

**HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (1 Ιανουαρίου 2023– 31 Δεκεμβρίου 2023)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 7259901000**

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	Σελ.	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	14
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων		
1 Γενικές πληροφορίες	Σελ.	15
2 Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	15
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	22
4 Ουσιώδεις λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	25
5 Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	26
6 Δικαιώματα χρήσης	Σελ.	26
7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/ υποχρεώσεις	Σελ.	27
8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	27
9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	28
10 Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	28
11 Τακτικό αποθεματικό	Σελ.	28
12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	28
13 Ομολογιακά Δάνεια	Σελ.	28
14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	29
15 Πωλήσεις	Σελ.	29
16 Κόστος πωληθέντων	Σελ.	29
17 Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	30
18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	Σελ.	30
19 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	30
20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	31
21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	32
22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	32

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2»

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 1.1.2023 έως 31.12.2023 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01.01.2023 έως 31.12.2023 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που 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 Χρηματοοικονομικών 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 Εταιρείας

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14^η Δεκεμβρίου 2006 και στις 12 Ιουνίου 2007 αγόρασε το ακίνητο του Εμπορικού Κέντρου VESO MARE στην Πάτρα, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά επενδυτικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το εκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα. Το Veso Mare είναι εμπορικό κέντρο που βρίσκεται στην οδό Ακτής Δυμαίων 17 στην Πάτρα, στο Νομό Αχαΐας. Το κέντρο κατασκευάστηκε το 2001, έχει συνολικό εμβαδόν 17.361 τ.μ. με εγκαταστάσεις στάθμευσης στο επίπεδο του υπογείου.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Eurobank Α.Ε. σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 01.01.2023 έως 31.12.2023 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €2.256.588 έναντι €1.999.681 στην χρήση 2022 παρουσιάζοντας αύξηση 12,8%.
2. Το κόστος υπηρεσιών ανήλθε στα €1.166.837 έναντι €1.270.592 στην χρήση 2022 παρουσιάζοντας μείωση 8,2%.
3. 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 Axies, part of the CBRE Affiliate Network. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος €686.295 έναντι ζημιάς €88.652 στην προηγούμενη χρήση 2022.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, είναι κέρδος ύψους €962.351 έναντι κέρδους €568.517 το 2022.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης €962.351 προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2023 ανήλθαν σε €3.722.599 (31/12/2021: €2.760.247).

Βασικοί Δείκτες	31.12.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	13%	13%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	87%	87%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	471%	389%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων Πωλήσεις	43%	28%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων Πωλήσεις	71%	77%
Ίδια Κεφάλαια Σύνολο υποχρεώσεων	41%	30%

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 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 (ΠΔΠ), 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. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της Τράπεζα Eurobank να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Προοπτικές για το 2024

Στο πλάνο δράσης για το 2024, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Στόχοι είναι η αύξηση των εσόδων μέσω αύξησης της μέσης μίσθωσης ανά τ.μ., ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

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

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 χρεόγραφα, δεν έχει υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2023.

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτης Πετρολέκας

Βασίλειος Καρναβάς



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
HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2 (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, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2 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 Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία 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 έλεγχο 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.

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. 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 σύνολό 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:

- (1) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- (2) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2 και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 17 Οκτωβρίου 2024
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια		29.302	34.911
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	11.087.000	10.293.000
Δικαιώματα χρήσης	6	13.287	15.201
		<u>11.129.589</u>	<u>10.343.111</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	977.250	974.679
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	735.118	556.651
		<u>1.712.367</u>	<u>1.531.330</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>12.841.956</u>	<u>11.874.442</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	492.430	492.430
Τακτικό αποθεματικό	11	111.743	63.625
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέο		3.118.426	2.204.192
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>3.722.599</u>	<u>2.760.247</u>
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	13	8.500.000	8.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	255.522	220.316
		<u>8.755.522</u>	<u>8.720.316</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	12.738	14.919
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	351.097	378.959
		<u>363.835</u>	<u>393.878</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>9.119.358</u>	<u>9.114.194</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>12.841.956</u>	<u>11.874.442</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Πωλήσεις	15	2.256.588	1.999.681
Κόστος πωληθέντων	16	(1.166.837)	(1.270.592)
Μικτό κέρδος		1.089.751	729.089
Λοιπά λειτουργικά έσοδα		48	448
Έξοδα διοίκησης	17	(438.620)	(434.150)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(3.561)	171.468
Λειτουργικά Αποτελέσματα		647.618	466.856
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	0	358.358
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(371.562)	(168.045)
Κέρδος/ Ζημιά από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	5	686.295	(88.652)
Κέρδη προ φόρων		962.351	568.517
Φόρος εισοδήματος		-	-
Κέρδη χρήσης		962.351	568.517

