

**ΑΔΕΞΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (1 Ιανουαρίου 2023 – 31 Δεκεμβρίου 2023)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 000233401000**

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	Σελ.	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	12
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	15

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	16
2	Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	16
3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	23
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	26
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	27
6	Ενσώματα πάγια	Σελ.	28
7	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σελ.	29
8	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	29
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	29
10	Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά	Σελ.	29
11	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	30
12	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	30
13	Έσοδα από μισθώματα	Σελ.	30
14	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σελ.	30
15	Λειτουργικά έξοδα	Σελ.	31
16	Χρηματοοικονομικά έσοδα	Σελ.	31
17	Φόροι	Σελ.	31
18	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	Σελ.	31
19	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	31
20	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	32
21	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	32
22	Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ	Σελ.	33

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΑΔΕΞΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Η οικονομική χρήση 2023, είναι η πρώτη χρήση υιοθέτησης από την Εταιρεία των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Έως τώρα ακολουθούσε τον Ν. 4308/2014. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), τα οποία έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η εταιρεία έχει συσταθεί στις 28/07/1937 και η κλειόμενη χρήση αποτελεί την 87η εταιρική χρήση. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» σε ποσοστό 100% βάσει της από 1 Ιουνίου 2023 αγοράς των μετοχών της Εταιρείας από την «Mujally A. Bamujaally United Co».

Ο σκοπός της εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της, είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου ιδιοκτησίας της επί της πλατείας Κολοκοτρώνη 1, η συμμετοχή σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και η συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις που επιδιώκουν ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς. Η Εταιρεία έχει στην κυριότητα της κτιριακό επί της οδού Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου στην Αθήνα, το οποίο αποτελείται από 7 ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο, μέρος των οποίων εκμισθώνει και εισπράττει ενοίκια.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της της χρήσης 2023 είναι τα εξής:

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €726.090 έναντι €1.893.122 στην προηγούμενη χρήση.
2. Έγινε αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή με τον διακριτικό τίτλο Savills Hellas Private Company. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος €144.048 (2022: €15.650.000).
3. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2023 ήταν ζημιές ύψους €60.688 έναντι κερδών €16.425.415 το 2022, απόκλιση η οποία οφείλεται στην μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

4. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε σε ζημιές €256.700 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2023 ανήλθαν σε €49.889.446 (31/12/2022: €50.339.442). Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε ληξιπρόθεσμη ή ρυθμισμένη οφειλή προς το Ελληνικό Δημόσιο (Εφορία ή ασφαλιστικά ταμεία).

	31.12.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Σύνολο Ενεργητικού	2%	4%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Σύνολο Ενεργητικού	98%	96%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	336%	261%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων		
Πωλήσεις	-8%	868%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων		
Πωλήσεις	128%	58%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο υποχρεώσεων	7663%	4320%

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2023 σηματοδεύτηκε από δυσμενείς εξελίξεις στο διεθνές οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον. Τα ανοιχτά πολεμικά μέτωπα, και ιδιαίτερα οι συνέπειες της κλιμάκωσης των συγκρούσεων στην Μέση Ανατολή, οι συνεχείς αυξήσεις επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες και οι παρατεταμένες – αν και με τάση χαλάρωσης – πληθωριστικές πιέσεις έφεραν τις οικονομίες κοντά στην στασιμότητα. Παρά τις δυσμενείς διεθνείς συνθήκες, η οικονομία της Ελλάδας, παρέμεινε σε αναπτυσσόμενα επίπεδα στο 2023, ξεπερνώντας τα υπόλοιπα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σε συνέχεια μιας σειράς αναβαθμίσεων στο δεύτερο μισό του 2023, τον Φεβρουάριο του 2024 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σύμφωνα με τους τέσσερις από τους πέντε μεγάλους οίκους Εξωτερικής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την ΕΚΤ, βρισκόταν σε επενδυτική βαθμίδα και σύμφωνα με τον πέμπτο οίκο μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής.

Σχετικά με τις προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες σχετίζονται με: (α) τα ανοιχτά πολεμικά μέτωπα στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή, τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς και τις συνέπειές τους στην παγκόσμια και Ευρωπαϊκή οικονομία, συμπεριλαμβανομένης της αναστάτωσης στο παγκόσμιο εμπόριο που έχει προκληθεί από τις πρόσφατες επιθέσεις σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα, (β) μια πιθανή συνέχιση του τρέχοντος πληθωριστικού κύματος με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) το χρονοδιάγραμμα της αναμενόμενης μείωσης των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και την Ομοσπονδιακή Τράπεζα της Αμερικής, καθώς η διατήρησή τους σε υψηλά επίπεδα για μεγαλύτερη περίοδο ενδεχομένως συνεχίσει να ασκεί ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ πρόωρες μειώσεις ελλοχεύουν τον κίνδυνο

