμενος φόρος έχει υπολογιστεί με συντελεστή 22% με βάση το άρθρο 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε 18.05.2021.

Η μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
<b>Αρχή περιόδου</b>	<b>136</b>	<b>495</b>
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 22)	25	(317)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 22)	-	(42)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19	(2)	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των Ιδίων Κεφαλαίων	-	-
<b>Τέλος περιόδου</b>	<b>159</b>	<b>136</b>

### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

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

	Διαφορά Αποσβέσεων	Φορολογικές ζημιές	Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζόμενους	Προβλέψεις απαιτήσεων	Λοιπά	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>7</b>	<b>447</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>13</b>	<b>517</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(1)	(37)	(2)	(3)	(1)	(44)
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	17	(410)	6	36	14	(337)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	-	-	-	-	-	-
Χρέωση/(Πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>26</b>	<b>136</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>26</b>	<b>136</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων						
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15	-	8	-	2	25
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	-	-	-	-	-	-
Χρέωση/(Πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	(2)	-	-	(2)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>63</b>	<b>28</b>	<b>159</b>

### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	Λοιπά €'000	Σύνολο €'000
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(2)	(2)
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(20)	(20)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω των ιδίων κεφαλαίων	-	-
Χρέωση/(Πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-
Χρέωση/(Πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

	31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Προμηθευτές	1.762	1.240
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	168	89
Λοιπές υποχρεώσεις	1.388	1.504
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	64	281
<b>Σύνολο Προμηθευτών και Λοιπών Υποχρεώσεων</b>	<b>3.382</b>	<b>3.114</b>

**15. Πρόβλεψη για Αποζημίωση Αποχώρησης Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία**

	31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
<b>Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου</b>	<b>107</b>	<b>86</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	34	21
Αναγνώριση αναλογιστικού (κέρδους)/ζημιάς σε λοιπά συνολικά έσοδα	(6)	-
<b>Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου</b>	<b>135</b>	<b>107</b>

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές: (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 1,70% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών 2,20% και (γ) πληθωρισμός: 2,20%.

**Ανάλυση Ευαισθησίας Αποτελεσμάτων**

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2022:

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης μεγαλύτερο κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερο κατά 3% .
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης μικρότερο κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν υψηλότερο κατά 3% .
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει αναμενόμενη αύξηση μισθών μεγαλύτερη κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν υψηλότερο κατά 3% .
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει αναμενόμενη αύξηση μισθών μικρότερη κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερο κατά 3% .

**16. Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Έσοδα από εκτιμήσεις	7.674	6.084
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	3.968	2.484
Έσοδα από μεσιτεία	2.007	1.907
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	933	1.170
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	1.421	2.774
<b>Σύνολο Εσόδων από Παροχή Υπηρεσιών</b>	<b>16.003</b>	<b>14.419</b>

**17. Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Έξοδα εκτιμητών	(3.613)	(3.259)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(1.547)	(1.558)
Έξοδα μεσιτών	(230)	(163)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.031)	(1.016)
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(25)	(14)
<b>Σύνολο Εξόδων σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες</b>	<b>(6.446)</b>	<b>(6.010)</b>

**18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Μισθοί και ημερομίσθια	(3.809)	(3.427)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(789)	(686)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(372)	(248)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.15)	(34)	(21)
<b>Σύνολο Αμοιβών και Εξόδων Προσωπικού</b>	<b>(5.004)</b>	<b>(4.382)</b>

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε 110 άτομα (2021: 96 άτομα).

**19. Λοιπά Έξοδα**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Ενοίκια	-	(36)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(817)	(597)
Διάφορα έξοδα	(360)	(537)
Απομείωση αξίας συμμετοχών (Σημ. 8)	(144)	-
<b>Σύνολο Λοιπών Εξόδων</b>	<b>(1.321)</b>	<b>(1.170)</b>

Για το 2022, στα λοιπά έξοδα δεν περιλαμβάνεται έξοδο από την απομείωση απαιτήσεων από πελάτες έναντι € 163 χιλ. το 2021.

**20. Αποσβέσεις**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(173)	(174)
Αποσβέσεις ασώματων παγίων στοιχείων(Σημ. 6)	(207)	(114)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων (Σημ. 25)	(304)	(257)
<b>Σύνολο Αποσβέσεων</b>	<b>(684)</b>	<b>(545)</b>

**21. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Έσοδα από τόκους	-	-
Τόκοι λειτουργικών μισθώσεων (Σημ. 25)	(43)	(55)
<b>Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εξόδων / Εσόδων</b>	<b>(43)</b>	<b>(55)</b>

**22. Φόρος Εισοδήματος**

Για το 2022, ο Φόρος εισοδήματος υπολογίστηκε με συντελεστή 22% βάσει του άρθρου 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021.

