



DOVALUE GREECE AE
Dovalue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 156425101000

Χρηματοοικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε
την 31^η Δεκεμβρίου 2021
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν
υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2021	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	11
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	14
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	15
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	16
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	17
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021.	18
1. Γενικές πληροφορίες	18
2. Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές	18
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων..	18
2.2 Ενσώματα πάγια	26
2.3 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27
2.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	27
2.5 Μισθώσεις	28
2.6 Χρηματοοικονομικά μέσα	28
2.7 Απαιτήσεις από πελάτες	30
2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	30
2.9 Μετοχικό κεφάλαιο / Υπέρ το άρτιο	30
2.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	31
2.11 Παροχές στο προσωπικό	31
2.12 Προβλέψεις	33
2.13 Αναγνώριση Εσόδων	33
2.14 Διανομή Μερισμάτων	34
2.15 Έσοδα από τόκους	34
3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων	35
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	35
3.2 Διαχείριση Κεφαλαίου	36

3.3	Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	37
3.4	Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων	37
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .	38
	Φόρος εισοδήματος	38
	Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	38
	Προβλέψεις	39
5	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	39
6	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	39
7	Λοιπά έξοδα	40
8	Φόρος εισοδήματος	40
	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	40
9	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	41
10	Εμπορικές απαιτήσεις	42
11	Λοιπές απαιτήσεις	43
12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43
13	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	43
14	Μετοχικό Κεφάλαιο	44
15	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις από δικαστικές υποθέσεις	44
16	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την Εταιρεία	44
17	Δεσμεύσεις από Μισθώσεις	45
18	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	46
19	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	47

ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2021

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό της DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ εφεξής η «Εταιρεία», έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα έκθεση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτών.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018 και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν επικυρωθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Αναλυτικότερα, στην παρούσα έκθεση παρουσιάζεται το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας, οι αρχές διοίκησης, οι κυριότεροι κίνδυνοι, οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική θέση και τη συνολική πορεία της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της κλειόμενης εταιρικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς και οι προοπτικές και αναμενόμενες εξελίξεις για το 2022.

1. Επιχειρηματικό Μοντέλο

Η do Value Greece Real Estate Services είναι εταιρία παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων που ιδρύθηκε τον Σεπτέμβριο του 2020.

Σκοπός της εταιρείας είναι η παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών εκτίμησης, προώθησης, και διαχείρισης ακινήτων. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται σε ακίνητα που αποτελούν εξασφάλιση σε δάνεια (Pre-REO) καθώς και σε ακίνητα που έχουν ήδη αποκτηθεί είτε από τους επενδυτές (REO) των οποίων τα δάνεια διαχειρίζεται η do Value Greece είτε από επενδυτές που έχουν στην κατοχή τους χαρτοφυλάκια ακινήτων. Το 2021 είναι ουσιαστικά η χρονιά έναρξης της λειτουργίας της εταιρείας οπότε ενισχύθηκε το εργατικό δυναμικό της και τέθηκαν οι βάσεις για την οργάνωση των υπηρεσιών της.

Η doValue S.p.A. η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, είναι μία από τις κορυφαίες εταιρείες διαχείρισης (servicer) στη Νότια Ευρώπη, με δραστηριότητα στους τομείς της διαχείρισης δανείων και ακίνητης περιουσίας, που προέρχονται κυρίως από μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, για λογαριασμό τραπεζών και επενδυτών.

2. Αρχές Διοίκησης

Η doValue Greece Real Estate Services έχει υιοθετήσει μια ευέλικτη οργανωτική δομή με στόχο, να αξιοποιήσει πλήρως τις ευκαιρίες που προσφέρει το βελτιωμένο διεθνές αποτύπωμα του Ομίλου. Το οργανωτικό μοντέλο διευκολύνει το συντονισμό μεταξύ συναδέλφων, την ανταλλαγή εμπειριών και την ομαδική εργασία. Προάγει ένα κοινό όραμα και μια ολοκληρωμένη στρατηγική μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου για να είναι πιο ανταγωνιστικές και να συνεχίσουν να ενισχύουν την θέση του Ομίλου doValue. Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο απαρτίζεται από 4 μέλη.

3. Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Η χρήση 2021 αποτελεί την πρώτη ολοκληρωμένη χρήση για την Εταιρεία κατά την οποία ουσιαστικά ξεκίνησε και η παροχή υπηρεσιών με τον κύκλο εργασιών να αγγίζει τα 3.350.917 ευρώ. Σημαντικό γεγονός της χρήσης είναι η εισαγωγή της ψηφιακής πρωτοποριακής πλατφόρμας Altamira Properties για την προώθηση των ακινήτων που διαχειριζόμαστε.

Περαιτέρω, τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν σε 999.138 ευρώ έναντι λειτουργικών ζημιών της χρήσης 2020 ύψους 77.998 ευρώ που συνδέονται με έξοδα έναρξης εργασιών και λοιπά λειτουργικά έξοδα, δεδομένου ότι η Εταιρεία συστάθηκε τον Σεπτέμβριο του 2020 και κατά την διάρκεια της χρήσης 2020 πραγματοποιήθηκαν μόνο τα αναγκαία λειτουργικά έξοδα για την ομαλή έναρξη των δραστηριοτήτων της. Παράλληλα τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε 916.914 ευρώ και τα κέρδη μετά από φόρους σε 690.177 ευρώ.

	2021	2020 (Αναμορφωμένο)
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	210%	646%
Δείκτης Υποχρεώσεων		
Σύνολο Υποχρεώσεων/Ίδια Κεφάλαια	70%	16%
Δείκτης οικονομικής διάρθρωσης		
Ίδια Κεφάλαια/Σύνολο Υποχρεώσεων	141%	620%
Δείκτες που παρουσιάζουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν και πάγιο ενεργητικό		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Σύνολο Ενεργητικού	84%	90%
Ίδια Κεφάλαια/Σύνολο Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	361%	839%

4. Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία, μέλος του Ομίλου doValue («Όμιλος»), επιδεικνύει ιδιαίτερη ευαισθησία σε θέματα όπως η περιβαλλοντική βιωσιμότητα και αναλαμβάνει καθημερινά συγκεκριμένες δράσεις για την προληπτική αντιμετώπιση της περιβαλλοντικής ρύπανσης, τη μείωση των επιπτώσεων των δραστηριοτήτων της στο περιβάλλον και την γενικότερη διασφάλιση ενός βιώσιμου περιβάλλοντος για τις μελλοντικές γενιές.

Η Εταιρεία ακολουθεί επίσης τις «Οδηγίες για περιβαλλοντικά θέματα» που έχει εκδώσει η μητρική Εταιρεία και έχουν συνταχθεί, με στόχο τον καθορισμό αρχών και βέλτιστων πρακτικών σε θέματα περιβαλλοντικής συμπεριφοράς καθώς και για την καθημερινή ενημέρωση των εργαζομένων της για τα έργα που αποφασίζει να υποστηρίξει η Εταιρεία σχετικά με το περιβάλλον.

5. 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, 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, 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 τους στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, διαθέτει απαιτήσεις από διαχείριση ακινήτων των χαρτοφυλακίων που διαχειρίζεται η συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece. Η αποπληρωμή του συνόλου των απαιτήσεων της πραγματοποιείται ομαλά και χωρίς καθυστερήσεις.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της. Οι δείκτες ρευστότητας παρακολουθούνται σε τακτή χρονική βάση ενώ η Εταιρεία έχει πρόσβαση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό από την μητρική της doValue S.p.A. εάν απαιτηθεί.

Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα και δεν διαθέτει ιδιόκτητα ακίνητα.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται σε ευρώ, συνεπώς η έκθεση σε συναλλαγματικό κίνδυνο είναι περιορισμένη.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν διαθέτει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο επιτοκίων.

6. Δέσμευση στο Προσωπικό

Στη doValue ενεργούμε σύμφωνα με τις αξίες μας, οι οποίες συμβάλλουν σημαντικά στην επίτευξη του οράματός μας. Πιστεύουμε ότι το ποιοι είμαστε καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο λειτουργούμε, γι' αυτό επιλέγουμε ανθρώπους που ενστερνίζονται τις αξίες μας και τους βοηθάμε να εξελίσσονται. Εστιάζουμε στην προώθηση και διάδοση μίας ενιαίας κουλτούρας που βασίζεται στην ακεραιότητα και τον αμοιβαίο σεβασμό, υποστηρίζοντας συνειδητές και υπεύθυνες συμπεριφορές. Οι εργαζόμενοί μας ενεργούν με γνώμονα τις θεμελιώδεις δεξιότητες και συμπεριφορές που μας χαρακτηρίζουν ως εταιρεία:

Αποτελεσματικότητα

- Καθορίζουμε μια σαφή στρατηγική, προσανατολισμένη στον στόχο.
- Δρούμε με αποφασιστικότητα και διορατικότητα.
- Βελτιστοποιούμε τις διαδικασίες και τους πόρους μας για να επιτυγχάνουμε τους στόχους μας.