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική μιας σημαντικής επιβράδυνσης ή και προσωρινής ύφεσης για τους σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας ιδίως της Ευρωζώνης, (ε) τα επίμονα υψηλά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών τα οποία έχουν αρχίσει να εξελίσσονται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (στ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του προγράμματος Next Generation EU (NGEU) και του μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΑΠ), και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στην Ελλάδα, (ζ) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (η) τις πιθανές αναταράξεις στο παγκόσμιο οικονομικό σύστημα λόγω της διόρθωσης των τιμών των ακινήτων στην Δυτική Ευρώπη και στις ΗΠΑ, (θ) τον αυξημένο γεωπολιτικό κίνδυνο σε σχέση με τις επερχόμενες εθνικές και υπερεθνικές εκλογές σε σημαντικές οικονομίες της υψηλίου που οδηγεί σε ενίσχυση της πολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας, της χρηματοοικονομικής μεταβλητότητας και του χρηματοοικονομικού κόστους, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και ο αντίκτυπός τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση, στα δημόσια οικονομικά και στην βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου λόγω πιθανής επιβράδυνσης του αναμενόμενου ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο. Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας της καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024-2026.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα, δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

Προοπτικές για το 2024

Με βάση την από 29.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. και μέχρι την ολοκλήρωση της μέσα στο 2024, η Εταιρεία θα συνεχίσει να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Λοιπά

Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό, χρεόγραφα, υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και έχει συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που περιγράφονται στη σημείωση 19 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2023.

Αθήνα, 13 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

και Διευθύνων Σύμβουλος

Φίλιππος Καραμανώλης

Σαμάνθα Ευθυμία Καρρά

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΑΔΕΞΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΑΔΕΞΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Και Εκμετάλλευσής Ακίνητων (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΑΔΕΞΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Και Εκμετάλλευσής Ακίνητων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 έως και 31 Δεκεμβρίου 2022 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση και δεν μας έχει παράσχει τις ζητούμενες πληροφορίες που θα μας επέτρεπαν να εκτιμήσουμε το τυχόν ποσό αναπροσαρμογής των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να προκύψει από τον τελικό προσδιορισμό των φορολογικών υποχρεώσεων αυτών των χρήσεων σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ως εκ τούτου, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που τυχόν απαιτείται. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να εκτιμήσουμε εάν είναι απαραίτητες ενδεχόμενες αναπροσαρμογές των αντίστοιχων κονδυλίων.

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

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.1 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι στις 29 Νοεμβρίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε απόφαση για συγχώνευση της Εταιρείας δια απορροφήσεως από την μητρική της. Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής εξέδωσε την 26 Μάϊου 2023 έκθεση ελέγχου με γνώμη με επιφύλαξη ως ακολούθως:

1. Στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται απαιτήσεις σε καθυστέρηση, συνολικού ποσού ευρώ 3.808 χιλιάδες περίπου, για τις οποίες η διενεργηθείσα απομείωση ποσού ευρώ 265 χιλιάδες υπολείπεται της απαιτούμενης κατά ευρώ 3.543 χιλιάδες. Η μη διενέργεια της απαιτούμενης απομείωσης συνιστά παρέκκλιση από τις λογιστικές αρχές, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, με συνέπεια, η αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, τα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων να εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 3 543 χιλιάδες αντίστοιχα.
2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2017 έως 2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό , δεν ήταν δυνατή η απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.
3. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού ευρώ 216 χιλιάδες για την κάλυψη ζημίας από αγωγές τρίτων κατά της εταιρείας, με συνέπεια οι προβλέψεις να εμφανίζονται μειωμένες κατά ποσό ευρώ 216 χιλιάδες ενώ τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων και τα ίδια κεφάλαια να εμφανίζονται ισόποσα αυξημένα.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Εκτός από τις πιθανές επακόλουθες επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσής μας, επί των σχετικών γνωστοποιήσεων στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας.

Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του Άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των Άρθρων 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΑΔΕΞΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Και Εκμετάλλευσής Ακίνητων και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 14 Ιουνίου 2024

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Αναστάσιος Κυριακούλης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΜ ΣΟΕΛ 39291

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €****Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Σημ.	Χρήση που έληξε την 31.12			
	2023	2022	2021	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	49.600.000	49.450.000	33.800.000
Ενσώματα πάγια	6	5.561	12.819	6.569
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	9.129	9.210	9.210
		<u>49.614.691</u>	<u>49.472.029</u>	<u>33.815.780</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	68.347	2.181.140	2.188.360
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	857.471	56.191	62.700
		<u>925.818</u>	<u>2.237.332</u>	<u>2.251.061</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>50.540.509</u>	<u>51.709.360</u>	<u>36.066.840</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.954.917	4.454.913	4.454.913
Αποθεματικά	10	2.155.853	2.155.853	2.155.853
Τακτικό αποθεματικό	10	773.110	773.110	773.110
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέο		41.005.566	43.155.567	27.049.516
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>49.889.446</u>	<u>50.539.442</u>	<u>34.433.392</u>
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια		-	-	126.400
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	375.641	311.209	300.299
		<u>375.641</u>	<u>311.209</u>	<u>426.699</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια		-	126.400	249.621
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	275.422	732.309	957.128
		<u>275.422</u>	<u>858.709</u>	<u>1.206.749</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>651.063</u>	<u>1.169.918</u>	<u>1.633.449</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>50.540.509</u>	<u>51.709.360</u>	<u>36.066.840</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €****Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

