

**ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (01 Ιανουαρίου 2023 – 31 Δεκεμβρίου 2023)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 147875201000**

Φιλελλήνων 10, ΤΚ 10557
Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	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.	24
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	26
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	27
6	Ενσώματα Πάγια	Σελ.	27
7	Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	28
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	28
9	Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά	Σελ.	28
10	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ16	Σελ.	29
11	Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Σελ.	30
12	Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	Σελ.	31
13	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	Σελ.	31
14	Κύκλος Εργασιών	Σελ.	32
15	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις	Σελ.	32
16	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	Σελ.	32
17	Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	33
18	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	33
19	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	Σελ.	33
20	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	34
21	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	35

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

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.

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 χρηματοοικονομικών 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 ιδρύθηκε την 18 Οκτωβρίου 2018 με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο €100.000. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» σε ποσοστό 100% βάσει της από 31 Δεκεμβρίου 2020 αγοράς των μετοχών της Εταιρείας από την Ten Brinke Greece Holding BV.

Βασικός σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, απόκτηση, ανέγερση, κατασκευή και εκμετάλλευση εμπορικών κτιρίων και ακινήτων. Η Εταιρεία έχει στην κυριότητα της κτιριακό συγκρότημα αποθηκών και διανομής, 44.977,97 τ.μ., στον Δήμο Ελευσίνας, το οποίο αποτελείται από 3 αυτοτελή κτίρια τα οποία εκμισθώνει και εισπράττει ενοίκια.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι τα εξής:

1. Ο κύκλος εργασιών διαμορφώθηκε στα €2.387.296 έναντι €2.278.100 στην χρήση 2022 παρουσιάζοντας αύξηση 4,79%. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν στα €168.848 έναντι €162.975 στην προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση 3,60%.
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 Savills Hellas Private Company. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος €21.285 (2022: €2.872.190).
3. Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν στα €2.239.663 ενώ στη χρήση του 2022 ήταν €4.986.818.
4. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης €1.745.573 προστέθηκε στα ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2023 ανήλθαν σε €37.966.555 (31/12/2022: €36.220.983).

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2023	31/12/2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	17%	13%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	83%	87%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	4172%	1474%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ίδια Κεφάλαια	1253%	1174%
Σύνολο υποχρεώσεων		
Κέρδη προ φόρων	6%	14%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	4%	4%
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		

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 υφηγίου 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 μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Προοπτικές για το 2024

Η Εταιρεία σκοπεύει στην εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί, ευελπιστώντας ότι οι κίνδυνοι από την διεθνή γεωπολιτική και ενεργειακή κρίση θα έχουν μικρή επίδραση στην αγορά ακινήτων.

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

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

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 της χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αθήνα, 22 Ιουλίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Φίλιππος Καραμανώλης

Δήμος Καπουνιαρίδης



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (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 ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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 επί 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 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.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 22 Ιουλίου 2024
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2023	2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	34.173.488	34.152.203
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	1.763	3.007
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		1.365	1.365
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		34.176.616	34.156.575
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	600.180	656.204
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	6.220.577	4.494.565
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		6.820.758	5.150.769
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		40.997.374	39.307.344
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	5.050.000	5.050.000
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο		19.985.000	19.985.000
Τακτικό αποθεματικό		644.143	556.864
Αποτελέσματα εις νέον		12.287.412	10.629.118
Σύνολο καθαρής θέσης		37.966.555	36.220.983
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις δικαιωμάτων από μισθώσεις ακινήτων	10	509	1.774
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	2.866.802	2.735.220
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.867.311	2.736.994
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	19.772	20.062
Λοιποί φόροι και τέλη	12	48.234	47.216
Φόρος εισοδήματος	12	94.219	280.838
Υποχρεώσεις δικαιωμάτων από μισθώσεις ακινήτων	10	1.283	1.252
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		163.507	349.368
Σύνολο υποχρεώσεων		3.030.818	3.086.362
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		40.997.374	39.307.344

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		1/1/2023	1/1/2022
		- 31/12/2023	- 31/12/2022
	Σημ.		
Κύκλος Εργασιών	14	2.387.296	2.278.100
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε ευλογη αξία	5	21.285	2.872.190
Αποσβέσεις		(1.244)	(1.280)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	(127.129)	(124.672)
Λοιπά έξοδα	16	(40.475)	(37.023)
Λειτουργικά Κέρδη		2.239.733	4.987.315
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(71)	(497)
Κέρδη προ φόρων		2.239.663	4.986.818
Αναβαλλόμενη φορολογία	11	(131.583)	(760.542)
Φόρος εισοδήματος	18	(362.507)	(337.360)
Κέρδη χρήσης		1.745.573	3.888.916

