



Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

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

Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 115 23 Αθήνα
www.cervedpropertyservices.com
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελ.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	4
Ισολογισμός	7
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	10
1. Γενικές Πληροφορίες	11
2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	11
2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Πληροφοριών	11
2.2 Μετατροπή Ξένου Νομίσματος	16
2.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες	17
2.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	17
2.5 Άυλα Πάγια Στοιχεία	18
2.6 Μισθώσεις	18
2.7 Απομείωση Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού	19
2.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού	19
2.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20
2.10 Μετοχικό Κεφάλαιο	20
2.11 Τραπεζικά Δάνεια	21
2.12 Φορολογία	21
2.13 Παροχές στο Προσωπικό	21
2.14 Προβλέψεις	22
2.15 Αναγνώριση Εσόδων	22
2.16 Διανομή Μερισμάτων	23
2.17 Έξοδα από Τόκους	23
2.18 Συμφηφισμός Χρηματοοικονομικών Μέσων	23
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	23
3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	23
3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	25
3.3 Εύλογες Αξίες Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	25
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	25
4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	26
5. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	27
6. Άυλα Πάγια Στοιχεία	28
7. Χρηματοοικονομικά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Αποτελεσμάτων απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση	28
8. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες	29
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	29
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	30
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	30
12. Λοιπά Αποθεματικά	30
13. Αναβαλλόμενη Φορολογία	31
14. Προμηθευτές και λοιπές Υποχρεώσεις	32
15. Πρόβλεψη για Αποζημίωση Αποχώρησης Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	32
16. Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών	33
17. Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες	33
18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	34
19. Λοιπά Έξοδα	34
20. Αποσβέσεις	34
21. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα	34
22. Φόρος Εισοδήματος	35
23. Μερίσματα	36

24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	36
25. Υποχρεώσεις από Μισθώσεις.....	36
26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	38
27. Μεταγενέστερα Γεγονότα της Ημερομηνίας του Ισολογισμού.....	38

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2023**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η τριακοστή εβδόμη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2023 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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 2023.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 8^η Μαρτίου 2023.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2023.

Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών:

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2023 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών **€16.226 χιλ.** έναντι €16.913 χιλ. το 2022 σημειώνοντας μείωση **4,0%**.

Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες:

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2023 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες **€6.756 χιλ.** έναντι €7.356 χιλ. το 2022 σημειώνοντας μείωση **8,1%**.

Λειτουργικά έξοδα:

Κατά τη χρήση 2023, τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας, εξαιρουμένων των αποσβέσεων (€321 χιλ.) ανήλθαν σε **€6.839 χιλ.** έναντι €6.325 χιλ. το 2022 σημειώνοντας αύξηση **8,1%**.

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού, ανήλθαν σε **€5.217 χιλ.** έναντι €5.004 χιλ. το 2022, σημειώνοντας αύξηση **4,3%**.

Χρηματοοικονομικά Έξοδα:

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε **€46 χιλ.** έναντι €43 χιλ. το 2022 σημειώνοντας αύξηση **7,0%**.

Κέρδη προ Φόρων:

Τα Κέρδη προ φόρων για την χρήση 2023 διαμορφώθηκαν σε **€1,764 χιλ.** έναντι €2.505 χιλ. κατά την χρήση 2022 σημειώνοντας μείωση **29,5%**.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχόταν σε 107 άτομα (2022: 110 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 περισσότερες 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.

Στους άμεσους στόχους της Εταιρείας είναι τόσο η διεύρυνση των υπηρεσιών της όσο και η ανάπτυξη νέων πλατφορμών εξυπηρέτησης των νέων υπηρεσιών της. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία λάβει από την Τράπεζα της Ελλάδος την άδεια λειτουργίας μεσιτών πιστώσεων σύμφωνα με το Ν. 4438/2016.