	Σημ.	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα	13	726.090	1.893.122
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	5	144.048	15.650.000
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	14	(149.749)	(356.621)
Λειτουργικά Έξοδα	15	(776.933)	(746.149)
Αποσβέσεις	6	(688)	(631)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		(57.232)	16.439.721
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(3.456)	(14.306)
Κέρδη προ φόρων		(60.688)	16.425.415
Φόροι	17	(196.012)	(156.207)
Κέρδη χρήσης		(256.700)	16.269.208

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €****Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Κεφάλαια αναλογούντα στους μετόχους				Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	4.454.913	2.155.853	773.110	27.049.516	34.433.392
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	4.454.913	2.155.853	773.110	27.049.516	34.433.392
Διανομή κερδών - Μερίσματα	-	-	-	(163.158)	(163.158)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	16.269.208	16.269.208
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	4.454.913	2.155.853	773.110	43.155.567	50.539.442
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	4.454.913	2.155.853	773.110	43.155.567	50.539.442
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.500.004	-	-	-	1.500.004
Διανομή κερδών - Μερίσματα	-	-	-	(1.893.300)	(1.893.300)
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(256.700)	(256.700)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	5.954.917	2.155.853	773.110	41.005.566	49.889.446

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €****Κατάσταση ταμειακών ροών**

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Ταμειακές Ροές σε Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Αποτελέσματα περιόδου	(60.688)	16.425.415
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(144.048)	(15.650.000)
Έξοδα τόκων	3.456	14.306
Αποσβέσεις	688	631
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(200.592)	790.352
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση) απαιτήσεων	314.158	7.220
Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(590.831)	(50.396)
Μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	64.432	10.910
	(412.833)	758.085
Καταβληθέντες τόκοι	(3.285)	(14.306)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(156.207)	(331.891)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(572.324)	411.889
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων	-	(5.619)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-	(5.619)
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.500.004	0,00
Πληρωμή μερισμάτων	-	(163.158)
Αποπληρωμή δανεισμού	(126.400)	(249.621)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	1.373.604	(412.779)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	801.280	(6.509)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	56.191	62.700
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	857.471	56.191

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία «ΑΔΕΞΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΑΔΕΞΑ Α.Ε.» έχει συσταθεί στις 28/07/1937 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.». Οι οικονομικές της καταστάσεις ενσωματώνονται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Holdings.

Ο σκοπός της εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της, είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου ιδιοκτησίας της επί της πλατείας Κολοκοτρώνη 1, η συμμετοχή σε άλλες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και η συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις που επιδιώκουν ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς.

Η Εταιρεία με 31.12.2023 δεν έχει προσωπικό. Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται στο ποσό των €5.954.917 διαιρούμενο σε 1.009.308 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €5,90 η κάθε μία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13 Ιουνίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα τα πρότυπα και τις διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν τεθεί σε ισχύ ή έχουν υιοθετηθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στην χρήση 2023, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και την καταχώρηση εσόδων και εξόδων της υπό εξέταση χρήσης. Κατά συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2023 έως 31.12.2023 παρουσιάζουν την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το συναλλακτικό νόμισμα της εταιρίας. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2023 σηματοδεύτηκε από δυσμενείς εξελίξεις στο διεθνές οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον. Τα ανοιχτά πολεμικά μέτωπα, και ιδιαίτερα οι συνέπειες της κλιμάκωσης των συγκρούσεων στην Μέση Ανατολή, οι συνεχείς

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

αυξήσεις επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες και οι παρατεταμένες – αν και με τάση χαλάρωσης – πληθωριστικές πιέσεις έφεραν τις οικονομίες κοντά στην στασιμότητα. Παρά τις δυσμενείς διεθνείς συνθήκες, η οικονομία της Ελλάδας, παρέμεινε σε αναπτυσσόμενα επίπεδα στο 2023, ξεπερνώντας τα υπόλοιπα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σε συνέχεια μιας σειράς αναβαθμίσεων στο δεύτερο μισό του 2023, τον Φεβρουάριο του 2024 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σύμφωνα με τους τέσσερις από τους πέντε μεγάλους οίκους Εξωτερικής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την ΕΚΤ, βρισκόταν σε επενδυτική βαθμίδα και σύμφωνα με τον πέμπτο οίκο μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής.

Σχετικά με τις προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες σχετίζονται με: (α) τα ανοικτά πολεμικά μέτωπα στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή, τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς και τις συνέπειές τους στην παγκόσμια και Ευρωπαϊκή οικονομία, συμπεριλαμβανομένης της αναστάτωσης στο παγκόσμιο εμπόριο που έχει προκληθεί από τις πρόσφατες επιθέσεις σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα, (β) μια πιθανή συνέχιση του τρέχοντος πληθωριστικού κύματος με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) το χρονοδιάγραμμα της αναμενόμενης μείωσης των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και την Ομοσπονδιακή Τράπεζα της Αμερικής, καθώς η διατήρησή τους σε υψηλά επίπεδα για μεγαλύτερη περίοδο ενδεχομένως συνεχίσει να ασκεί ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ πρόωρες μειώσεις ελλοχεύουν τον κίνδυνο ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική μιας σημαντικής επιβράδυνσης ή και προσωρινής ύφεσης για τους σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας ιδίως της Ευρωζώνης, (ε) τα επίμονα υψηλά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών τα οποία έχουν αρχίσει να εξελίσσονται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (στ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του προγράμματος Next Generation EU (NGEU) και του μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΑΠ), και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στην Ελλάδα, (ζ) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (η) τις πιθανές αναταράξεις στο παγκόσμιο οικονομικό σύστημα λόγω της διόρθωσης των τιμών των ακινήτων στην Δυτική Ευρώπη και στις ΗΠΑ, (θ) τον αυξημένο γεωπολιτικό κίνδυνο σε σχέση με τις επερχόμενες εθνικές και υπερεθνικές εκλογές σε σημαντικές οικονομίες της υψηλίου που οδηγεί σε ενίσχυση της πολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας, της χρηματοοικονομικής μεταβλητότητας και του χρηματοοικονομικού κόστους, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και ο αντίκτυπός τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση, στα δημόσια οικονομικά και στην βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου λόγω πιθανής επιβράδυνσης του αναμενόμενου ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο. Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας της καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024-2026.