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	492.430	35.199	1.664.101	2.191.731
Κέρδη περιόδου	-	-	568.517	568.517
Τακτικό αποθεματικό	-	28.426	(28.426)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	492.430	63.625	2.204.193	2.760.247
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	492.430	63.625	2.204.193	2.760.247
Κέρδη περιόδου	-	-	962.351	962.351
Τακτικό αποθεματικό	-	48.118	(48.118)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	492.430	111.742	3.118.426	3.722.598

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη Περιόδου	962.351	568.517
(Κέρδη)/ζημίες από αποτίμηση επεδύσεων σε ακίνητα	(686.249)	88.801
(Αύξηση)/μείωση προβλέψεων απαιτήσεων	22	(167.670)
Μη ταμειακό μέρος εσόδου από ενοίκια	34.720	230.669
Έξοδα τόκων	350.934	168.045
Αποσβέσεις Κτιρίων-Εγκατ.Κτιρίων Τ.Εργ.	(5.609)	(2.243)
Χρηματοοικονομικό κόστος από υποχρεώσεις μίσθωσης	(2.682)	(2.643)
Καθαρές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	653.488	883.476
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	(36.810)	206.775
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	23.109	(94.159)
	(13.701)	112.616
Καταβληθέντες τόκοι	(353.616)	(271.187)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	286.171	724.904
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι που εισπράχθηκαν	-	2
Πώληση ενσώματων παγίων	-	97.782
Αγορές ενσώματων παγίων	(107.705)	(212.482)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(107.705)	(114.698)
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-	(24)
Αποπληρωμή δανεισμού	-	(720.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	-	(720.024)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	178.466	(109.818)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	556.651	666.469
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	735.117	556.651

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η «Herald Ελλάς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών 2» έχει συσταθεί στην Ελλάδα την 14η Δεκεμβρίου 2006 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.».

Σκοπός της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση ακίνητης περιουσίας ή τίτλων εταιρειών που κατέχουν ακίνητη περιουσία. Την 12^η Ιουνίου 2007 αγόρασε το ακίνητο του Εμπορικού Κέντρου VESO MARE στην Πάτρα, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά επενδυτικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το εκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τετρακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων και τετρακοσίων τριάντα ευρώ (€492.430) διαιρούμενο σε δώδεκα εκατομμύρια τριακόσιες δέκα χιλιάδες επτακόσιες εξήντα δύο (12.310.762) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τεσσάρων λεπτών (€0,04) η κάθε μία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 16 Οκτωβρίου 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 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 προσέγκυση 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 (TAA) 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. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της Τράπεζα Eurobank να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

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 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.

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.

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 μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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.

(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

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2
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 (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	977.250	-	977.250
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	735.118	-	-	735.118
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	-	8.500.000	8.500.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	351.097	-	-	351.097
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	255.522	255.522
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	12.738	-	12.738
31.12.2022				
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	974.679	-	974.679
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	556.651	-	-	556.651
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	-	8.500.000	8.500.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	378.959	-	-	378.959
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	220.316	220.316
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	14.919	-	14.919

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
Σύνολο δανείων	8.500.000	8.500.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(735.118)	(556.651)
Καθαρός δανεισμός	7.764.882	7.943.349
Ίδια Κεφάλαια	3.722.599	2.760.247
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	11.487.481	10.703.596
Συντελεστής μόχλευσης	68%	74%

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 Ουσιώδεις 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 στους επόμενους 12 μήνες 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 υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

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

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

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. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της εταιρείας βασίστηκε στη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς σε συνδυασμό με την μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και τη χρησιμοποίηση της τεχνικής των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών.

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

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 7.

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
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	10.293.000	10.294.000
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	107.705	87.652
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	686.295	(88.652)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	11.087.000	10.293.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ένα εμπορικό κέντρο με την ονομασία “Veso Mare” στην Ακτή Δυμαίων 17, στην Πάτρα. Το κέντρο βρίσκεται σε παραλιακή λεωφόρο. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2001 και αποτελείται από τρεις υπέργειους ορόφους και δύο υπόγειους. Η επιφάνειά του ανέρχεται σε 17.361 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (Jumbo, Goody’s κ.α.).