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 2023, η Εταιρεία απασχολούσε 107 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 46% των εργαζομένων της είναι κάτω των 45 ετών και η κατανομή ανά φύλο διαμορφώνεται με το ποσοστό των γυναικών στο 65% έναντι του ποσοστού των ανδρών στο 35% 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		31.12.2023	31.12.2022
Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας	Λειτουργικά Κέρδη (προ φόρων) / Πωλήσεις	11%	15%
	Καθαρό Κέρδος προ φόρων / Πωλήσεις	11%	15%
	Καθαρό Κέρδος μετά από φόρους / Πωλήσεις	8%	11%
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούν Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3,0	3,1
	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,6	0,6
	Ενσώματα Πάγια & Άυλα περιουσιακά στοιχεία / Ίδια Κεφάλαια	11%	15%

Αθήνα, 8η Μαρτίου 2024

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Paolo Tommaso Pellegrini

Δημήτριος Ανδρίτσος

Ισολογισμός

Σημ.	31 Δεκεμβρίου		
	2023	2022	
	€000	€000	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	326	492
Άυλα πάγια στοιχεία	6	777	764
Δικαιώματα χρήσης παγίων	25	1.382	1.305
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες	8	209	109
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών αποτελεσμάτων απ' ευθείας στην καθαρή θέση	7	20	20
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	161	159
		2.875	2.849
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	6.652	8.282
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	5.696	2.933
		12.348	11.215
Σύνολο Ενεργητικού		15.223	14.064
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	666	666
Λοιπά αποθεματικά	12	385	374
Κέρδη εις νέο		8.756	7.482
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		9.807	8.522
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	156	135
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	1.149	1.121
		1.305	1.256
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	3.006	3.382
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	22	764	630
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	341	274
		4.111	4.286
Σύνολο Υποχρεώσεων		5.416	5.542
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		15.223	14.064

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2023 €000	2022 €000
Έσοδα από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	16	16.226	16.913
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	17	(6.756)	(7.356)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(5.217)	(5.004)
Λοιπά έξοδα	19	(1.622)	(1.321)
Αποσβέσεις	20	(821)	(684)
Λειτουργικά Κέρδη		1.810	2.549
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(46)	(43)
Κέρδη προ Φόρων		1.764	2.505
Φόρος Εισοδήματος	22	(490)	(616)
Καθαρά Κέρδη Χρήσης		1.274	1.889
Λοιπά Αποτελέσματα Περιόδου απευθείας στην Καθαρή Θέση: Κέρδη/ (Ζημίες) που αναγνωρίζονται στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19		11	5
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα για την Χρήση μετά από Φόρους		1.285	1.894

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2023 €'000	2022 €'000
Κέρδη προ φόρων		1.764	2.505
Προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	21	-	-
Έξοδα τόκων	21	46	43
Αποσβέσεις	20	821	684
Λοιπά έξοδα / έσοδα		372	(977)
Προβλέψεις		265	177
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ Μεταβολών Κεφαλαίου Κίνησης		3.267	2.432
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		1.631	(916)
Μείωση/ (Αύξηση) υποχρεώσεων		(254)	846
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.092)	115
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	21	(46)	(43)
Καθαρές Ταμειακές Εισροές/(Εκροές) από Λειτουργικές Δραστηριότητες (α)		3.506	2.434
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(13)	(57)
Αγορά άυλων πάγιων στοιχείων	6	(332)	(453)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες (β)		(345)	(510)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Πληρωμή υποχρεώσεων από μισθώσεις	25	(398)	(330)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες (γ)		(398)	(330)
Καθαρή Αύξηση/(Μείωση) στα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα της Χρήσης (α) + (β) + (γ)		2.763	1.594
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Έναρξης Χρήσης	10	2.933	1.339
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Λήξης Χρήσης	10	5.696	2.933

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Σημ.	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1/1/2022	666	369	5.593	6.628
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	1.889	1.889
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	5	-	5
Υπόλοιπο 31/12/2022	666	374	7.482	8.522
Υπόλοιπο 1/1/2023	666	374	7.482	8.522
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	1.274	1.274
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	11	-	11
Υπόλοιπο 31/12/2023	666	385	8.756	9.807

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 8^η Μαρτίου 2024 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 2023 ανερχόταν σε 107 άτομα (2022: 110 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 2023 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 8^η Μαρτίου 2024.