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την 29.11.2023 την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

2.1.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις σε πρότυπα και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία την 1 Ιανουαρίου 2023

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023:

ΔΠΧΑ 17, Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», παρέχει ένα συνολικό και συνεκτικό λογιστικό μοντέλο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Έχει εφαρμογή σε όλους του τύπους ασφαλιστήριων συμβολαίων καθώς και σε συγκεκριμένους τύπους εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων επιτρέπεται να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, εφόσον η οικονομική οντότητα έχει προηγουμένως διαβεβαιώσει ότι τα θεωρεί ως ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Σύμφωνα με το βασικό γενικό μοντέλο του ΔΠΧΑ 17, οι ομάδες από ασφαλιστήρια συμβόλαια που τελούν υπό κοινή διαχείριση και υπόκεινται σε παρόμοιους κινδύνους, επιμετρώνται με βάση ομάδες προεξοφλημένων, σταθμισμένων βάσει πιθανοτήτων, μελλοντικών ταμειακών ροών, μιας αναπροσαρμογής λόγω κινδύνου και ενός περιθωρίου συμβατικών υπηρεσιών (contractual service margin) το οποίο αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των συμβολαίων. Σύμφωνα με το μοντέλο, οι εκτιμήσεις επαναμετρώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Μια απλοποιημένη μέθοδος επιμέτρησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν αναμένεται ότι από αυτή θα παραχθεί μια λογική προσέγγιση του γενικού μοντέλου ή αν τα συμβόλαια είναι μικρής διάρκειας.

Το έσοδο κατανέμεται στις περιόδους αναλογικά με την αξία της αναμενόμενης κάλυψης και των λοιπών υπηρεσιών που ένας ασφαλιστής παρέχει κατά τη διάρκεια της περιόδου, οι διεκδικήσεις για αποζημίωση παρουσιάζονται όταν προκύψουν και οποιαδήποτε επενδυτικά στοιχεία, όπως τα ποσά που καταβάλλονται σε ασφαλισμένους ακόμα και αν το ασφαλιστικό γεγονός δεν έχει συντελεστεί, δεν περιλαμβάνονται στα έσοδα και στις διεκδικήσεις για αποζημίωση. Τα αποτελέσματα από ασφαλιστικές υπηρεσίες παρουσιάζονται ξεχωριστά από το χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο των ασφαλίσεων.

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε «Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17», ώστε να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες στην εφαρμογή του προτύπου. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν να βοηθήσουν τις εταιρείες κατά την μετάβαση έτσι ώστε να είναι ευκολότερη η εφαρμογή του προτύπου, ενώ προσθέτουν την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης ισχύος του προτύπου, ώστε να είναι υποχρεωτική η εφαρμογή του για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2023.

Τον Δεκέμβριο 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε μία τροποποίηση περιορισμένου πεδίου εφαρμογής των απαιτήσεων που καλύπτουν την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 17 για τις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά το συγκεκριμένο πρότυπο ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17. Συνεπώς η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις, Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 8 'Λογιστικές πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη' εισήγαγαν τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων ενώ περιλαμβάνουν και άλλες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 οι οποίες πρόκειται να

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

βοηθήσουν τις επιχειρήσεις να διαχωρίσουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς οι λογιστικές πολιτικές σχετίζονται με τις λογιστικές εκτιμήσεις: i) εξηγώντας ότι η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων πραγματοποιείται εφόσον η εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών απαιτεί στοιχεία στις οικονομικές καταστάσεις να επιμετρηθούν με τέτοιο τρόπο που να εμπεριέχει αβεβαιότητα επιμέτρησης και ii) αντικαθιστώντας τον ορισμό της μεταβολής των λογιστικών εκτιμήσεων με τον σχετικό ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων, οι οποίες ορίζονται ως «χρηματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις τα οποία υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς την επιμέτρηση τους». Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή μίας τεχνικής εκτίμησης ή αποτίμησης και ο καθορισμός των παραμέτρων που θα χρησιμοποιηθούν, αποτελούν ανάπτυξη λογιστικής εκτίμησης καθώς επίσης ότι τα αποτελέσματα της αλλαγής μιας παραμέτρου ή τεχνικής που χρησιμοποιήθηκε για την δημιουργία μιας λογιστικής εκτίμησης, αποτελούν μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων, εάν δεν είναι αποτέλεσμα διόρθωσης λαθών προηγούμενων χρήσεων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής Νο.2: Γνωστοποιήσεις Λογιστικών Πολιτικών

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» ώστε να απαιτήσει από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές τους αντί για τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους.