Συνεργασία

- Επικοινωνούμε με διαφανή, καθαρό και εποικοδομητικό τρόπο σε όλα τα επίπεδα.
- Συμμετέχουμε ενεργά και συνεισφέρουμε στην ομάδα. Συνεργαζόμαστε και μοιραζόμαστε γνώσεις, πληροφορίες και εμπειρία.
- Αναλαμβάνουμε κοινές ευθύνες.

Υπευθυνότητα

- Εργαζόμαστε με ποιότητα και αποτελεσματικότητα. Επιδιώκουμε τη λειτουργική αριστεία, σεβόμενοι τους κανόνες και κανονισμούς που προβλέπουν οι αρχές λειτουργίας μας.
- Μαθαίνουμε από προηγούμενες εμπειρίες για να βελτιωνόμαστε στο μέλλον.
- Εγγυόμαστε μια θετική εμπειρία για τους πελάτες μας, εσωτερικούς και εξωτερικούς.

Ηγεσία

- Δείχνουμε δέσμευση και υπευθυνότητα. Δημιουργούμε αξία για την εταιρεία μας, με οδηγό την ειλικρίνεια, τις ηθικές αρχές και τη σαφήνεια.
- Μεταδίδουμε ενθουσιασμό, δεσμεύουμε και παρακινούμε τους συναδέλφους μας.
- Εστιάζουμε στην ανάπτυξη και ενδυνάμωση των συνεργατών και συναδέλφων μας. Είμαστε ενεργοί και καινοτόμοι δημιουργοί.

Αυτά τα στοιχεία θεμελιώνουν μία ισχυρή εταιρική κουλτούρα και δημιουργούν τους πυλώνες του συστήματος αξιών που προάγουν την ευσυνείδητη συμπεριφορά μεταξύ των εργαζομένων αλλά και την εύρυθμη λειτουργία της εταιρίας.

Ο κάθε εργαζόμενος βιώνει ένα εργασιακό περιβάλλον όπου η ευημερία, η επαγγελματική ανάπτυξη, οι αξιοκρατικές διαδικασίες και οι ευκαιρίες σταδιοδρομίας και ανέλιξης, είναι βασικές προϋποθέσεις για την οικοδόμηση μιας σχέσης που βασίζεται στην εμπιστοσύνη και τον αμοιβαίο σεβασμό, αρχές που υπερβαίνουν την απλή εργασιακή σχέση. Για τη διασφάλιση της ίσης και ομαλής διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού, η Εταιρεία εφαρμόζει πλήθος πολιτικών (πολιτικές Αμοιβών και Παροχών, Στελέχωσης, Επαγγελματικής Ανάπτυξης, Αξιολόγησης της Απόδοσης, Εκπαίδευσης, Εσωτερικής Επικοινωνίας, Συγγενών, Υγείας και Ασφάλειας κ.α.). Στην Εταιρεία, ο σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου, των ίσων ευκαιριών και της διαφορετικότητας εκδηλώνεται προς τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζομένους της. Η Εταιρεία επιδιώκει να διασφαλίσει ότι το ανθρώπινο δυναμικό αντικατοπτρίζει τις κοινωνικές ομάδες στις οποίες δραστηριοποιείται καθώς και το διεθνές προφίλ του Ομίλου.

Δίνουμε ευκαιρίες στους ανθρώπους μας να διευρύνουν τις γνώσεις τους. Οι άνθρωποί μας εκπαιδεύονται συνεχώς και στοχευμένα με σύγχρονα εκπαιδευτικά συστήματα καθώς με κατάλληλα εκπαιδευτικά εργαλεία ενισχύουμε τις δεξιότητές τους. Τους βοηθάμε να εξελισσονται εντός της εταιρείας μέσω των μονοπατιών καριέρας καθώς και του ατομικού πλάνου ανάπτυξης, όπου μπορούν να επιλέξουν ειδίκευση στον υπάρχοντα ρόλο ή ανάπτυξη σε νέο ρόλο.

Επιπρόσθετα, η εταιρεία διενεργεί Έρευνα Ικανοποίησης Εργαζομένων, σε ετήσια βάση, με στόχο το σχεδιασμό και την υλοποίηση πλάνων ενεργειών για τη βελτίωση της εργασιακής καθημερινότητας των εργαζομένων της.

Από την πρώτη ημέρα της πανδημίας η εταιρεία είναι δίπλα στους εργαζόμενους της με κάθε δυνατό τρόπο, έχοντας ως προτεραιότητα την υγεία και την ασφάλεια. Ως εταιρεία έχει υιοθετήσει και

εφαρμόζει αυστηρά όλα τα μέτρα/πρωτόκολλα προστασίας και περιορισμού της μετάδοσης (τηλεργασία, αποστάσεις, δωρεάν διανομή масκών και αντισηπτικών, δωρεάν rapid test σε εργαζομένους που νόσησαν ή ήταν στενές επαφές σε κρούσμα, απολυμάνσεις, εγκατάσταση ειδικών φίλτρων σε ασανσέρ, τοποθέτηση θερμοκαμερών για θερμομέτρηση προ της εισόδου στους χώρους εργασίας, απαγόρευση φυσικών συναντήσεων κλπ) επίσης παρέχει κατάλληλο εξοπλισμό για εργασία στο σπίτι (φορητοί υπολογιστές, αδειοδότηση κλπ).

Επιπλέον των μέτρων πρόληψης, η εταιρεία έχει καταρτίσει ένα αναλυτικό πλάνο ενεργειών για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων COVID19. Ενδεικτικά, πραγματοποιείται επικοινωνία της ιατρού εργασίας και ιχνηλάτηση των επαφών, τίθενται σε κατ' οίκον περιορισμό (καραντίνα) οι στενές επαφές, πραγματοποιείται εκνέφωση και απολύμανση των γραφείων και των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και εκτενής καθαρισμός όπου απαιτείται. Αποστέλλονται συχνά ηλεκτρονικές ενημερώσεις στους εργαζομένους σχετικά με τα απαραίτητα μέτρα και την προσωπική ευθύνη ενώ υπάρχει μόνιμη ενότητα Covid-19 στο intranet της εταιρείας. Τέλος, παρέχονται σε μόνιμη βάση ιατρικές συμβουλές και εξετάσεις από τον ιατρό εργασίας της εταιρείας.

Τον Ιανουάριο του 2021, η εταιρεία ξεκίνησε την παροχή του προγράμματος υποστήριξης εργαζομένων με την Hellas Employee Assistance Programs (EAP), για τους ίδιους και για τα μέλη της οικογένειάς τους. Μέσω των υπηρεσιών της Hellas EAP, δίνεται η δυνατότητα προσωποποιημένης υποστήριξης, καθοδήγησης και συμβουλευτικής καθ' όλη τη διάρκεια του 24ώρου μέσω της Τηλεφωνικής Γραμμής Συμβουλευτικής Υποστήριξης, η οποία λειτουργεί ανώνυμα και έχει απεριόριστη χρήση. Επιπρόσθετα, διοργανώνονται on-line workshops με θέματα όπως η Διαχείριση του Άγχους, η Εναρμόνιση Επαγγελματικής-Προσωπικής ζωής, κ.α. για την υποστήριξη των εργαζομένων.

7. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η πρόσφατη εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία, προκάλεσε την άμεση διακοπή των σχέσεων από και προς τις εν λόγω χώρες, που όμως δεν θεωρούνται σημαντικές. Οι δυνητικές επιπτώσεις ενδέχεται να περιλαμβάνουν την επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών της αγοράς. Στην παρούσα φάση είναι δύσκολο να γίνει αποτίμηση της κατάστασης και να προβλεφθεί αν και κατά πόσο ενδέχεται να επηρεαστεί η διάθεση αλλά και η αγοραστική δύναμη των καταναλωτών δεδομένης και της αύξησης του ενεργειακού κόστους και του πληθωρισμού. Αναφορικά με την πανδημία covid19, οι επιδράσεις έχουν εξομαλυνθεί και δεν αναμένεται να έχουν αρνητικές επιπτώσεις για την Εταιρεία στο μέλλον.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρείας.