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 2023 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 2023 χαρακτηρίστηκε από αυστηρές οικονομικές πολιτικές των Κεντρικών Τραπεζών, σταδιακή κατάργηση των έκτακτων μέτρων στήριξης, επίμονα υψηλές πληθωριστικές πιέσεις και γεωπολιτικές εντάσεις ως τελικό αποτέλεσμα του συνεχιζόμενου πολέμου στην Ουκρανία και της αναζωπύρωσης της σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή. Αυτός ο συνδυασμός παραγόντων επηρέασε όλες τις ευρωπαϊκές οικονομίες και φυσικά τον τομέα των ακινήτων, οδηγώντας ορισμένες κύριες χώρες της ΕΕ σε βραχυπρόθεσμη ύφεση. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, η ελληνική οικονομία παρέμεινε στο θετικό πρόσημο, ενώ η ισχυρή βασική κερδοφορία του τραπεζικού τομέα και η επιστροφή του ελληνικού κράτους στην επενδυτική βαθμίδα μετρίασαν σε μεγάλο βαθμό τις αρνητικές επιπτώσεις.

Η οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας παρέμεινε ισχυρή, με το ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 2,1% τον τρίτο τρίμηνο του 2023 σε σύγκριση με τον αντίστοιχο τρίμηνο του 2022, βάσει δεδομένων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ). Παρά την πτωτική τάση της ιδιωτικής κατανάλωσης λόγω των πληθωριστικών πιέσεων, αναμένεται ότι η υλοποίηση του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ) και η επέκταση της αγοράς εργασίας θα υποστηρίξουν περαιτέρω την οικονομία και θα υλοποιηθούν στα τέλη του 2023. Η ετήσια αύξηση του ελληνικού ΑΕΠ προβλέπεται μεταξύ 2,1% (Oxford Economics) και 2,5% (ΔΝΤ). Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) προβλέπει αύξηση 2,4% σε ετήσια βάση στις φθινοπωρινές της προβλέψεις, την 3η καλύτερη ανάπτυξη στη ζώνη του ευρώ και στην ΕΕ συνολικά. Η ίδια έκθεση τοποθετεί το αντίστοιχο ποσοστό για το 2024 γύρω στο 2,3%.

Η διατήρηση ενός σχετικά σταθερού οικονομικού κλίματος σε αυτό το διαρκώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον αποτυπώθηκε και στον τομέα της απασχόλησης. Το ποσοστό ανεργίας έφτασε στο 9,4% τον Νοέμβριο του 2023, το χαμηλότερο επίπεδο από τον Ιούνιο του 2009, το ίδιο με την αναθεωρημένη τιμή του προηγούμενου μήνα. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν και με βραδύτερο ρυθμό. Προβλέπεται ότι το ποσοστό ανεργίας θα φτάσει το 9,9% μέχρι το 2025 σε ετήσια βάση, το χαμηλότερο επίπεδο εδώ και πάνω από δέκα χρόνια. Ο αριθμός των ανέργων μειώθηκε κατά περίπου 12.000 σε σύγκριση με τον Οκτώβριο του 2023 και έφτασε τους 430.000, ενώ ο αριθμός των εργαζομένων μειώθηκε κατά 88.000 και έφτασε τα 4,162 εκατομμύρια. Σε σύγκριση με τον ίδιο μήνα του προηγούμενου έτους, οι εργαζόμενοι μειώθηκαν κατά 23,4%, ενώ η απασχόληση αυξήθηκε κατά 0,3%.