Σύμφωνα με το ΣΔΛΠ, η πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές κρίνεται ουσιώδης εάν όταν ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μια οικονομική οντότητας, μπορεί εύλογα να επηρεάσει τις αποφάσεις των βασικών χρηστών των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, που ελήφθησαν με βάση τις καταστάσεις αυτές.

Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν, πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να εντοπίσει ουσιώδη πληροφόρηση στις λογιστικές πολιτικές και παραθέτουν παραδείγματα περιπτώσεων όπου μία πληροφόρηση στις λογιστικές πολιτικές είναι πιθανό να είναι ουσιώδης. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, διευκρινίζουν ότι η μη ουσιώδης πληροφόρηση σχετικά με την λογιστική πολιτική μπορεί να μην γνωστοποιηθεί. Ωστόσο, εάν γνωστοποιηθεί, δεν θα πρέπει να επισκιάζει την ουσιώδη πληροφόρηση για την λογιστική πολιτική. Προκειμένου να υποστηρίξει τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, το Συμβούλιο, ανέπτυξε σχέδιο καθοδήγησης και παραδείγματα ώστε να εξηγήσει και να παρουσιάσει την εφαρμογή της «διαδικασίας αξιολόγησης των τεσσάρων βημάτων της ουσιώδους πληροφόρησης» όπως περιγράφεται στην Δήλωση Πρακτικής Νο.2 των ΔΠΧΑ «Κρίσεις Ουσιώδους Πληροφόρησης», στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Αναβαλλόμενη Φορολογία σχετιζόμενη με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η εξαίρεση αρχικής αναγνώρισης όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος», δεν ισχύει για συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις παροπλισμού που, κατά την αρχική αναγνώριση τους, δημιουργούν ισόποσες φορολογήσιμες και εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, για τέτοιου είδους συναλλαγές, μία οικονομική οντότητα απαιτείται να αναγνωρίσει την σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και υποχρέωση, με την αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης να υπόκειται στα κριτήρια ανακτησιμότητας του ΔΛΠ 12. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται την ή μετά την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Δεύτερου Πυλώνα

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προσωρινή υποχρεωτική εξαίρεση από τις απαιτήσεις για αναγνώριση και γνωστοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των Πρότυπων Κανόνων του Δεύτερου Πυλώνα («φόροι εισοδήματος κατά Πυλώνα II») του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Επίσης οι τροποποιήσεις υποχρεώνουν μία οικονομική οντότητα να γνωστοποιήσει ότι έχει εφαρμόσει την παραπάνω εξαίρεση σχετική με τους φόρους εισοδήματος κατά Πυλώνα II, ενώ για τις περιόδους κατά τις οποίες η σχετική νομοθεσία έχει (ουσιαστικά) θεσπιστεί, αλλά δεν είναι σε ισχύ, απαιτείται η γνωστοποίηση γνωστών ή ευλόγως εκτιμώμενων πληροφοριών που διευκολύνουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος κατά Πυλώνα II. Ακολούθως, στις περιόδους που η σχετική νομοθεσία είναι σε ισχύ, απαιτείται η διακριτή γνωστοποίηση του τρέχοντος φορολογικού εξόδου (εσόδου) που σχετίζεται με τους φόρους εισοδήματος του Πυλώνα II.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2023, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ, ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις, οι οποίες δημοσιεύτηκαν τον Ιανουάριο 2020, ορίζουν το διακανονισμό μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, από μία οικονομική οντότητα, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που κατηγοριοποιούνται στα ίδια κεφάλαια.

Τον Οκτώβριο 2022, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Συμφωνίες (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1)» σχετικά με τις υποχρεώσεις μίας οικονομικής οντότητας, για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες υπόκειται στην τήρηση συγκεκριμένων συνθηκών μετά την περίοδο αναφοράς. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ορίζουν πως οι σχετικές συμφωνίες που απαιτείται να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του χρέους κατά την ημερομηνία αναφοράς ως Βραχυπρόθεσμο ή Μακροπρόθεσμο. Αντί αυτού, οι τροποποιήσεις ορίζουν πως απαιτείται η γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με αυτές τις συμφωνίες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

ΔΠΧΑ 16, Τροποποίηση, Υποχρεώσεις από Μισθώσεις από συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση ορίζει πως σε μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής απαιτείται να πραγματοποιήσει την μεταγενέστερη επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναγνωριστεί κέρδος ή ζημιά σχετιζόμενο με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά σχετικό με τον τερματισμό (εξ ολοκλήρου ή μερικώς) της μίσθωσης, συνεχίζει να αναγνωρίζεται την στιγμή που πραγματοποιείται. Η τροποποίηση δεν αλλάζει τον λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 21, Τροποποιήσεις, Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες», καθορίζουν τον τρόπο που μία οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε κάποιο άλλο νόμισμα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και σε περίπτωση που δεν είναι, την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί. Επιπλέον, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, μία οικονομική οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει την απαραίτητη πληροφόρηση που θα διευκολύνει τους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να κατανοήσουν τις σχετικές επιπτώσεις και κινδύνους, καθώς και τα εκτιμώμενες συναλλαγματικές ισοτιμίες και τις αντίστοιχες τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

2.1.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την διάρκεια κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μμετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Όταν η Εταιρεία πουλά ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

2.1.3 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.1.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.1.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες (μέχρι 3 μήνες) επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.1.6 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.1.7 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

2.1.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

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 το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.1.9 Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

2.1.10 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Ειδικά, όμως, για τα έτη 2022 & 2023, θεσπίστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο ανώτατο όριο αναπροσαρμογής εμπορικών και επαγγελματικών μισθώσεων ακινήτων σε ποσοστό 3%.