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	5.050.000	362.378	19.985.000	6.934.688	32.332.066
Τακτικό Αποθεματικό	-	194.486	-	(194.486)	-
Κέρδη περιόδου	-	-	-	3.888.916	3.888.916
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	5.050.000	556.864	19.985.000	10.629.118	36.220.983
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	5.050.000	556.864	19.985.000	10.629.118	36.220.983
Τακτικό Αποθεματικό	-	87.279	-	(87.279)	-
Κέρδη περιόδου	-	-	-	1.745.573	1.745.573
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	5.050.000	644.143	19.985.000	12.287.412	37.966.555

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	01/01/2023 -31/12/2023	01/01/2022 -31/12/2022
Ταμειακές Ροές σε Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη Περιόδου προ φόρων	2.239.663	4.986.818
Προβλέψεις rent free-Εκπτώσεις ενοικίων Covid19	66.869	66.869
Αποσβέσεις	1.244	1.280
Κέρδος από αποτίμηση επεδύσεων σε ακίνητα	(21.285)	(2.872.190)
	2.286.491	2.182.777
Μεταβολές Λογαριασμών απαιτήσεων και Υποχρεώσεων		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	(10.846)	1.533
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	2.486	(73.769)
Ροές σε Λειτουργικές Δραστηριότητες	2.278.132	2.110.541
Καταβληθέντες Φόροι	(550.726)	(132.375)
Καθαρές Ταμειακές Ροές σε Λειτουργικές δραστηριότητες	1.727.405	1.978.166
Ταμειακές Ροές σε Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών & ενσώματων παγίων	-	(1.414)
Καθαρές Ταμειακές Ροές σε Επενδυτικές Δραστηριότητες	-	(1.414)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Αποπληρωμή Υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(1.237)	(1.171)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	(1.237)	(1.171)
Καθαρή Αύξηση στα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	1.726.168	1.975.581
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	4.494.802	2.519.221
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	6.220.970	4.494.802

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η «ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» έχει συσταθεί στην Ελλάδα την 18 Οκτωβρίου 2018 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.

Σκοπός της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων και η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων. Έχει στην κατοχή της συγκρότημα τριών (3) ισογείων από κτίρια αποθήκης με χώρο γραφείων στην περιοχή Λέκκα στην Ελευσίνα. Συγκεκριμένα εκμισθώνει και εισπράττει τα ενόικια από τις παραπάνω ιδιοκτησίες, τις οποίες χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται στο ποσό των 5.050.000 ευρώ διαιρούμενο σε 50.500 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ η κάθε μία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 22 Ιουλίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε ως κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

2.1 Πλαίσιο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εφαρμόστηκαν με συνέπεια στην χρήση 2023, λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.1.1 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

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. Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, τα οικονομικά

στοιχεία παρουσιάζονται σε ευρώ. 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 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.

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητά της, με τα ταμειακά διαθέσιμά 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 μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου, όπως αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί 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

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.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

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 οικονομικής 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

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

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 κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνται για χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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 μμελλοντικά 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 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής

- Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης,

μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου είναι σχετικά βέβαιο ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια

μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους είτε κάθε ένα ξεχωριστά, είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

- Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των

μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης της μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην απόφαση εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μεταβολές.

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των πέντε χιλιάδων ευρώ). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν εκμισθώσεις χώρων γραφείων και ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

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 ζημίας 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 έσοδα 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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) 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 απαιτήσης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη. Υπάρχει επίσης αναγνώριση αναβαλλόμενου εσόδου λόγω εκπτώσεων covid.

β) Έσοδα από διαχείριση

Τα έσοδα από διαχείριση προέρχονται από έσοδα κοινοχρήστων και από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

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.

(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.

(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:

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

	2023			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	-	600.180	600.180
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.220.970	-	-	6.220.970
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	19.772	-	19.772
2022				
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	-	-	656.204	656.204
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.494.802	-	-	4.494.802
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	20.062	-	20.062

Τα υπόλοιπα άνω του 1 έτους παραπέμπονται στην σημείωση 7.

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 δανεισμού	0	0
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.220.970	4.494.802
Καθαρός δανεισμός	(6.220.970)	(4.494.802)
Ίδια κεφάλαια	37.966.555	36.220.983
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	31.745.585	31.726.181
Συντελεστής μόχλευσης	-19,60%	-14,17%

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 ή 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 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.