Στη διάρκεια του 2023, η Ελλάδα σημείωσε σημαντική μείωση του ονομαστικού πληθωρισμού, με μέσο όρο 3,5%, αντίθετα με τον μέσο όρο του 9,6% το 2022. Ωστόσο, αναμένεται ότι ο πληθωρισμός θα παραμείνει πάνω από το όριο του 2% στο αμέσως επόμενο μέλλον. Πρόσφατες μηνιαίες εκτιμήσεις υπογραμμίζουν αύξηση του πληθωρισμού ενέργειας και υπηρεσιών, επηρεασμένος από εποχικές προσαρμογές, ενώ οι τιμές των τροφίμων επηρεάζονται από τις πρόσφατες πλημμύρες στη θεσσαλική περιοχή, μια βασική γεωργική περιοχή. Ο τομέας των υπηρεσιών, που αποδείχθηκε πιο ανθεκτικός από ό,τι αναμενόταν, προβλέπεται να μειωθεί ταυτόχρονα με τη μείωση της ζήτησης, η οποία αποδίδεται σε αυστηρότερες νομισματικές πολιτικές και στην επιβράδυνση της πανδημίας μετά τον COVID-19. Οι τιμές των βιομηχανικών προϊόντων τροφίμων και μη ενεργειακών προϊόντων αναμένεται να συμβάλουν στη μείωση του πληθωρισμού, αντανακλώντας το χαμηλότερο κόστος των εισροών και τη σταθεροποίηση της αλυσίδας εφοδιασμού. Η Τράπεζα της Ελλάδας προβλέπει μια γενική επιβράδυνση του πληθωρισμού το 2024, εξαιρουμένων των τιμών της ενέργειας, οι οποίες έχουν ήδη υποστεί σημαντικές μειώσεις. Οι παγκόσμιες αβεβαιότητες, ιδιαίτερα οι γεωπολιτικές εξελίξεις, προσθέτουν ένα στοιχείο αβεβαιότητας με δυνητικούς ανοδικούς κινδύνους για τον πληθωρισμό.

Το Εμπορικό Ισοζύγιο της Ελλάδας σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα δεδομένα της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), ήταν αρνητικό κατά € -2,198 εκατομμύρια τον Οκτώβριο του 2023. Αυτό αντιπροσώπευε μια βελτίωση από τον προηγούμενο μήνα, όπου το εμπορικό έλλειμμα ήταν € -2,378 εκατομμύρια, και από τον ίδιο μήνα του προηγούμενου έτους, όταν ήταν € -3,600 εκατομμύρια. Οι κύριοι παράγοντες που οδήγησαν στη μείωση του εμπορικού χάσματος ήταν η μείωση των εισαγωγών κατά 17,6% σε ετήσια βάση, ιδίως από χώρες εκτός ΕΕ, και η αύξηση των εξαγωγών κατά 8,9%, κυρίως προς χώρες της Ε.Ε. Ωστόσο, το εμπορικό ισοζύγιο της Ελλάδας παρέμεινε κάτω από το μέσο όρο της ΕΕ και ένα από τα χαμηλότερα στην ευρωζώνη.

Οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων κατά τη διάρκεια του έτους 2023 έδειξαν θετικές επιδόσεις, αντανακλώντας την ανθεκτικότητα της εγχώριας οικονομίας εν μέσω παγκόσμιας επιβράδυνσης και τεχνικής ύφεσης στη ζώνη του ευρώ. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδας, η απόδοση του 10ετούς κρατικού ομολόγου έφτασε στο 3,28% τον Δεκέμβριο του 2023, από 4,29% τον Ιανουάριο του 2023. Η επιστροφή του ελληνικού κράτους σε επενδυτική βαθμίδα βοήθησε στην περαιτέρω μείωση των αποδόσεων των ομολόγων, ενώ ταυτόχρονα το spread με το 10ετές της Γερμανίας έφτασε στο επίπεδο των 110 μονάδων βάσης, σημειώνοντας χαμηλότερο επίπεδο 26 μηνών. Στις 22 Δεκεμβρίου 2023, η Υπηρεσία Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους ανακοίνωσε τη στρατηγική χρηματοδότησης της χώρας για το 2024. Σε αυτήν την έκθεση εκτιμάται ότι οι ανάγκες δανεισμού της χώρας θα είναι περίπου €18,9 δισ. με σχεδόν το 53% από αυτές να σχεδιάζεται να είναι αποτέλεσμα νέων εκδόσεων ομολόγων. Η στρατηγική περιλαμβάνει μια προληπτική πληρωμή των δανείων GLF όπως αυτή που συνέβη στο τέλος του 2023 με πρόωρες πληρωμές ύψους €5,3 δισ. Επιπλέον, περιγράφει το σχέδιο έκδοσης Πράσινων Ομολόγων μέσα στο έτος.