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς.

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €****31.12.2023**

	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	68.347	-	68.347
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	857.471	-	-	857.471
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	275.422	-	-	275.422
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	375.641	375.641

31.12.2022

	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	2.181.140	-	2.181.140
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	56.191	-	-	56.191
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	732.309	-	-	732.309
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	311.209	311.209

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο δανείων	-	126.400	376.021
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(857.471)	(56.191)	(62.700)
Καθαρός δανεισμός	(857.471)	70.209	313.321
Ίδια Κεφάλαια	49.889.446	50.539.442	34.433.392
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	49.031.975	50.609.651	34.746.713
Συντελεστής μόχλευσης	-2%	0%	1%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

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 έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	49.450.000	33.800.000	6.977.712
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	5.952	-	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	144.048	15.650.000	26.822.288
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	49.600.000	49.450.000	33.800.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν σε κτιριακό συγκρότημα 7.375,70 τ.μ., επί της οδού Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου στην Αθήνα, το οποίο αποτελείται από 7 ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο, μέρος των οποίων εκμισθώνει και εισπράττει ενοίκια.

Η επιμέτρηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, όπου έχουν όλες τις απαραίτητες πιστοποιήσεις καθώς και εμπειρία για την τοποθεσία και χρήση του ακινήτου. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 σύμφωνα με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για την μέθοδο αποτίμησης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31.12.2023 ανήλθε στο ποσό των €144.048. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas Private Company.

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, την ακίνητη περιουσία και τις γενικότερες συνθήκες αγοράς. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι η Income Approach (Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών).

Με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε είναι 7,30%. Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.544.691 χαμηλότερη ή €1.599.939 υψηλότερη.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**
6 Ενσώματα Πάγια

	Τεχνολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπα 01.01.2021			
Αξία κτήσεως	734.942,41	197.322,72	932.265,13
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(734.942,34)	(190.753,32)	(925.695,66)
Αναπόσβεστη αξία την 01.01.2021	0,07	6.569,40	6.569,47
Περίοδος 1.1.2021 - 31.12.2021			
Αγορές	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπα 31.12.2021			
Αξία κτήσεως	734.942,41	197.322,72	932.265,13
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(734.942,34)	(190.753,32)	(925.695,66)
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2021	0,07	6.569,40	6.569,47
Περίοδος 1.1.2022- 31.12.2022			
Αγορές	-	6.880,00	6.880,00
Αποσβέσεις χρήσης	-	(630,67)	(630,67)
Μείον απόσυρση αποσβεσθέντων	-	(29.253,59)	(29.253,59)
Διαγραφές Αποσβέσεων	-	29.253,59	29.253,59
Υπόλοιπα 31.12.2022			
Αξία κτήσεως	734.942,41	174.949,13	909.891,54
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(734.942,34)	(162.130,40)	(897.072,74)
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2022	0,07	12.818,73	12.818,80
Περίοδος 1.1.2023 - 31.12.2023			
Αγορές	-	-	0,00
Αποσβέσεις χρήσης	-	(688,00)	(688,00)
Μείον απόσυρση αποσβεσθέντων	(734.942,41)	(168.069,13)	(903.011,54)
Διαγραφές Αποσβέσεων	734.942,34	161.499,73	896.442,07
Υπόλοιπα 31.12.2023			
Αξία κτήσεως	0,00	6.880,00	6.880,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	(1.318,67)	(1.318,67)
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2023	0,00	5.561,33	5.561,33

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €****7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις**

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Δοσμένες Εγγυήσεις	9.129	9.210	9.210

8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες Εσωτερικού & Λοιποί Χρεώστες	68.052	263.870	248.838
Ελληνικό Δημόσιο	(66)	114.274	39.264
Απαιτήσεις από το Μέτοχο	-	1.798.635	1.798.635
Λοιπές Απαιτήσεις	-	4.000	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	361	361	101.624
Σύνολο	68.347	2.181.140	2.188.360

Οι πελάτες είναι μισθωτές των καταστημάτων της Εταιρείας. Κατά την 31.12.2023 δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων από πελάτες.