8. Εταιρικές Προοπτικές 2022

Το 2021 αποτέλεσε ένα έτος ισχυρής ανάκαμψης, με την ελληνική οικονομία να ανακτά το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που προκλήθηκαν από την πανδημία. Η σημαντική πρόοδος του προγράμματος εμβολιασμού επέτρεψε τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και την επανεκκίνηση της οικονομίας, που οδήγησε στην ενίσχυση της κατανάλωσης και την ανάκαμψη του τουρισμού, παρέχοντας ισχυρή ώθηση στην πραγματική μεγέθυνση του ΑΕΠ. Βάσει των προσωρινών στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 8,3% το 2021 (9% μείωση το 2020), το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 12,8% τον

Δεκέμβριο του 2021 (Δεκέμβριος 2020: 16,3%), ενώ ο πληθωρισμός σύμφωνα με τον 12μηνο μέσο του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έκλεισε στο 0,6% το 2021, έναντι -1,3% το 2020.

Σε ότι αφορά στις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα έχουν ως ακολούθως: (α) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και ιδίως η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και οι επιπτώσεις της στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία και ειδικότερα στον ενεργειακό τομέα, (β) η παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, (γ) η αύξηση των επιτοκίων διεθνώς, και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, η οποία θα ασκούσε ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, (δ) η τελική έκταση και διάρκεια των τρεχόντων ή και τυχόν νέων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συνεπειών της ανόδου στις τιμές ενέργειας και τροφίμων και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του δημόσιου χρέους της χώρας, (ε) οι συνέπειες από την απόσυρση των προσωρινών μέτρων στήριξης της οικονομίας στη μεγέθυνση, την απασχόληση και την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση του χρέους νοικοκυριών και επιχειρήσεων, (στ) η προοπτική της διατήρησης των αποκαλούμενων «δίδυμων ελλειμμάτων» (δηλαδή έλλειμα στο δημοσιονομικό ισοζύγιο και στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών), αν και επί του παρόντος φαίνονται να είναι περισσότερο απόρροια της πανδημίας παρά διαρθρωτικά, (ζ) η έγκαιρη απορρόφηση και η αποτελεσματική αξιοποίηση των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΑΑ και της Ενισχυμένης Εποπτείας, (θ) η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και θα μπορούσαν να επιφέρουν εκ νέου περιορισμούς στις μετακινήσεις και νέα κρατικά μέτρα στήριξης, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και των επιπτώσεών τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση και στο δημοσιονομικό ισοζύγιο.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την άνοδο στις τιμές της ενέργειας και τον πληθωρισμό, θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία δημιουργεί αβεβαιότητες στην παγκόσμια οικονομία και το διεθνές εμπόριο με εκτεταμένες και μακροπρόθεσμες επιπτώσεις. Καθώς τα γεγονότα βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη, οποιαδήποτε αξιολόγηση των συνεπειών τους είναι πρόωρη. Οι επιπτώσεις της γεωπολιτικής αναταραχής είναι πιθανό να μετριαστούν με συντονισμένα μέτρα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, όπως συνέβη και με την πανδημία. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει μη σημαντική έκθεση σε ρωσικά περιουσιακά στοιχεία, παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία της υψηλής κερδοφορίας και της ρευστότητάς της καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, του επιχειρηματικού της σχεδίου για τα επόμενα τρίμηνα.

Η Εταιρεία μετά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της διαθέτει τις υποδομές, τις διαδικασίες και το απαραίτητο εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, ώστε να παρέχει ολοκληρωμένες υπηρεσίες μαζικής διαχείρισης ακινήτων, τόσο σε εταιρικά σχήματα που δραστηριοποιούνται στον χώρο των ακινήτων, όσο και σε επενδυτικές ομάδες που κινούνται στον χώρο των κόκκινων δανείων, σχετικά με τις εμπράγματα εξασφαλίσεις τους.

Το 2022 αναμένεται να συνεχιστεί η ανάκαμψη στην ελληνική κτηματαγορά με περισσότερες πράξεις

πώλησης και βελτιωμένες τιμές, παρόλο που η ενεργειακή κρίση καθώς και οι γεωπολιτικές συνθήκες ίσως δημιουργήσουν επιφυλακτικότητα σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων. Το ενδιαφέρον των επενδυτών είτε μεμονωμένα, είτε ως μέρος χαρτοφυλακίων, αναμένεται να παραμείνει υψηλό κυρίως λόγω του χαμηλού κόστους απόκτησης σε σύγκριση με τις αντίστοιχες τιμές της υπόλοιπης Ευρώπης, του σημαντικού διαθέσιμου όγκου κεφαλαίων που έχει συγκεντρωθεί διεθνώς και προορίζεται για επενδύσεις σε ακίνητα, αλλά και των θετικών προοπτικών της ελληνικής οικονομίας γενικότερα. Η εταιρεία και η Διοίκηση της παρακολουθούν στενά τις εξελίξεις στην αγορά των ακινήτων προκειμένου να μπορέσουν να προσαρμόσουν έγκαιρα την στρατηγική της.

Ολοκληρώνοντας την Έκθεσή μας εκφράζουμε τις ευχαριστίες μας προς τους Διευθυντές και το υπαλληλικό προσωπικό για τη συμβολή τους στην επίτευξη των υψηλών στόχων της Εταιρείας την αφοσίωσή τους και την συνεισφορά τους στην ανάπτυξη ενός υγιούς και ανταγωνιστικού περιβάλλοντος συνεχούς εξέλιξης.

Μοσχάτο, 15 Σεπτεμβρίου 2022
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Θεόδωρος Καλαντώνης Α.Δ/Τ. Φ 147328

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο θέμα

Στη σημείωση 2.1 επί των οικονομικών καταστάσεων περιγράφεται ότι η χρήση 2021 είναι η πρώτη πλήρης χρήση για την Εταιρεία, η οποία παράλληλα υπόκειται σε έλεγχο από ορκωτούς ελεγκτές. Η περίοδος που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2020, δεν έχει ελεγχθεί από ορκωτούς ελεγκτές. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

Ως καθήκον 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 οικονομικές 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 τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν 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. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, 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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 15 Σεπτεμβρίου 2022
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 42201
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Χειμάρρας 8B
151 25 Μαρούσι
(Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107)

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημειώσεις	2021	2020 (Αναμορφωμένο)
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5	3.285.985	0
Εσοδα από διάθεση προσωπικού	5	64.932	0
Καθαρά λειτουργικά έσοδα		3.350.917	0
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6	(1.225.927)	0
Λοιπά έξοδα	7	(1.125.852)	(77.998)
Αποσβέσεις	14	(80.839)	0
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		918.299	(77.998)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		43	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.423)	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά		(1.380)	0
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		916.919	(77.998)
Φόρος Εισοδήματος	8	(226.742)	0
Κέρδη / (Ζημίες) μετά φόρων		690.177	(77.998)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα - Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα χρήσης			
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		690.177	(77.998)

Ο Πρόεδρος Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών Η Διευθύντρια Λογιστηρίου Η Υπεύθυνη Διεθνών Προτύπων Χρημ/κής Αναφοράς

Θεόδωρος Καλαντώνης Αναστάσιος Πανούσης Αλβέρτος Ταραμπουλούς Αννίτα Σούση Μαρία Αθανασίου
Α.Δ.Τ. Φ 147328 Α.Δ.Τ. Φ 122441 Α.Δ.Τ. Τ002793 Α.Δ.Τ.ΑΙ528335 Α.Δ.Τ Χ276114
Αρ.Αδείας 0104980

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημειώσεις	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 28η Σεπτεμβρίου 2020		0	0	0	0	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	14	2.000.000	0	0	0	2.000.000
Ζημίες περιόδου		0	0	0	(77.998)	(77.998)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020		2.000.000	0	0	(77.998)	1.922.002
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2021		2.000.000	0	0	(77.998)	1.922.002
Κέρδη χρήσης		0	0	0	690.177	690.177
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021		2.000.000	0	0	612.179	2.612.179

Ο Πρόεδρος	Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Διευθύντρια Λογιστηρίου	Η Υπεύθυνη Διεθνών Προτύπων Χρημ/κής Αναφοράς
Θεόδωρος Καλαντώνης Α.Δ.Τ. Φ 147328	Αναστάσιος Πανούσης Α.Δ.Τ. Φ 122441	Αλβέρτος Ταραμπουλούς Α.Δ.Τ. Τ002793	Αννίτα Σούση Α.Δ.Τ. ΑΙ528335	Μαρία Αθανασίου Α.Δ.Τ Χ276114 Αρ.Αδείας 0104980