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
Φόρος Χρήσης	(641)	(53)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 13)	25	(359)
<b>Σύνολο</b>	<b>(616)</b>	<b>(412)</b>

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

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022	2021
	€'000	€'000
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>2.505</b>	<b>2.257</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2021: 22%, 2022:22%)	(608)	(497)
Διαφορά λόγω μείωσης φορολογικού συντελεστή	-	(41)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(33)	(12)
Λοιπά	-	55
Χρησιμοποίηση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	-	83
<b>Φόροι</b>	<b>(641)</b>	<b>(412)</b>

### Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και τη χρήση 2009.

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2022 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2016.

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

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2021. Για την χρήση 2022, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

### 23. Μερίσματα

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να μην προτείνει την διανομή μερίσματος στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

## 24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Κατά το τέλος της χρήσης, υπήρχαν σε εκκρεμότητα επίδικες υποθέσεις έναντι της Εταιρείας και σύμφωνα με την Διοίκηση και τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας δεν αναμένονται να έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

## 25. Υποχρεώσεις από Μισθώσεις

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε η Εταιρεία αφορά τις παρακάτω κατηγορίες:

Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	Κτίρια		Σύνολο
	Γραφείων	Αυτοκίνητα	
	€'000	€'000	€'000
<b>Αναγνώριση Δικαιώματος Χρήσης Περιουσιακών Στοιχείων την 1.1.2021:</b>	<b>1.420</b>	<b>120</b>	<b>1.540</b>
Προσθήκες περιόδου	-	66	<b>66</b>
Απομισθώσεις περιόδου	-	(3)	<b>(3)</b>
Αποσβέσεις περιόδου	(201)	(56)	<b>(257)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>1.219</b>	<b>127</b>	<b>1.346</b>
Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	Κτίρια		Σύνολο
	Γραφείων	Αυτοκίνητα	
	€'000	€'000	€'000
<b>Αναγνώριση Δικαιώματος Χρήσης Περιουσιακών Στοιχείων την 1.1.2022:</b>	<b>1.219</b>	<b>127</b>	<b>1.346</b>
Προσθήκες περιόδου	263	-	<b>263</b>
Απομισθώσεις περιόδου	-	-	<b>-</b>
Αποσβέσεις περιόδου	(247)	(57)	<b>(304)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.235</b>	<b>70</b>	<b>1.305</b>

Για την περίοδο από 1/1/2022 έως 31/12/2022, η Εταιρεία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους € 304 χιλ., στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία έχουν ως εξής :

	<b>Κτίρια</b>		<b>Σύνολο</b>
	<b>Γραφείων</b>	<b>Αυτοκίνητα</b>	
	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
<b>Υποχρεώσεις από Μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>1.461</b>	<b>125</b>	<b>1.586</b>
Χρεωστικοί τόκοι	52	3	55
Πληρωμές μισθωμάτων	(225)	(59)	(284)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	(3)	(3)
Προσθήκες εντός χρήσης	-	65	65
<b>Υποχρεώσεις από Μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>1.288</b>	<b>131</b>	<b>1.419</b>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			245
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			1.174
<b>Σύνολο</b>			<b>1.419</b>

	<b>Κτίρια</b>		<b>Σύνολο</b>
	<b>Γραφείων</b>	<b>Αυτοκίνητα</b>	
	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
<b>Υποχρεώσεις από Μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>1.288</b>	<b>131</b>	<b>1.419</b>
Χρεωστικοί τόκοι	40	3	43
Πληρωμές μισθωμάτων	(271)	(59)	(330)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	-	-
Προσθήκες εντός χρήσης	263	-	263
<b>Υποχρεώσεις από Μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.320</b>	<b>75</b>	<b>1.395</b>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			274
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			1.121
<b>Σύνολο</b>			<b>1.395</b>

Η Εταιρεία μισθώνει αυτοκίνητα από εταιρίες leasing καθώς και χώρους γραφείων, η μίσθωση των οποίων δεν ξεπερνά τα 7 έτη.

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

## 26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και περιλαμβάνουν κυρίως συναλλαγές με την Εταιρεία Cerved Credit Management Group S.r.l.:

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2022 €'000	2021 €'000
<b>α) Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα</b>		
Μητρική	64	-
Θυγατρικές	59	-
<b>Σύνολο</b>	<b>123</b>	<b>-</b>
<b>β) Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα</b>		
Μητρική	268	91
Θυγατρικές	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>268</b>	<b>91</b>
<b>γ) Αμοιβές και Παροχές Διοίκησης</b>		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(274)	(247)
<b>Σύνολο</b>	<b>(274)</b>	<b>(247)</b>
<b>δ) Υπόλοιπα που προέρχονται από Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη</b>		
	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2022 €'000	2021 €'000
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9)		
Μητρική	42	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>42</b>	<b>-</b>
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 14)		
Μητρική	64	281
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>64</b>	<b>281</b>
<b>ε) Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις</b>		

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

## 27. Μεταγενέστερα Γεγονότα της Ημερομηνίας του Ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.