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα εκφράζονται σε ευρώ (€) και αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Καταθέσεις Όψεως	857.505	43.573	51.482
Ταμείο	-	12.618	11.218
Απομείωση απαιτήσεων από Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα	(33)	-	-
Σύνολο	857.471	56.191	62.700

10 Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε ποσό €5.954.917, διαιρούμενο σε 1.009.308 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €5,90 η κάθε μία. Με την από 22.6.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ένα εκατομμύριο πεντακόσιες χιλιάδες τέσσερα ευρώ και είκοσι λεπτά (€1.500.004,20) με καταβολή μετρητών με έκδοση 254.238 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €5,90 η κάθε μια. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» με ποσοστό 100%. Ο αριθμός των μετοχών που εκδόθηκε, καταβλήθηκε πλήρως.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	4.454.913	2.155.853	773.110	7.383.876
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	4.454.913	2.155.853	773.110	7.383.876
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.500.004	-	-	1.500.004
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	5.954.917	2.155.853	773.110	8.883.880

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (άρθρο 150 Ν.4548/2018) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

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 δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις μισθωμάτων	151.820	87.388	76.479
Προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	223.820	223.820	223.820
Σύνολο	375.641	311.209	300.299

12 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	5.714	49.426	82.008
Λοιπές Υποχρεώσεις	2.420	229.342	248.124
Φόροι & Τέλη	263.024	411.646	586.068
Δεδουλευμένα έξοδα	4.265	41.896	40.928
Σύνολο	275.422	732.309	957.128

13 Έσοδα από μισθώματα

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα	726.090	1.893.122

Τα έσοδα της Εταιρείας που προκύπτουν από ενοίκια καταστημάτων, αφορούν στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία από τους μισθωτές των καταστημάτων και έχουν καθοριστεί από τις μεταξύ τους συμβάσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Μισθοί & Έκτακτες Αμοιβές	(136.378)	(328.413)
Εργοδοτικές εισφορές	(13.371)	(28.208)
Σύνολο	(149.749)	(356.621)

Η Εταιρεία απασχολούσε προσωπικό έως την 31.5.2023.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €****15 Λειτουργικά Έξοδα**

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(166.870)	(137.750)
Φόροι - Τέλη	(482.415)	(405.199)
Ασφάλιστρα	(14.632)	(14.632)
Κοινόχρηστες Δαπάνες	(94.030)	(135.422)
Λοιπά έξοδα	(18.615)	(52.489)
Συνδρομές	(370)	(658)
Σύνολο	(776.933)	(746.149)

16 Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Τόκοι & Προμήθειες Δανείου	(2.650)	(12.581)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(806)	(1.725)
Σύνολο	(3.456)	(14.306)

17 Φόροι

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Φόροι	(196.012)	(156.207)

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας εισοδήματος ανέρχεται για το 2023 σε 22% (2022 σε 22%).

18 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική της κατάσταση. Έχει σχηματιστεί συνολική πρόβλεψη ποσού €223.820 (σημ. 11).

19 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία («Eurobank Holdings») είναι η μητρική εταιρεία της εταιρείας Τράπεζα Eurobank A.E. Το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Eurobank Holdings είναι το ίδιο με το ΔΣ της Τράπεζας, ενώ κάποια μέλη εκ των Βασικών Μελών Διοίκησης (ΒΜΔ) της Τράπεζας παρέχουν υπηρεσίες στην Eurobank Holdings σύμφωνα με τους όρους της σχετικής συμφωνίας μεταξύ των δύο εταιρειών.

Ο Όμιλος Fairfax, ο οποίος κατέχει το 32,93% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Eurobank Holdings την 31 Δεκεμβρίου 2023 (31 Δεκεμβρίου 2022: 32,99%), θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Εταιρεία. Επιπλέον, σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της απόκτησης από την Eurobank Holdings του συνόλου των μετοχών της που κατείχε το

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

ΤΧΣ (δηλ. 1,40% των κοινών μετοχών με δικαιώματα ψήφου της Eurobank Holdings) την 9 Οκτωβρίου 2023, το ΤΧΣ δεν θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Εταιρεία.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί τραπεζικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω::

	31/12/2023	31/12/2022
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		
Τράπεζα Eurobank A.E.	529.436	-
	01/01/2022	01/01/2022
	-31/12/2022	-31/12/2021
Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα		
Τράπεζα Eurobank A.E.	46	-

Με απόφαση της από 3 Απριλίου 2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος προς τον προηγούμενο μέτοχο ποσού €1.893.300 προκειμένου να συμψηφιστεί με απαιτήσεις που είχε η Εταιρεία από τον μέτοχο σε προηγούμενες χρήσεις (σημείωση 8).

20 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, προβλέπεται σε προαιρετική βάση, η λήψη Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού από τις ελληνικές εταιρείες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις υπάγονται σε υποχρεωτικό έλεγχο. Το εν λόγω πιστοποιητικό, εκδίδεται μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της ΑΔΕΞΑ κατά την 31.12.2023 είναι οι 2018-2022. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2023 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2017. Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 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.

Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω την 31 Δεκεμβρίου 2023, κατά γενικό κανόνα, το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2017 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Σύμφωνα με το Ν.4172/2013 όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής για τις νομικές οντότητες στην Ελλάδα, πλην των πιστωτικών ιδρυμάτων (δηλ. πιστωτικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 27Α του αναφορικά με τις αποδεκτές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έναντι του Ελληνικού Δημοσίου), είναι 22%.