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημειώσεις	2021	2020 (Αναμορφωμένο)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		916.919	(77.998)
Πλέον / μείον προσαρμογές για			
Αποσβέσεις	9	80.839	0
Έσοδα τόκων		(43)	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα		1.423	0
Ταμειακές Ροές Λειτουργικών Δραστηριοτήτων		999.138	(77.998)
Πλέον/(μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες			
Αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(3.172.461)	(6.034)
Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		1.301.727	309.805
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(871.596)	225.773
Τόκοι Εισπραχθέντες		43	0
Τόκοι Πληρωθέντες		(1.423)	0
Καθαρές ταμειακές ροές σε λειτουργικές δραστηριότητες		(872.976)	225.773
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων παγίων στοιχείων		(85.738)	0
Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	(457.651)	(229.013)
Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες		(543.389)	(229.013)
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	2.000.000
Πληρωμές χρηματοδοτικών υποχρεώσεων	16	(17.710)	0
Καθαρές ταμειακές ροές από / σε Χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		(17.710)	2.000.000
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) +(β) + (γ)		(1.434.076)	1.996.760
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		1.996.760	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της περιόδου		562.684	1.996.760

Ο Πρόεδρος Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών Η Διευθύντρια Λογιστηρίου Η Υπεύθυνη Διεθνών Προτύπων Χρημ/κής Αναφοράς

Θεόδωρος Καλαντώνης Αναστάσιος Πανούσης Αλβέρτος Ταραμπουλούς Αννίτα Σούση Μαρία Αθανασίου
Α.Δ.Τ. Φ 147328 Α.Δ.Τ. Φ 122441 Α.Δ.Τ. Τ002793 Α.Δ.Τ.ΑΙ528335 Α.Δ.Τ Χ276114
Αρ.Αδείας 0104980

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021.

1. Γενικές πληροφορίες

Η Dovalue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, εφεξής η «Εταιρεία», είναι ανώνυμη εταιρία παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων που ιδρύθηκε τον Σεπτέμβριο του 2020. Η έδρα της είναι Κύπρου και Αρχιμήδους 19-21 ΤΚ:18346 Μοσχάτο. Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 156425101000 και ΑΦΜ 801420067, και η διάρκεια λειτουργίας της Εταιρείας ορίζεται να είναι 50 έτη.

Η doValue Spa είναι η μητρική εταιρεία και κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών εκτίμησης, προώθησης, ελέγχου και διαχείρισης ακινήτων. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται σε ακίνητα που αποτελούν εξασφάλιση σε δάνεια (Pre-REO) καθώς και σε ακίνητα που έχουν ήδη αποκτηθεί είτε από τους επενδυτές (REO) των οποίων τα δάνεια διαχειρίζεται η do Value Greece είτε από επενδυτές που έχουν στην κατοχή τους χαρτοφυλάκια ακινήτων.

2. Πλαίσιο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις βασικές λογιστικές αρχές όπως αναφέρονται παρακάτω:

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, της αυτοτέλειας των χρήσεων, της ομοιομορφίας, της παρουσίασης, της σημαντικότητας των στοιχείων και της αρχής των δεδουλευμένων εσόδων και εξόδων. Επίσης οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το συναλλακτικό νόμισμα της Εταιρείας. Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, τα οικονομικά στοιχεία που παρουσιάζονται σε ευρώ έχουν στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο ακέραιο ποσό. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Η χρήση 2021 είναι η πρώτη πλήρης χρήση για την Εταιρεία, η οποία παράλληλα υπόκειται σε έλεγχο από ορκωτούς ελεγκτές. Η περίοδος που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου του 2020 έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και δεν έχει ελεγχθεί από ορκωτούς ελεγκτές.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2021 αποτέλεσε ένα έτος ισχυρής ανάκαμψης, με την ελληνική οικονομία να ανακάμπτει το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που προκλήθηκαν από την πανδημία. Η σημαντική πρόοδος του προγράμματος εμβολιασμού επέτρεψε τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και την επανεκκίνηση της οικονομίας, που οδήγησε στην ενίσχυση της κατανάλωσης και την ανάκαμψη του τουρισμού, παρέχοντας ισχυρή ώθηση στην πραγματική μεγέθυνση του ΑΕΠ. Βάσει των προσωρινών στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 8,3% το 2021 (9% μείωση το 2020), το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 12,8% τον Δεκέμβριο του 2021 (Δεκέμβριος 2020: 16,3%), ενώ ο πληθωρισμός σύμφωνα με τον 12μηνο μέσο του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έκλεισε στο 0,6% το 2021, έναντι -1,3% το 2020. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά 6,3% τον Φεβρουάριο 2022 από -1,9% τον Φεβρουάριο 2021 αντικατοπτρίζοντας κυρίως την τρέχουσα αύξηση του κόστους της ενέργειας και των καυσίμων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ), στις χειμερινές οικονομικές προβλέψεις της (Φεβρουάριος 2022), εκτιμά τον πραγματικό ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 4,9% και 3,5% το 2022 και το 2023 αντίστοιχα. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2022, το πρωτογενές ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης σε όρους Ευρωπαϊκού Συστήματος Εθνικών και Περιφερειακών Λογαριασμών (ESA2010) το 2021 και το 2022 αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα 7,0% και 1,4% του ΑΕΠ αντίστοιχα, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής δημοσιονομικών μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών της πανδημίας ύψους € 16,9 δις το 2021 και € 3,3 δις το 2022. Το δημόσιο χρέος εκτιμάται στο 197,1% και 189,6% του ΑΕΠ το 2021 και 2022 αντίστοιχα (2020: πρωτογενές έλλειμμα στο 7,1% και δημόσιο χρέος στο 206,3%). Για τις εν λόγω προβλέψεις έχουν ληφθεί υπόψη τα κρατικά μέτρα στήριξης που στοχεύουν στην άμβλυση των επιπτώσεων του αυξημένου κόστους ενέργειας και καυσίμων το 2021 (€ 0,9 δις), αλλά όχι τα νέα και πιο γενικευμένα μέτρα που ανακοινώθηκαν το 2022 (επιπλέον € 2,8 δις μέχρι την 17 Μαρτίου 2022). Ωστόσο, δεδομένου ότι ένα σημαντικό μέρος αυτών των μέτρων θα χρηματοδοτηθεί από κονδύλια που προορίζονται ειδικά για αυτόν το σκοπό καθώς και από πρόσθετα έσοδα του Δημοσίου, η δημοσιονομική τους επίπτωση θα είναι σημαντικά μικρότερη από το ανωτέρω ποσό. Η απόκλιση από το στόχο πρωτογενούς πλεονάσματος 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2021 και 2022 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δεν θεωρείται, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς τον Μάρτιο του 2020 η ΕΕπ ενεργοποίησε τη γενική ρήτρα διαφυγής (general escape clause), επιτρέποντας μη μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο λόγω των έκτακτων κινδύνων για την υγεία και την οικονομία που δημιούργησε η πανδημία. Σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΕπ την 2 Ιουνίου 2021, η γενική ρήτρα διαφυγής θα παραμείνει σε ισχύ και το 2022 και αναμένεται να ανακληθεί το 2023. Οι προαναφερθείσες προβλέψεις ενδέχεται να μεταβληθούν με βάση το τελικό μέγεθος των κρατικών μέτρων στήριξης, την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην οικονομική ανάπτυξη και τις επιπτώσεις της ανόδου των τιμών της ενέργειας στα δημόσια οικονομικά.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, την 21 Ιουλίου 2020, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης στο πλαίσιο του προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) της ΕΕπ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών. Σε αυτό το πλαίσιο, την 13 Ιουλίου 2021, το Συμβούλιο Οικονομικών και Δημοσιονομικών Υποθέσεων (Economic and Financial Affairs Council - ECOFIN) ενέκρινε το ελληνικό Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ), με τίτλο «Ελλάδα 2.0». Η Ελλάδα θα λάβει από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) πόρους πλέον των € 30,5 δις (€ 17,8 δις σε επιδοτήσεις και € 12,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) (Recovery and Resilience Facility - RRF) για να χρηματοδοτήσει έργα και δράσεις που ορίζονται στο ΕΣΑΑ. Η προχρηματοδότηση από το ΤΑΑ ύψους €4 δις εκταμιεύτηκε τον Αύγουστο 2021, ενώ την 28

Φεβρουαρίου 2022 η ΕΕπ ενέκρινε προκαταρκτικά το αίτημα της Ελλάδας για την πληρωμή της πρώτης δόσης του ΤΑΑ ύψους € 3,6 δις. Στην Ελλάδα αντιστοιχούν επίσης περίπου € 40 δις από το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο της ΕΕ (ΠΔΠ) 2021–2027. Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) ποσού € 1.850 δις από το Δεκέμβριο του 2020, εκ των οποίων περίπου € 37 δις είναι διαθέσιμα για την αγορά Ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ). Την 16 Δεκεμβρίου 2021, η ΕΚΤ ανακοίνωσε ότι, όπως ήταν προγραμματισμένο, θα σταματήσει τις καθαρές αγορές ομολόγων μέσω του PEPP στο τέλος Μαρτίου του 2022. Οι επανεπενδύσεις όμως κεφαλαίων από τίτλους που λήγουν θα συνεχιστεί τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, με πρόβλεψη που επιτρέπει ρητά την αγορά ΟΕΔ επιπλέον της αξίας των ομολόγων που επανεπενδύεται στη λήξη τους.