Το ζήτημα της Αναλογίας Χρέους προς ΑΕΠ της Ελλάδας αποτελεί μείζονα ανησυχία για τη χώρα και τους πιστωτές της εδώ και περισσότερο από δέκα χρόνια. Η αναλογία μετρά το ποσό του δημόσιου χρέους σε σχέση με το μέγεθος της οικονομίας και είναι ένα δείκτης της δημοσιονομικής βιωσιμότητας

και της πιστοληπτικής ικανότητας μιας χώρας. Ο λόγος του χρέους της Ελλάδας προς το ΑΕΠ έφτασε στο ανώτατο όριο του 206,3% το 2020, λόγω της οικονομικής συρρίκνωσης που προκλήθηκε από την πανδημία COVID-19 και των δημοσιονομικών μέτρων που ελήφθησαν για τη στήριξη των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων. Ωστόσο, σύμφωνα με διάφορες προβλέψεις, αναμένεται ότι ο δείκτης θα μειώνεται σταδιακά τα επόμενα χρόνια, χάρη στην ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, την εφαρμογή διορθωτικών μεταρρυθμίσεων και τις ευνοϊκές χρηματοδοτικές συνθήκες που παρέχονται από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα διεθνή θεσμικά όργανα. Για παράδειγμα, η CEIC Data εκτιμά ότι ο λόγος του συνολικού χρέους προς το ΑΕΠ της Ελλάδας θα μειωθεί στο 567,6% το 2023, ενώ ο λόγος του δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ θα μειωθεί στο 166,5% το ίδιο έτος. Ομοίως, η Statista προβλέπει ότι ο λόγος του εθνικού χρέους της Ελλάδας προς το ΑΕΠ θα μειωθεί στο 145,26% έως το 2028. Αυτά τα στοιχεία υποδηλώνουν ότι η Ελλάδα βρίσκεται σε θετική πορεία προς την αποκατάσταση της δημοσιονομικής σταθερότητας και την ενίσχυση του αναπτυξιακού της δυναμικού, αν και εξακολουθεί να αντιμετωπίζει σημαντικές προκλήσεις και κινδύνους στο μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

Τα διαθέσιμα δεδομένα για τις οικοδομικές άδειες δείχνουν ότι η θετική τάση συνεχίστηκε το 2023, αλλά με ρυθμό φθίνουσας πορείας, καθώς οι επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία και το κύμα πληθωρισμού στο κόστος κατασκευής έπληξαν το δεύτερο μισό του έτους. Καταγράφηκε αύξηση 1,09% το πρώτο εννεάμηνο του έτους σε σύγκριση με το 2022.

Εν κατακλείδι, εάν οι πληθωριστικές τάσεις μετριαστούν και στον δομικό πληθωρισμό που επηρεάζει το σύνολο του πληθυσμού της χώρας όπως αντανάκλαται στις τιμές βασικών αγαθών καθώς και εάν οι περιφερειακές συγκρούσεις Ρωσίας-Ουκρανίας & Ισραήλ δεν ενταθούν με απρόβλεπτες εξελίξεις για την οικονομία της Ευρώπης και της Ελλάδας, η περαιτέρω ενδυνάμωση της αγοράς ακινήτων καθώς και η συνέχιση των άμεσων επενδύσεων στον κλάδο αναμένεται να παίξουν καθοριστικό ρόλο στα επόμενα οικονομικά έτη στα στεγαστικά και επενδυτικά πλάνα δημοσίου και ιδιωτικού συμφέροντος.

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 2023 και 2022, 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 2023 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 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 τροποποίηση 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 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 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 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 έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

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 τροποποιήσεων του προτύπου δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές 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.

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

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.

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

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.