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 €794.000, με πρόσφατη μελέτη. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, part of the CBRE Affiliate Network. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 30^η Νοεμβρίου 2023, είναι η μέθοδος 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. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από μισθώσεις θα επέφερε αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα είχε το αντίθετο αποτέλεσμα. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ήταν 11,25% ενώ στην μελέτη υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης 9,25%.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €342.543 χαμηλότερη ή €357.661 υψηλότερη.

6 Δικαιώματα χρήσης

Η Εταιρεία παρουσιάζει στην κατηγορία των ενσώματων παγίων τα Δικαιώματα Χρήσης από Μισθώσεις Ακινήτων.

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

	31.12.2023	31.12.2022
Κόστος		
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου	26.015	26.015
Προσθήκες	769	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	26.783	26.015
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου	(10.814)	(8.170)
Αποσβέσεις Χρήσης	(2.682)	(2.644)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(13.496)	(10.814)
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	13.287	15.201

7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 22%.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου	-	-
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις	-	-
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου	-	-
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) προήλθαν από τα κάτωθι:		
Λοιπές απαιτήσεις	17.277	24.683
Αναβαλλόμενο έσοδο	(17.277)	(24.683)
Σύνολο	-	-

Η εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει κατά την 31/12/2023 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ύψους €804 χιλ. καθώς δεν μπορούν να συμψηφιστούν λόγω σωρευτικών φορολογικών ζημιών.

8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες Εσωτερικού	1.250.077	1.086.168
Επιταγές Εισπρακτέες	7.690	149.740
Επιταγές σε Καθυστερήση	414.650	414.650
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	577	969
Ελληνικό Δημόσιο-Προκαταβολές & Παρακρατούμενοι Φόροι	25	25
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	34.242	71.727
Έξοδα επόμενων χρήσεων	52.947	38.625
Μείον: Προβλέψεις για απαιτήσεις	(782.959)	(787.223)
Σύνολο	977.250	974.679

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαιτήσεις κατά τη χρήση 1.1.2023 – 31.12.2023, η οποία αφορά στον λογαριασμό «Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα», αναλύεται ως εξής:

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

	31.12.2023	31.12.2022
Άνοιγμα περιόδου	787.223	960.076
Κινήσεις περιόδου	(4.264)	(172.853)
Κλείσιμο περιόδου	782.959	787.223

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-12 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας.

9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Καταθέσεις Όψεως	735.118	556.651
	735.118	556.651

10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €492.430, 12.310.762 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,04 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η Τράπεζα Eurobank A.E. με ποσοστό 100%.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	12.310.762	0,04	492.430
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	12.310.762	0,04	492.430

11 Τακτικό αποθεματικό

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 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.

Την 31.12.2023, το τακτικό αποθεματικό της Εταιρείας ανέρχεται σε €111.743 αυξημένο κατά €48.118 σε σχέση με το τακτικό αποθεματικό του 2022.

12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις μισθωμάτων	255.522	220.316

Από το πόσο των €255.552, ποσό €247.832 καταβλήθηκε με κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό της εταιρείας και ποσό €7.690 αφορά σε επιταγή.

13 Ομολογιακά Δάνεια

	31.12.2023	31.12.2022
Ομολογιακά δάνεια	8.500.000	8.500.000

Η Εταιρεία σύναψε την 24^η Απριλίου 2008 ομολογιακό δάνειο ύψους 14.100.000 ευρώ με την Τράπεζα Eurobank A.E., διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €**

περιόδου εκτοκισμού) συν περιθώριο κέρδους (spread). Το ομολογιακό δάνειο έχει ανανεωθεί έως την 30/6/2025. Η καθαρή λογιστική αξία του ομολογιακού δανείου, δεν διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του, η οποία κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.

Ο εκδότης έχει υποχρέωση να καταβάλει στους ομολογιούχους (Τράπεζα Eurobank A.E.) τόκο, ο οποίος υπολογίζεται τοκαριθμικώς με βάση έτος 360 ημερών, επί του ονομαστικού κεφαλαίου κάθε ομολογίας. Ο τόκος θα καταβάλλεται δεδουλευμένος ανά τρίμηνο. Για το χρονικό διάστημα 1.1.2023 - 31.12.2023, το μέσο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε 4,34%, με περιθώριο κέρδους που ισούται με ενενήντα εκατοστά της εκατοστιαίας μονάδας (0,90%) ετησίως.