Το 2021 το Ελληνικό Δημόσιο προχώρησε στην έκδοση έξι ομολόγων διαφόρων λήξεων (5ετών, 10ετών και 30ετών) αντλώντας συνολικά € 14 δις από τις διεθνείς χρηματαγορές. Πιο πρόσφατα, την 19 Ιανουαρίου 2022, ο Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ) εξέδωσε ένα 10ετές ομόλογο ύψους € 3 δις με απόδοση 1,836%.

Σε ότι αφορά στις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα έχουν ως ακολούθως: (α) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και ιδίως η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και οι επιπτώσεις της στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία και ειδικότερα στον ενεργειακό τομέα, (β) η παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, (γ) η αύξηση των επιτοκίων διεθνώς, και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, η οποία θα ασκούσε ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, (δ) η τελική έκταση και διάρκεια των τρεχόντων ή και τυχόν νέων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συνεπειών της ανόδου στις τιμές ενέργειας και τροφίμων και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του δημόσιου χρέους της χώρας, (ε) οι συνέπειες από την απόσυρση των προσωρινών μέτρων στήριξης της οικονομίας στη μεγέθυνση, την απασχόληση και την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση του χρέους νοικοκυριών και επιχειρήσεων, (στ) η προοπτική της διατήρησης των αποκαλούμενων «δίδυμων ελλειμμάτων» (δηλαδή έλλειμα στο δημοσιονομικό ισοζύγιο και στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών), αν και επί του παρόντος φαίνονται να είναι περισσότερο απόρροια της πανδημίας παρά διαρθρωτικά, (ζ) η έγκαιρη απορρόφηση και η αποτελεσματική αξιοποίηση των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΑΑ και της Ενισχυμένης Εποπτείας, (θ) η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και θα μπορούσαν να επιφέρουν εκ νέου περιορισμούς στις μετακινήσεις και νέα κρατικά μέτρα στήριξης, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και των επιπτώσεών τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση και στο δημοσιονομικό ισοζύγιο.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την άνοδο στις τιμές της ενέργειας και τον πληθωρισμό, θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία δημιουργεί αβεβαιότητες στην παγκόσμια οικονομία και το διεθνές εμπόριο με εκτεταμένες και

μακροπρόθεσμες επιπτώσεις. Καθώς τα γεγονότα βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη, οποιαδήποτε αξιολόγηση των συνεπειών τους είναι πρόωρη. Οι επιπτώσεις της γεωπολιτικής αναταραχής είναι πιθανό να μετριαστούν με συντονισμένα μέτρα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, όπως συνέβη και με την πανδημία. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει μη σημαντική έκθεση σε ρωσικά περιουσιακά στοιχεία, παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία της υψηλής κερδοφορίας και της ρευστότητάς της καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, του επιχειρηματικού της σχεδίου για τα επόμενα τρίμηνα, εστιάζοντας πρωτίστως στην διασφάλιση της κερδοφορίας, στην υποστήριξη των πελατών της και στην διατήρησης της ρευστότητας της.

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αναγνωρίζοντας τόσο τους κινδύνους της πανδημίας Covid-19 όσο και τους λοιπούς κινδύνους όπως αναφέρονται παραπάνω στην οικονομία και στο ευρύτερο χρηματοπιστωτικό σύστημα και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες σχετικά με (α) τα μέτρα που έλαβαν οι Ελληνικές και Ευρωπαϊκές αρχές για την άμβλυση των αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων, (β) την ικανοποιητική κερδοφορία της Εταιρείας και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης και ρευστότητάς της, έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.1.1 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2021 ή μεταγενέστερα.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2021.

- **Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς - Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις)**

Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή

των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις)**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ19)»**

Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και οι κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ.8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να

τροποποιήσουν ανάλογα την Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8 ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν διέθετε προσωπικό συνεπώς δεν υπάρχει καμία επίδραση από την παραπάνω αλλαγή η οποία δεν συνιστά και αλλαγή λογιστικής πολιτικής για το λόγο αυτό.

2.1.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση:**

Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η προαναφερόμενη αλλαγή δεν θα έχει κάποια επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονήσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι προαναφερόμενες αλλαγές δεν αναμένεται να έχει κάποια επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.

ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 στα πρότυπα ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η προαναφερόμενη αλλαγή δεν θα έχει κάποια επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η προαναφερόμενη αλλαγή δεν θα έχει κάποια επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η προαναφερόμενη αλλαγή δεν θα έχει κάποια επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την επίπτωση των αλλαγών αυτών στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Μάιο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η προαναφερόμενη αλλαγή δεν θα έχει κάποια επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων. Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή εφόσον κριθεί πιο κατάλληλο, αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά το χρόνο πραγματοποίησής του.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις κατά το χρονικό διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η εκτιμώμενη διάρκεια ζωής των σημαντικότερων κατηγοριών παγίων είναι η εξής:

Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων σύμφωνα με τη διάρκεια μίσθωσης.

- | | |
|--|-----------|
| - Ηλεκτρονικοί υπολογιστές και λογισμικό | 4 - 5 έτη |
| - Τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός | 6 - 7 έτη |
| - Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 6 - 7 έτη |

Πάγια περιουσιακά στοιχεία με αποσβέσιμη αξία μικρότερη από 1.500 Ευρώ, αποσβένονται εφάπαξ (100%) εντός ενός έτους από την ημερομηνία αγοράς.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων μπορούν να αναθεωρηθούν και να προσαρμοστούν, εάν αυτό κριθεί αναγκαίο, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν η αναπόσβεστη αξία του ενσώματου πάγιου στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η διαφορά καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και το πάγιο καταχωρείται στην ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη και οι ζημίες από την πώληση ενσώματων παγίων προσδιορίζονται από την διαφορά του εσόδου και της αναπόσβεστης αξίας αυτών και συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ή απόσυρση κάποιου περιουσιακού στοιχείου, το σχετικό κόστος και οι σωρευμένες αποσβέσεις διαγράφονται από τους αντίστοιχους λογαριασμούς την περίοδο της πώλησης ή απόσυρσης.

2.3 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικό και αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Το κόστος των άυλων περιουσιακών στοιχείων αποσβένεται βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν την ωφέλιμη ζωή τους. Το κόστος λογισμικού αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο εντός 4-5 ετών. Υπολειμματικές αξίες δεν αναγνωρίζονται. Οι ωφέλιμες ζωές των άυλων περιουσιακών στοιχείων αξιολογούνται σε ετήσια βάση και οποιοσδήποτε τυχόν αναμορφώσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις. Οι δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την πραγματοποίησή τους.

2.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα στοιχεία ενεργητικού υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στην περίπτωση όπου η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Η αξία χρήσεως προκύπτει από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές που υπολογίζονται στην σημερινή τους καθαρή αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προ φόρων το οποίο αποτυπώνει την τρέχουσα

εκτίμηση της αγοράς για την αξία και τους συγκεκριμένους κινδύνους που ενέχει το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού. Οι ζημίες απομείωσης καταχωρούνται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.5 Μισθώσεις

Όταν η εταιρεία καταστεί μισθωτής σε συμφωνία μίσθωσης, αναγνωρίζει την υποχρέωση μίσθωσης και το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης κατά την έναρξη της μίσθωσης, όταν η εταιρεία αποκτά τον έλεγχο της φυσικής χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι δραστηριότητες χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετίζονται με μισθωμένα κτίρια και αυτοκίνητα. Ο σκοπός των εν λόγω συμφωνιών χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετίζεται με επιχειρηματικές δραστηριότητες της επιχείρησης. Οι ρυθμίσεις αυτές δεν περιλαμβάνουν καμία ένδειξη πώλησης και μίσθωσης. Οι όροι του καθεστώτος είναι σύμφωνοι με την τοπική νομοθεσία σχετικά με τις μισθώσεις. Το μίσθωμα για τα κτίρια καθορίζεται και αναπροσαρμόζεται ετησίως μόνο με το ρυθμό πληθωρισμού. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν υπάρχουν συμφωνίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που η εταιρεία έχει υπογράψει και δεν έχει αναγνωρίσει στα λογιστικά βιβλία.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης μετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προεξοφλημένες με πρόσθετο επιτόκιο δανεισμού. Τα έξοδα για τις υποχρεώσεις μίσθωσης εμφανίζονται στο καθαρό κόστος χρηματοδότησης.