(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

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

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 υποχρέωση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 11.

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	34.152.203	31.278.599
Επένδυση σε ακίνητο	-	1.414
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	21.285	2.872.190
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	34.173.488	34.152.203

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα μισθωτικά δικαιώματα σε συγκρότημα τριών (3) αποθηκών, 44.977,97 τ.μ., στην περιοχή Λέκκα στον Δήμο Ελευσίνας.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε στο ποσό των €2.872.190. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas Private Company τον Δεκέμβριο 2022.

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. Οι κύριοι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι συνδυασμός (σταθμισμένος μέσος όρος) των Market Approach (Συγκριτικά Στοιχεία) και Income Approach (Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών). Η στάθμιση έγινε κατά 20% βάσει της Market Approach και κατά 80% βάσει της Income Approach.

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. 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 είναι 9,75%.

6 Ενσώματα Πάγια

Η Εταιρεία παρουσιάζει στην κατηγορία των ενσώματων παγίων τα Δικαιώματα Χρήσης από Μισθώσεις Ακινήτων που δεν πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

**Δικαιώματα από μισθώσεις
ακινήτων****Αξία κτήσης :**

Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	3.007
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	3.007
Σωρευμένες αποσβέσεις :	
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	
Αποσβέσεις χρήσης	(1.244)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.763
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	1.763
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	3.007

7 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

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

	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες εσωτερικού & Λοιπές απαιτήσεις	12.502	-
Απαιτήσεις από Δημόσιο	1.682	3.339
Αναπόσβεστη αξία έκπτωσης μισθωμάτων	265.688	296.025
Αναπόσβεστη αξία έκπτωσης λόγω covid	320.307	356.840
Σύνολο	600.180	656.204

Οι πελάτες είναι μισθωτές των ακινήτων της εταιρείας.

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	-	-
Καταθέσεις Όψεως	6.220.577	4.494.565
Σύνολο	6.220.577	4.494.565

9 Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε 50.500 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 Ευρώ η κάθε μία. Με τις από 6.11.2020 και 17.11.2020 αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων, αποφασίστηκε συνολική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά τέσσερα εκατομμύρια τριακόσιες πενήντα χιλιάδες Ευρώ (€4.350.000) με καταβολή μετρητών και συνολική αύξηση του αποθεματικού υπέρ το άρτιο κατά δέκα εννέα εκατομμύρια τριακόσιες ογδόντα πέντε χιλιάδες Ευρώ (€19.385.000) διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο και το αποθεματικό υπέρ το άρτιο όπως ισχύουν κατά την 31/12/2023.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε. » με ποσοστό 100%. Ο αριθμός των μετοχών που εκδόθηκε, καταβλήθηκε πλήρως.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	50.500	100	5.050.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	50.500	100	5.050.000

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Σύνολο €
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	5.050.000	362.378	19.985.000	25.397.378
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	5.050.000	362.378	19.985.000	25.397.378
Δημιουργία Τακτικού αποθεματικού	-	194.486	-	194.486
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	5.050.000	556.864	19.985.000	25.591.864

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.

10 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	3.827
Συν: Νέες Συμβάσεις Χρήσης 2022	3.733
Μείον : Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2022	(1.252)
Μείον: Συμβάσεις που έληξαν στο 2022	(3.364)
Σύν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2022	81
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	3.026
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	1.774
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	1.252
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	3.026
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	3.026
Μείον : Μικτά Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην Χρήση του 2023	(1.283)
Σύν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην Χρήση του 2023	46
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	1.792
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει του Ισολογισμού σε:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	509
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	1.283
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα Χρήσης παγίων την 31η Δεκεμβρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	1.792

11 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	31/12/2023	31/12/2022
Σύνολο	2.866.802	2.735.220
	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου	(2.735.220)	(1.974.678)
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσης	(131.583)	(760.542)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου	(2.866.802)	(2.735.220)
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) προήλθαν από τα ακόλουθα:		
Επενδύσεις σε ακίνητα	(2.742.002)	(2.595.805)
Έσοδα επομένων χρήσεων	(124.843)	(140.132)
Άλλες υποχρεώσεις	42	718
Φορολογικές ζημιές	-	-
Σύνολο	(2.866.802)	(2.735.220)

12 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	16.500	17.202
Πιστωτές εσωτερικού	-	1.860
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	1.265	-
Αγορές υπό τακτοποίηση	1.000	1.000
Προυπολογισμένα διάφορα έξοδα	971	-
Λοιπές υποχρεώσεις	36	-
Σύνολο	19.772	20.062

	31.12.2023	31.12.2022
Λοιποί Φόροι Τέλη	48.234	47.216
Φόρος Εισοδήματος	384.225	550.726

13 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική της κατάσταση. Η Εταιρεία την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ως γραφεία/Έδρα της. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 106,89 ευρώ.