21 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Πέρα των ήδη μνημονοθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**
22 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ

Οι επισυναπτόμενες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 είναι οι πρώτες που συντάσσονται από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Για τις περιόδους που έληξαν έως και την 31η Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία παρουσίασε τις οικονομικές της καταστάσεις με βάση τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα που προδιαγραφόταν από την ελληνική νομοθεσία (Ελληνικό Λογιστικά Πρότυπα - ΕΛΠ), λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας εφόσον και όπου αυτό ήταν απαιτητό. Συνεπώς, η Εταιρεία έχει ετοιμάσει τις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά εφαρμόζονται για τις χρήσεις που λήγουν την ή μετά την 31 Δεκεμβρίου 2023, μαζί με τα δεδομένα της συγκριτικής περιόδου κατά την και για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, όπως περιγράφεται στην παράγραφο «Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές» (σημείωση 2).

Συμφωνία Χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022

	1 Ιανουαρίου 2022			31 Δεκεμβρίου 2022		
	Δημοσιευμένο (4308/2014)	Διαφορά	Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α.	Δημοσιευμένο (4308/2014)	Διαφορά	Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό						
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.977.712	26.822.288	33.800.000	6.977.712	42.472.288	49.450.000
Ενσώματα πάγια	6.569	-	6.569	12.819	-	12.819
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13.819	(4.609)	9.210	13.819	(4.609)	9.210
	<u>6.998.100</u>	<u>26.817.679</u>	<u>33.815.780</u>	<u>7.004.349</u>	<u>42.467.679</u>	<u>49.472.029</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό						
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.143.009	(1.954.648)	2.188.360	4.135.789	(1.954.648)	2.181.140
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	62.700	-	62.700	56.191	-	56.191
	<u>4.205.709</u>	<u>(1.954.648)</u>	<u>2.251.061</u>	<u>4.191.980</u>	<u>(1.954.648)</u>	<u>2.237.332</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>11.203.810</u>	<u>24.863.031</u>	<u>36.066.840</u>	<u>11.196.330</u>	<u>40.513.031</u>	<u>51.709.360</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Ίδια κεφάλαια						
Μετοχικό κεφάλαιο	4.454.913	-	4.454.913	4.454.913	-	4.454.913
Αποθεματικά	2.155.853	-	2.155.853	2.155.853	-	2.155.853
Τακτικό αποθεματικό	773.110	-	773.110	773.110	-	773.110
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέο	2.175.280	24.874.237	27.049.516	2.631.330	40.524.237	43.155.567
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>9.559.155</u>	<u>24.874.237</u>	<u>34.433.392</u>	<u>10.015.206</u>	<u>40.524.237</u>	<u>50.539.442</u>
Υποχρεώσεις						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Δάνεια	126.400	-	126.400	-	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	76.479	223.820	300.299	87.388	223.820	311.209
	<u>202.879</u>	<u>223.820</u>	<u>426.699</u>	<u>87.388</u>	<u>223.820</u>	<u>311.209</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Δάνεια	249.621	-	249.621	126.400	-	126.400
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.192.154	(235.026)	957.128	967.336	(235.026)	732.309
	<u>1.441.776</u>	<u>(235.026)</u>	<u>1.206.749</u>	<u>1.093.736</u>	<u>(235.026)</u>	<u>858.709</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>1.644.654</u>	<u>(11.206)</u>	<u>1.633.449</u>	<u>1.181.124</u>	<u>(11.206)</u>	<u>1.169.918</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	<u>11.203.810</u>	<u>24.863.031</u>	<u>36.066.840</u>	<u>11.196.330</u>	<u>40.513.031</u>	<u>51.709.360</u>

Η αναπροσαρμογή των «Επενδύσεων σε Ακίνητα» οφείλεται στην αποτίμηση του ακινήτου σε εύλογη αξία (σημ. 5), η αναπροσαρμογή των «Πελατών και λοιπών απαιτήσεων» οφείλεται στην ενσωμάτωση προβλέψεων επισφαλών πελατών, η αναπροσαρμογή των «Λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων» οφείλεται σε προβλέψεις για επίδικες νομικές υποθέσεις και η αναπροσαρμογή των «Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων» λόγω συμψηφισμού με αντίστοιχους λογαριασμούς πελατών.

ΑΔΕΞΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Συμφωνία Κατάστασης Αποτελεσμάτων μεταξύ Ν. 4308 και ΔΠΧΑ της 31 Δεκεμβρίου 2022

	31 Δεκεμβρίου 2022		
	Δημοσιευμένο (4308/2014)	Διαφορά	Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α.
Έσοδα από μισθώματα	1.893.122	-	1.893.122
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	-	15.650.000	15.650.000
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	(356.621)	-	(356.621)
Λειτουργικά Έξοδα	(746.149)	-	(746.149)
Αποσβέσεις	(631)	-	(631)
Λειτουργικά Αποτελέσματα	789.721	15.650.000	16.439.721
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(14.306)	-	(14.306)
Κέρδη προ φόρων	775.415	15.650.000	16.425.415
Φόρος εισοδήματος	(156.207)	-	(156.207)
Κέρδη χρήσης	619.208	15.650.000	16.269.208

Αθήνα, 13 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Φίλιππος Καραμανώλης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 362474

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Σαμάνθα Ευθυμία Καρρά
Α.Δ.Τ. ΑΟ 145583

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Ο Λογιστής

Χαρίκλεια Τσαρμακλή
Α.Δ.Τ. ΑΚ 753237

Αριθμός αδειας, 0009746 Α' Τάξης