Το δικαίωμα χρήσης καταγράφεται αρχικά ως ένα ποσό ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης και προσαρμόζεται για τις προπληρωμές μισθωμάτων, το αρχικό άμεσο κόστος ή τα κίνητρα μίσθωσης που λαμβάνονται. Στη συνέχεια, το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη μικρότερη διάρκεια της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, με την απόσβεση που εμφανίζεται στις αποσβέσεις.

Όταν μια μίσθωση περιέχει επιλογές επέκτασης ή τερματισμού που η εταιρεία θεωρεί αρκετά βέβαιη ότι θα ασκηθεί, οι αναμενόμενες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων ή το κόστος πρόωρης λήξης περιλαμβάνονται στις πληρωμές μισθωμάτων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της υποχρέωσης της μίσθωσης.

Οι μισθώσεις στις οποίες ο εκμισθωτής διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους, αλλά και τις ωφέλειες που απορρέουν από το ιδιοκτησιακό καθεστώς καταχωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν άλλα κίνητρα που έλαβε ο εκμισθωτής) καταχωρούνται αναλογικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

2.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

i) Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της

Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

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

ii) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται κυρίως όταν:

- Τα δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών από το περιουσιακό στοιχείο έχουν λήξει, ή
- Η εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά της να λαμβάνει ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει την υποχρέωση να πληρώσει εξ ολοκλήρου τις λαμβανόμενες ταμειακές ροές χωρίς σημαντική καθυστέρηση σε τρίτο μέρος βάσει συμφωνίας και είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ούτε κρατήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις εκτιμήσεις του περιουσιακού στοιχείου, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου.

iii) Απομείωση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το ΔΠΧΑ 9 η εκτιμώμενη απομείωση υπολογίζεται με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η

οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανάκλα τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπíπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου. Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες

2.7 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για προϊόντα που πουλήθηκαν ή υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης (ή μέσα στη περίοδο που διαρκεί ο κανονικός λειτουργικός κύκλος της επιχείρησης εάν είναι μεγαλύτερος από 12 μήνες) καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης υπολογίζονται σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην σημείωση 2.iv.

2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες, με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα απόκτησης τους, επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης.

2.9 Μετοχικό κεφάλαιο / Υπέρ το άρτιο

Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Τα άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται στη καθαρή θέση αφαιρετικά, καθαρά από φόρους.

Η έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο αντιπροσωπεύει μετοχές που εκδίδονται σε τιμή μεγαλύτερη από την ονομαστική αξία.

2.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τρέχοντα φόρο και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού στις χώρες όπου η εταιρεία και οι θυγατρικές της λειτουργούν και αποφέρουν κέρδη. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ωστόσο, δεν αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αν προκύπτουν από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε στην ίδια επιχείρηση που είναι υπόχρη φορού είτε σε διαφορετικές επιχειρήσεις που είναι υπόχρεες φόρου, όταν υπάρχει η πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.11 Παροχές στο προσωπικό

- i) Προγράμματα καθορισμένων εισφορών κοινωνικής ασφάλισης

Η εταιρεία παρέχει ένα καθορισμένο συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, όπου οι ετήσιες εισφορές καταβάλλονται σε ασφαλιστική εταιρεία η οποία επενδύει και κατανέμει τα κεφάλαια σε συγκεκριμένες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Οι εργαζόμενοι που συμμετέχουν δικαιούνται τις συνολικές επιδόσεις της επένδυσης. Οι εισφορές της εταιρείας αναγνωρίζονται

ως έξοδα παροχών σε εργαζομένους κατά τη διάρκεια του έτους κατά το οποίο καταβάλλονται.

ii) Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Η εταιρεία διαχειρίζεται μη χρηματοδοτούμενα προγράμματα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία, η Εταιρεία σχηματίζει υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για υπαλλήλους που δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωση, όταν αυτοί παραμένουν στη υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης. Η αποζημίωση αυτή υπολογίζεται με βάση τα έτη υπηρεσίας και αποδοχών των εργαζομένων κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Το ποσό της υποχρέωσης σχηματίζεται βάσει αναλογιστικής μελέτης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το κόστος για αποζημίωση εξόδου από την υπηρεσία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια των χρόνων υπηρεσίας των υπαλλήλων, σύμφωνα με αναλογιστικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο.

Η υποχρέωση της αποζημίωσης εξόδου από την υπηρεσία υπολογίζεται ως παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια Ευρωπαϊκών εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης. Σε χώρες όπου το βάθος αγοράς για τέτοια ομόλογα είναι ανεπαρκές, χρησιμοποιούνται οι αποδόσεις κυβερνητικών ομολόγων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Το νόμισμα και οι όροι έξης των ομολόγων που χρησιμοποιούνται είναι σύμφωνα με το νόμισμα και την εκτιμώμενη διάρκεια της υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία. Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποχώρησης για την Εταιρεία αναγνωρίζονται απευθείας στα λοιπά αποτελέσματα χρήσης την περίοδο που προκύπτουν και δεν μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους.

Το κόστος παρελθούσας προϋπηρεσίας και το έξοδο τόκου αναγνωρίζονται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Για τον υπολογισμό της υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, η Εταιρεία επιπλέον λαμβάνει υπόψη πιθανές αποχωρήσεις προσωπικού προ της κανονικής συνταξιοδότησης βάσει των όρων προηγούμενων προγραμμάτων εθελουσίας εξόδου στην Εταιρεία.

Τον Μάιο 2021, η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε την τελική απόφαση αναφορικά με τις περιόδους υπηρεσίας στις οποίες μια εταιρεία θα πρέπει να κατανείμει τις παροχές ενός προγράμματος παροχών εξόδου από την υπηρεσία ανάλογου με εν ισχύ προγράμματος συνταξιοδότησης. Αναλυτικότερα σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση με τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ 19)», οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης θα πρέπει να κατανέμονται αποκλειστικά στην περίοδο κατά την οποία η υπηρεσία του εργαζόμενου οδηγεί σε παροχές βάσει των όρων του προγράμματος.

Σύμφωνα με ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα και συγκεκριμένα με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012, οι νόμιμες παροχές εξόδου από την υπηρεσία υπολογίζονται ως το 40% της αποζημίωσης απόλυσης η οποία υπολογίζεται με βάση την κλίμακα 16 ετών του Ν 4093/2012. Η doValue Real

Estate AE, πέραν των όσων ορίζονται από την νομοθεσία δεν παρέχει άλλου είδους παροχές εξόδου από την υπηρεσία.

Οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία είναι πληρωτέες όταν η απασχόληση του εργαζομένου τερματίζεται από την εταιρεία πριν από την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας εργαζόμενος δέχεται προσφορά παροχών σε αντάλλαγμα για τον οικειοθελή τερματισμό της απασχόλησής του. Η Εταιρεία αναγνωρίζει παροχές εξόδου από την υπηρεσία το συντομότερο μεταξύ των παρακάτω ημερομηνιών: (α) όταν η Εταιρεία δεν έχει την δυνατότητα να αποσύρει πλέον την προσφορά αυτών των παροχών και (β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει το κόστος μιας αναδιάρθρωσης και περιλαμβάνει την πληρωμή των παροχών εξόδου από την υπηρεσία. Σε περίπτωση που μια προσφορά γίνεται για να ενθαρρύνει την οικειοθελή αποχώρηση, οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία επιμετρούνται βάσει του αριθμού των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές που καθίστανται καταβλητέες σε περισσότερο από 12 μήνες από το τέλος της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται σε παρούσα αξία.

Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους

Η Διοίκηση της μητρικής εταιρείας ανταμείβει περιοδικά και κατά βούληση στελέχη των θυγατρικών της με δωρεάν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Οι εν λόγω παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους συνδέονται με την επίτευξη ορισμένων στόχων και τη συμπλήρωση ορισμένου χρόνου υπηρεσίας και αναγνωρίζονται εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Η εύλογη αξία των μετοχών που χορηγούνται αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού ως εισφορά της μητρικής στην θυγατρική της σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 2.

2.12 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι μία εισροή οικονομικών ωφελειών θα προκύψει, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία η μεταβολή συμβαίνει. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντिलογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται. Οι προβλέψεις της Εταιρείας αφορούν εξολοκλήρου σε επίδικες υποθέσεις.