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

14 Κύκλος Εργασιών

	01/01/2023 -31/12/2023	01/01/2022 -31/12/2022
Έσοδα από ενοίκια κτιρίων	2.400.978	2.339.173
Εκπτώσεις Covid19	(36.532)	(36.532)
Εκπτώσεις RentFree	(30.337)	(30.337)
Λοιπά έσοδα από παροχή υπηρεσιών	44.635	-
Έσοδα Επιμερισμού Κοινοχρήστων	8.552	5.796
Σύνολο	2.387.296	2.278.100

Τα έσοδα της Εταιρείας που προκύπτουν από ενοίκια κτιρίων, αφορούν στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία από τους μισθωτές των αποθηκών 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.

15 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις

	01/01/2023 -31/12/2023	01/01/2022 -31/12/2022
Χαρτόσημο Μισθωμάτων	(46)	(45)
Λοιποί φόροι-τέλη	(1.600)	(1.600)
ΕΝΦΙΑ (Ν.4223/2013)	(85.693)	(88.960)
Αμοιβές Εκτιμητών	(1.265)	(1.050)
Έξοδα εγκαταστάσεων κτιρίων	(1.770)	-
Ασφάλιστρα	(30.172)	(29.164)
Υδρευση	(6.583)	(3.854)
Σύνολο	(127.129)	(124.672)

16 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

	01/01/2023 -31/12/2023	01/01/2022 -31/12/2022
Παροχές Τρίτων	(35.359)	(34.850)
Φόροι - Τέλη	-	(102)
Λοιπά έξοδα	(4.924)	(2.102)
Προβλέψεις	(192)	31
Σύνολο	(40.475)	(37.023)

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

17 Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01/01/2023 -31/12/2023	01/01/2022 -31/12/2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι δικαιωμάτων από μισθώσεις ακινήτων IFRS 16	(46)	(81)
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(25)	(416)
Σύνολο	(71)	(497)

18 Φόρος Εισοδήματος

	01/01/2023 -31/12/2023	01/01/2022 -31/12/2022
Φόρος εισοδήματος	(362.507)	(337.360)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ.11)	(131.583)	(760.542)
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	(494.090)	(1.097.902)

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2023 ανέρχεται σε 22%.

19 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» (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 Α.Ε. 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% των δικαιωμάτων ψήφου επί των κοινών μετοχών της Eurobank Holdings την 31 Δεκεμβρίου 2023 (31 Δεκεμβρίου 2022: 32,99%) θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Εταιρεία.

Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία πραγματοποιεί 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:

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

	31/12/2023	31/12/2022
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		
Τράπεζα Eurobank AE	6.220.970	4.494.802
	01/01/2023	01/01/2022
	-31/12/2023	-31/12/2022
Διοικητικά Έξοδα		
BE BUSINESS EXCHANGES AE	(18.000)	(18.000)
Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα		
Τράπεζα Eurobank AE	(25)	(416)

20 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 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2016.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4987/2022 (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, υποχρεούνται 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.

Για τις χρήσεις 2018 και 2019 η εταιρεία δεν είχε λάβει φορολογικό πιστοποιητικό. Για τις χρήσεις αυτές δεν αναμένει να προκύψει οτιδήποτε ουσιώδες σε περίπτωση μελλοντικού φορολογικού ελέγχου. Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2020-2022 ενώ για την περίοδο 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.

Η Εταιρεία έχει λάβει στις 23/04/2024 εντολή μερικού φορολογικού ελέγχου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων για την φορολογική περίοδο 01/01/2019 έως και 31/12/2020.

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

ΤΕΝΜΠΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023 – Ποσά σε €

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.

Αθήνα, 22 Ιουλίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Ο Λογιστής

Φίλιππος Καραμανώλης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 362474

Δήμος Καπουνιαρίδης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 044673

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Σταυρούλα Ποθητάκη
Α.Δ.Τ. ΑΡ 066234
Αριθμός αδείας
126578 Α' Τάξης