14 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
Προμηθευτές	171.745	181.436
Δεδουλευμένα έξοδα	101.047	62.521
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	70.404	87.396
Λοιποί Φόροι & Τέλη	3.829	43.412
Λοιπές Υποχρεώσεις	4.073	4.194
Σύνολο	351.097	378.959

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην των δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα) και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

15 Πωλήσεις

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα	1.634.820	1.497.487
Μειώσεις ενοικίων Covid 19 προς απόσβεση κατά τη διάρκεια της εναπομένουσας διάρκειας μίσθωσης	(34.720)	(225.525)
Έσοδα από διαχείριση	654.876	717.614
Λοιπά έσοδα	1.613	10105,6
Σύνολο	2.256.588	1.999.681

Τα έσοδα από διαχείριση αφορούν σε έσοδα από κοινόχρηστα ύψους €183.420 και €471.454 από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

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. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

16 Κόστος πωληθέντων

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	607.834	582.704
Παροχές Τρίτων	553.394	685.645
Αποσβέσεις	5.609	2.243
Σύνολο	1.166.837	1.270.592

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δόθηκαν αμοιβές Δ.Σ. €52.852 (31/12/2022: €53.223).

Οι παροχές τρίτων αφορούν σε εργασίες και έξοδα για το κτήριο και σε έξοδα για φωτισμό, μέρος του ποσού επαναξιολογείται σύμφωνα με τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων. Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων αφορούν σε έξοδα για καθαριότητα, φύλαξη και διαχείριση κοινοχρήστων.

17 Έξοδα Διοίκησης

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	152.494	141.680
Παροχές σε τρίτους	30.502	28.559
Φόροι - Τέλη	240.147	245.150
Διάφορα έξοδα	15.478	18.760
Σύνολο	438.620	434.150

Στο ποσό Φόροι - Τέλη συμπεριλαμβάνεται ποσό ΕΝΦΙΑ €126 χιλ.

18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έσοδα

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Πιστωτικοί τόκοι	-	2
Επιδότηση τόκων ομολογιακού δανείου	-	358.356
Σύνολο	-	358.358

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Τόκοι και έξοδα ομολογιακού δανείου	(353.616)	(162.940)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(17.946)	(5.105)
Σύνολο	(371.562)	(168.045)

Η επιδότηση τόκων του 2022 αφορούσε το πρόγραμμα ΓΕΦΥΡΑII στο οποίο είχε ενταχθεί η εταιρεία το 2021 και έχει λήξει στο 2023.

19 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023:

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίσθηκε 01/01/2023 με το ΔΠΧΑ 16	14.919	17.785
Πλέον: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στη διάρκεια της χρήσης	860	90
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στη χρήση	(2.995)	(2.911)
Πλέον: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στη χρήση	(45)	(45)
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίσθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	12.738	14.919
Οι ως άνω υποχρεώσεις διακρίνονται σε:		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	11751	11.943
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	987	2.976
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίσθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	12.738	14.919

20 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.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική Τράπεζα Eurobank στην οποία διατηρεί καταθέσεις και λαμβάνει διάφορες υπηρεσίες από αυτή στα πλαίσια της συνήθους συναλλακτικής λειτουργίας της.

Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank AE)	0	2
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank AE)	353.799	165.356
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	-	-
Λοιπά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank AE)	15.035	15.000
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	36.000	36.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank AE)	735.118	556.651
Δάνεια		
Μητρικής (Ομολογιακό δάνειο)	8.500.000	8.500.000
Ενοίκια για Λειτουργικές Μισθώσεις		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank AE)	2.995	2.416

21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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, το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2017 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1η 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό.

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.

Για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2023 όπως και του έτους 2022 έχει εφαρμοστεί ο ισχύων φορολογικός συντελεστής 22%.

22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2023 δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από τα παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Ο Λογιστής

Παναγιώτης Πετρολέκας
Α.Δ.Τ. ΑΟ 572260

Βασίλειος Καρναβάς
Α.Δ.Τ. ΑΝ 595146

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Χαρίκλεια Τσαρμακλή
Α.Δ.Τ. ΑΚ 753237
Αριθμός αδείας, 0009746 Α' Τάξης