2.13 Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου αντιτίμου από την

παροχή υπηρεσιών που προέρχονται από τις δραστηριότητες της Εταιρείας, καθαρά από φόρο προστιθέμενης αξίας, επιστροφές και εκπτώσεις.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα όταν το ποσό των εσόδων μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη μπορούν να εισρεύσουν στην οντότητα.

Παροχή υπηρεσιών

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα όταν το ποσό των εσόδων μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη μπορούν να εισρεύσουν στην οντότητα. Συγκεκριμένα, τα έσοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το μοντέλο 5 βημάτων του ΔΠΧΑ 15 (προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη, προσδιορισμός των υποχρεώσεων της σύμβασης, προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής, κατανομή της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις της σύμβασης, αναγνώριση εσόδου με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της σύμβασης). Το τίμημα της εκάστοτε σύμβασης πρέπει να κατανέμεται στις επιμέρους υποχρεώσεις της σύμβασης και πρέπει να αναγνωρίζεται ως έσοδο στα αποτελέσματα κατά το χρόνο εκπλήρωσης της κάθε συμβατικής υποχρέωσης.

Τα έσοδα μπορούν να αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μια χρονική στιγμή ή σε βάθος χρόνου, σύμφωνα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων κάθε σύμβασης. Το τίμημα κάθε σύμβασης με τον πελάτη μπορεί να περιλαμβάνει σταθερά ποσά, μεταβλητά ανταλλάγματα ή και τα δύο.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες αφορούν κυρίως σε υπηρεσίες εκτίμησης, προώθησης, και διαχείρισης ακινήτων. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται σε ακίνητα που αποτελούν εξασφάλιση σε δάνεια (Pre-REO) καθώς και σε ακίνητα που έχουν ήδη αποκτηθεί είτε από τους επενδυτές (REO) των οποίων τα δάνεια διαχειρίζεται η συνδεδεμένη εταιρεία, do Value Greece είτε από επενδυτές που έχουν στην κατοχή τους χαρτοφυλάκια ακινήτων.

Για τις υπηρεσίες που παρέχονται στον πελάτη, αλλά δεν έχουν ακόμη τιμολογηθεί, η εταιρεία αναγνωρίζει δεδουλευμένα έσοδα / μη εισπραχθέντα έσοδα. Η Εταιρεία έχει άνευ όρων δικαίωμα στην καταβολή των αντίστοιχων υπηρεσιών.

Όσον αφορά τα έσοδα από την απόσπαση προσωπικού, αναγνωρίζονται βάσει της ακαθάριστης μεθόδου και αφορούν παραχώρηση προσωπικού προς την doValue Greece και την doValue Hellas AE για συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα.

2.14 Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.15 Έσοδα από τόκους

Η εταιρεία καταγράφει τους δεδουλευμένους τόκους από καταθέσεις σε δεδουλευμένη βάση και παρουσιάζει τα αντίστοιχα έσοδα ως έσοδα από τόκους.

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων

Με δεδομένο το αντικείμενο εργασιών (παροχή υπηρεσιών) της Εταιρείας, και λαμβάνοντας υπόψη ότι ο μέσος χρόνος είσπραξης ή πληρωμής των απαιτήσεων ή υποχρεώσεων είναι από ένα έως τρεις μήνες, οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία προέρχονται ουσιαστικά από τις επιμέρους αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται.

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

i. Κίνδυνος Αγοράς

α) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν έχει απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα και κατά συνέπεια δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

β) Κίνδυνος μεταβολής των τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των τιμών καθώς δεν κατέχει αξιόγραφα.

γ) Κίνδυνος από διακυμάνσεις επιτοκίων

Τα έσοδα της Εταιρείας καθώς και οι λειτουργικές ταμειακές ροές είναι σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητες από τις διακυμάνσεις επιτοκίων στην αγορά διότι η Εταιρεία δεν διαθέτει άλλα έντοκα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού εκτός από καταθέσεις όψεως.

ii. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από τα μετρητά και ταμειακά ισοδύναμα καθώς επίσης και από πιστωτική έκθεση σε πελάτες. Κατά την 31 Δεκεμβρίου η Εταιρεία είχε απαιτήσεις μόνο από την doValue Greece οι οποίες εξοφλούνται ομαλά ενώ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία δεν είχε απαιτήσεις έναντι πελατών ενώ οι καταθέσεις της είναι τοποθετημένες στη Eurobank.

iii. Κίνδυνος Ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τη ρευστότητα σε συνεχή βάση. Ο κίνδυνος ρευστότητας μειώνεται από την ύπαρξη επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Η Εταιρεία παρακολουθεί το επίπεδο των αναμενόμενων ταμειακών εισροών μαζί με τις αναμενόμενες ταμειακές ροές.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη συνολική έκθεση της εταιρίας, συγκρίνοντας τις

αντίστοιχες κατηγορίες υποχρεώσεων με αυτές των απαιτήσεων, μαζί με την προσθήκη των διαθεσίμων.

	Μακροπρόθεσμες	Βραχυπρόθεσμες
31 Δεκεμβρίου 2021		
Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις και Διαθέσιμα	10.167	3.716.949
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	(46.724)	(20.575)
Συνολική Έκθεση	(36.557)	3.696.374
31 Δεκεμβρίου 2020		
Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις και Διαθέσιμα	0	1.996.760
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	0	0
Συνολική Έκθεση	0	1.996.760

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την αναμενόμενη ημερομηνία εξόφλησης των βασικών κατηγοριών υποχρεώσεων της εταιρίας.

	31/12/2021	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.154.265	0	0	0	0	3.154.265
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.753.925	0	0	0	0	1.753.925
Υποχρεώσεις μισθώσεων	20.575	20.147	26.577	0	0	67.299
Σύνολο	4.928.765	20.147	26.577	0	0	4.975.489
	31/12/2020	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	0	0	0	0	0	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	309.805	0	0	0	0	309.805
Υποχρεώσεις μισθώσεων	0	0	0	0	0	0
Σύνολο	309.805	0	0	0	0	309.805

3.2 Διαχείριση Κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται την κεφαλαιακή δομή της και διενεργεί προσαρμογές ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες και τα χαρακτηριστικά κινδύνου των δραστηριοτήτων της. Η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόσει την κεφαλαιακή δομή της με την αναπροσαρμογή του ποσού διανομής μερισμάτων στους μετόχους, με την επιστροφή κεφαλαίων στους μετόχους ή με την έκδοση κεφαλαιακών τίτλων.

	2021	2020
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.612.179	1.922.002
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(562.684)	(1.996.760)
Κεφάλαιο	2.049.495	(74.758)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.612.179	1.922.002
Χρηματοδοτικές Υποχρεώσεις	67.299	0
Συνολική Χρηματοδότηση	2.679.479	1.922.002
Αναλογία κεφαλαίου προς συνολική χρηματοδότηση	76%	-4%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- 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 1»).
- 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 2»)
- 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 δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 η εύλογη αξία του υπολοίπου των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας προσεγγίζει την αξία κόστους των στοιχείων αυτών.

3.4 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμφηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε συμφηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και δεν υπάρχουν περιπτώσεις που σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας, η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τη διάρκεια του επόμενου οικονομικού έτους. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν. 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.

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, βάσει 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 και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

Άλλες σημαντικές λογιστικές παραδοχές για υποχρεώσεις παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία βασίζονται κατά ένα μέρος στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Προβλέψεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για κινδύνους που αφορούν σε αγωγές τρίτων κατά αυτής και των οποίων η έκβαση ενδέχεται να οδηγήσει σε εκροή πόρων για το διακανονισμό τους. Η πρόβλεψη σχηματίζεται με βάση το αγωγήμο ποσό και την πιθανότητα έκβασης της δικαστικής διαμάχης. Οι εκτιμήσεις γίνονται σε συνεργασία με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας. Κατά την 31.12.2020 η Εταιρεία δεν είχε καμία εκκρεμή δικαστική υπόθεση.

5 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ανήλθαν στη χρήση 2021 σε 3.285.985 ευρώ (2020: 0 ευρώ). Το 100% των εσόδων προκύπτει από εγχώριες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (Do Value Greece). Σημειώνουμε ότι στο 2020 ως χρήση λαμβάνεται το διάστημα από 28 Σεπτεμβρίου - 31 Δεκεμβρίου χωρίς ωστόσο να πραγματοποιηθούν έσοδα για την περίοδο αυτή δεδομένου ότι η Εταιρεία ξεκίνησε την δραστηριότητά της εντός της χρήσης 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		
Υπηρεσίες σε πελάτες εσωτερικού	3.285.985	0
Υπηρεσίες σε πελάτες εξωτερικού	<u>0</u>	<u>0</u>
Σύνολο	<u>3.285.985</u>	<u>0</u>

Τα έσοδα από διάθεση προσωπικού προκύπτουν από τις Εταιρίες Do Value Greece και Do Value Hellas.