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 2023 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 ανίκητο, 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 αντανάκλα 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 ζημιές (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 εισπραχτής 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 εισπραχτής 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 **€ 4.337 χιλ.** (2022: € 2.390 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:

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	€'000	€'000
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	3.770	3.382
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	341	274
Σύνολο	4.111	3.656

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

	Οικόπεδα, Κτίρια & Βελτιώσεις επί Ακινήτων Τρίτων	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	191	1.350	1.541
Προσθήκες	12	45	57
Διαγραφές	-	(248)	(248)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	203	1.148	1.351
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(94)	(835)	(929)
Αποσβέσεις χρήσης	(22)	(151)	(173)
Αποσβέσεις διαγραφών	-	243	243
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(116)	(743)	(858)
Αναπόσβεστη Αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2022	87	405	492
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	203	1.148	1.351
Προσθήκες	1	12	13
Διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	204	1.160	1.364
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(116)	(743)	(858)
Αποσβέσεις χρήσης	(23)	(157)	(180)
Αποσβέσεις διαγραφών	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(139)	(899)	(1.038)
Αναπόσβεστη Αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2023	65	261	326

6. Αυλα Πάγια Στοιχεία

	Λογισμικά Προγράμματα €'000	Σύνολο €'000
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.477	1.477
Προσθήκες	454	454
Διαγραφές	(239)	(239)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	1.692	1.692
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(960)	(960)
Αποσβέσεις χρήσης	(207)	(207)
Αποσβέσεις διαγραφών	239	239
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(928)	(928)
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	764	764
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.692	1.692
Προσθήκες	332	332
Διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	2.024	2.024
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(928)	(928)
Αποσβέσεις χρήσης	(319)	(319)
Αποσβέσεις διαγραφών	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(1.247)	(1.247)
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	777	777

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	
	2023	2022
	€'000	€'000
Μη εισηγμένα αξιόγραφα (μετοχές εταιρειών στην Ελλάδα)	20	20
	20	20

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες

	31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Property Services S.A. (Ρουμανία)	209	109
	209	109

Στις 14 Ιουνίου 2023, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 180 χιλ. και στις 31 Δεκεμβρίου 2023, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 250 χιλ.. Στη συνέχεια, στη χρήση 2023, έγινε απομείωση κατά € 330 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 2023, το ποσοστό (%) συμμετοχής στην εταιρεία Cerved Property Services (Ρουμανία) ανέρχεται σε 99,00%.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Εμπορικές απαιτήσεις	6.207	8.355
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	24	42
Λοιπές απαιτήσεις	611	175
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(190)	(290)
Σύνολο	6.652	8.282

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

	31 Δεκεμβρίου 2022			
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	Σύνολο
	€'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)
Σύνολο	8.072	118	92	8.282

	31 Δεκεμβρίου 2023			
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Εμπορικές απαιτήσεις	5.824	277	106	6.207
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	24	-	-	24
Λοιπές απαιτήσεις	571	-	40	611
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(118)	(41)	(31)	(190)
Σύνολο	6.301	236	115	6.652

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	
	2023	2022
	€'000	€'000
Ταμείο	-	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	181	187
Καταθέσεις όψεως - έντοκος	5.515	2.744
Σύνολο	5.696	2.933

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 €
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	20.000	665.800	665.800
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	20.000	665.800	665.800

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
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022	222	145	2	369
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	5	5
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	222	145	7	374
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	11	11
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	222	145	18	385

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	
	2023	2022
	€'000	€'000
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	161	159
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-
Καθαρές Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	161	159

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	
	2023	2022
	€'000	€'000
Αρχή περιόδου	159	136
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 22)	5	25
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19	(3)	(2)
Τέλος περιόδου	161	159

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	Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζόμενους	Προβλέψεις απαιτήσεων	Λοιπά	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
1 Ιανουαρίου 2022	23	24	63	26	136
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15	8	-	2	25
Χρέωση/(Πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	(2)	-	-	(2)
31 Δεκεμβρίου 2022	38	30	63	28	159
1 Ιανουαρίου 2023	38	30	63	28	159
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15	8	(22)	4	5
Χρέωση/(Πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	(3)	-	-	(3)
31 Δεκεμβρίου 2023	53	35	41	32	161

14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Προμηθευτές	1.409	1.762
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	186	168
Λοιπές υποχρεώσεις	1.346	1.388
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	65	64
Σύνολο Προμηθευτών και Λοιπών Υποχρεώσεων	3.006	3.382

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	135	107
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	35	34
Αναγνώριση αναλογιστικού (κέρδους)/ζημιάς σε λοιπά συνολικά έσοδα	(14)	(6)
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	156	135

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές: (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 3,45% (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 31/12/2023:

- 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	
	2023	2022
	€'000	€'000
Έσοδα από εκτιμήσεις	8.258	7.674
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	4.072	4.878
Έσοδα από μεσιτεία	2.172	2.007
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	864	933
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	860	1.421
Σύνολο Εσόδων από Παροχή Υπηρεσιών	16.226	16.913

17. Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Έξοδα εκτιμητών	(3.038)	(3.613)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(2.501)	(2.457)
Έξοδα μεσιτών	(223)	(230)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(973)	(1.031)
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(21)	(25)
Σύνολο Εξόδων σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες	(6.756)	(7.356)

18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Μισθοί και ημερομίσθια	(4.002)	(3.809)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(824)	(789)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(356)	(372)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.15)	(35)	(34)
Σύνολο Αμοιβών και Εξόδων Προσωπικού	(5.217)	(5.004)

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε 107 άτομα (2022: 110 άτομα).

19. Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(950)	(817)
Διάφορα έξοδα	(342)	(360)
Απομείωση αξίας συμμετοχών (Σημ. 8)	(330)	(144)
Σύνολο Λοιπών Εξόδων	(1.622)	(1.321)

20. Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(181)	(173)
Αποσβέσεις ασώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 6)	(319)	(207)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων (Σημ. 25)	(321)	(304)
Σύνολο Αποσβέσεων	(821)	(684)

21. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Έσοδα από τόκους	-	-
Τόκοι λειτουργικών μισθώσεων (Σημ. 25)	(46)	(43)
Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εξόδων / Εσόδων	(46)	(43)

22. Φόρος Εισοδήματος

Για το 2023, 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	
	2023	2022
	€'000	€'000
Φόρος Χρήσης	(495)	(641)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 13)	5	25
Σύνολο	(490)	(616)

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	
	2023	2022
	€'000	€'000
Κέρδη προ Φόρων	1.914	2.505
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2022: 22%, 2023:22%)	(462)	(608)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(33)	(33)
Φόροι	(495)	(641)

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 31.12.2023 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2017.

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, υποχρεούνται 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 2011-2022. Για την χρήση 2023, 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		
	Γραφείων €'000	Αυτοκίνητα €'000	Σύνολο €'000
Αναγνώριση Δικαιώματος Χρήσης Περιουσιακών Στοιχείων την 1.1.2022:	1.219	127	1.346
Προσθήκες περιόδου	263	-	263
Απομισθώσεις περιόδου	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(247)	(57)	(304)
Αναπόσβεστη Αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	1.235	70	1.305
Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	Κτίρια		
	Γραφείων €'000	Αυτοκίνητα €'000	Σύνολο €'000
Αναγνώριση Δικαιώματος Χρήσης Περιουσιακών Στοιχείων την 1.1.2023:	1.235	70	1.305
Προσθήκες περιόδου	188	210	398
Απομισθώσεις περιόδου	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(258)	(63)	(321)
Αναπόσβεστη Αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	1.165	217	1.382

Για την περίοδο από 1/1/2023 έως 31/12/2023, η Εταιρεία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €321 χιλ., στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

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

	Κτίρια		Σύνολο
	Γραφείων	Αυτοκίνητα	
	€'000	€'000	€'000
Υποχρεώσεις από Μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2023	1.320	75	1.395
Χρεωστικοί τόκοι	42	4	46
Πληρωμές μισθωμάτων	(285)	(64)	(349)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	-	-
Προσθήκες εντός χρήσης	188	210	398
Υποχρεώσεις από Μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	1.265	225	1.490
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			341
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			1.149
Σύνολο			1.490

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	
	2023	2022
	€'000	€'000
α) Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα		
Μητρική	46	64
Θυγατρικές	59	59
Σύνολο	105	123

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
β) Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		
Μητρική	295	268
Θυγατρικές	-	-
Σύνολο	295	268

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
γ) Αμοιβές και Παροχές Διοίκησης		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(239)	(274)
Σύνολο	(239)	(274)

δ) Υπόλοιπα που προέρχονται από Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9)		
Μητρική	24	42
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Σύνολο	24	42

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2023	2022
	€'000	€'000
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 14)		
Μητρική	65	64
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Σύνολο	65	64

ε) Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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.