6 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Μισθοί ημερομίσθια και επιδόματα προσωπικού	873.646	0
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	144.239	0
Κόστος συνταξιοδότησης πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών	63.622	0
Λοιπές δαπάνες προσωπικού	124.224	0
Κόστος παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<u>20.197</u>	<u>0</u>
Σύνολο	<u>1.225.927</u>	<u>0</u>

Ο μέσος αριθμός εργαζομένων της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021 ήταν 16 (2020: 0).

7 Λοιπά έξοδα

	2021	2020
Συντηρήσεις λογισμικού	161.080	0
Έξοδα ύδρευσης ηλεκτροδότησης και φυσικού αερίου	788	315
Έξοδα παροχής Συμβουλευτικών υπηρεσιών	164.590	2.700
Αμοιβές για νομικές υπηρεσίες	23.337	0
Αμοιβές τρίτων	473.718	51.280
Έξοδα κίνησης -μεταφορικά	7.400	0
Δαπάνες προβολής και διαφήμισης	250.382	21.661
Λοιπά	44.556	2.043
Σύνολο	1.125.852	77.998

Οι αμοιβές τρίτων αφορούν σε αμοιβές εκτιμητών, μεσιτών ακινήτων, καθώς και σε υπηρεσίες φύλαξης και καθαριότητας γραφείων.

8 Φόρος εισοδήματος

	2021	2020
Φόρος Χρήσης	(247.569)	0
Αναβαλλόμενο φορολογικό Έσοδο	39.276	0
Αναβαλλόμενο φορολογικό Έξοδο	(18.449)	0
Σύνολο φόρου εισοδήματος	(226.742)	0
	2021	2020
Κέρδη προ φόρων	916.919	(77.998)
Φόρος εισοδήματος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(201.722)	0
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(25.020)	0
	(226.742)	0

Ο φορολογικός Νόμος 4646/2019 εισήγαγε τη μείωση του συντελεστή φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων στο 24% για την χρήση 2020 ενώ για το 2021 ο συντελεστής διαμορφώθηκε σε 22% με τον νόμο 4799/2021.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για την πρώτη της χρήση 2020. Ωστόσο η Εταιρεία παρουσίασε φορολογικές ζημιές για την προαναφερθείσα χρήση, συνεπώς η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν συντρέχουν λόγοι σχηματισμού πρόβλεψης φόρου για την χρήση αυτή.

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι Φορολογικές Αρχές μπορούν να προβούν, 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.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό. Για την χρήση 2020 η Εταιρεία πραγματοποίησε φορολογικές ζημιές 77.998 ευρώ ενώ για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι ελεγκτικές εργασίες για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού, βρίσκονται σε εξέλιξη κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εκτιμάται να ολοκληρωθεί εντός των προθεσμιών που προβλέπονται συμβατές με τις κείμενες διατάξεις.

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο βαθμό που είναι ανακτήσιμη βάσει εκτίμησης για την ύπαρξη επαρκών μελλοντικών φορολογικών κερδών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νόμιμο δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Για το 2021 η εταιρεία έχει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση 20.827 Ευρώ. Η συγκεκριμένη απαίτηση αξιολογείται ως ανακτήσιμη κατά την 31.12.2021, καθώς αναμένεται η ύπαρξη επαρκών φορολογητέων κερδών στις επόμενες χρήσεις.

Η εταιρεία δεν είχε αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Οι προσθήκες σε άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα όπως το Altamira Properties και αποσβένονται σε διάρκεια πενταετίας.

	Λογισμικά Προγράμματα (Αναμορφωμένο)	Σύνολο (Αναμορφωμένο)
Κόστος Κτήσης		
Υπόλοιπο 28ης Σεπτεμβρίου 2020	0	0
Προσθήκες	229.013	229.013 ²
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	0
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2020	229.013	229.013
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2021	229.013	229.013
Προσθήκες	457.651	457.651
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	0
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	686.664	686.664
Σωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 28ης Σεπτεμβρίου 2020	0	0
Αποσβέσεις Περιόδου	0	0
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	0
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2020	0	0
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2021	0	0
Αποσβέσεις Περιόδου	(71.905)	(71.905)
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	0
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	(71.905)	(71.905)
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	229.013	229.013
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	614.759	614.759

10 Εμπορικές απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	3.064.658	0
Εμπορικές απαιτήσεις	3.064.658	0
Λοιπές απαιτήσεις	89.607	0
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.154.265	0

Οι λοιπές απαιτήσεις αφορούν δεδουλευμένα έσοδα που δεν έχουν τιμολογηθεί την 31.12.2021.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, δεν υφίσταται υπόλοιπο απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας, οι οποίες προέρχονται εξ ολοκλήρου από παροχή υπηρεσιών εντός της χρήσης στην συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ιστορικά στοιχεία αθέτησης αλλά ούτε και πληροφόρηση για μελλοντικές αθετήσεις.

² Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για το 2020 έχουν αναμορφωθεί για σκοπούς ενσωμάτωσης πραγματοποιηθέντων δαπανών ανάπτυξης της πλατφόρμας Altamira Properties (προηγούμενο υπόλοιπο: 0 Ευρώ.) οι οποίες είχαν αρχικά λογιστικοποιηθεί το 2021.

11 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις κατά την 31/12/2021 ανέρχονται σε 14.094 ευρώ (31/12/2020: 6.034 ευρώ). Το μεγαλύτερο μέρος τους αφορά σε απαιτήσεις από το προσωπικό σε σχέση με χρεωστικές εταιρικές κάρτες.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά την 31/12/2021 ανέρχονται σε 10.167 ευρώ (31/12/2020: 0 ευρώ). Κατά κύριο λόγο αφορούν σε δάνεια προσωπικού, καθώς και εγγυήσεις αυτοκινήτων εταιρικής χρήσης.

12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθετικούς λογαριασμούς στην Eurobank σε Ευρώ. Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέση λήξη μικρότερη των 30 ημερών.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Καταθέσεις όψεως	562.684	1.996.760
Σύνολο	<u>562.684</u>	<u>1.996.760</u>

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u> (Αναμορφωμένο)
Προμηθευτές	312.845	28.869
Λοιποί φόροι τέλη	634.476	0
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	333.911	51.923
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.010	0
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	431.978	229.013 ³
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	38.704	0
Σύνολο	<u>1.753.925</u>	<u>309.805</u>

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών σχετίζονται κυρίως με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών και αμοιβές τρίτων. Η εταιρεία δεν επιβάλλει τόκους στα ποσά που οφείλονται στους προμηθευτές. Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα περιλαμβάνουν κυρίως ποσά που αντιπροσωπεύουν δαπάνες τεχνικών και ποσά που καταβάλλονται σε τρίτους.

³ Οι υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη για το 2020 έχουν αναμορφωθεί για δαπάνες ανάπτυξης της πλατφόρμας Altamira Properties (προηγούμενο υπόλοιπο: 0 Ευρώ.) οι οποίες είχαν αρχικά λογιστικοποιηθεί το 2021.

14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 20.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 100 ευρώ έκαστη και είναι πλήρως καταβεβλημένο.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2020	0	0,00	0
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2020	20.000	100	2.000.000
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2021	20.000	100	2.000.000
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	20.000	100	2.000.000

15 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις από δικαστικές υποθέσεις

Η Εταιρεία δεν έχει δικαστικές υποθέσεις και δεσμεύσεις σε εξέλιξη. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη και στις γνώματεύσεις των Νομικών της Συμβούλων, δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό σχετικών προβλέψεων.

16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την Εταιρεία

Η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη αποζημίωσης του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για τους υπαλλήλους της, που δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωση όταν αυτοί παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης. Η αποζημίωση αυτή υπολογίζεται βάσει των ετών υπηρεσίας και των απολαβών των υπαλλήλων κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης, σύμφωνα με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία.

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία συνήθως εκθέτουν την εταιρεία σε αναλογιστικούς κινδύνους, όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο κίνδυνος μεταβολής των μισθών. Ως εκ τούτου, μια μείωση στο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό της παρούσας αξίας των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών ή μια αύξηση στους μελλοντικούς μισθούς, θα αυξήσουν την υποχρέωση της εταιρείας.

Η υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία κατά την 31/12/2021 ανέρχεται σε 20.197 ευρώ (31/12/2020: 0 ευρώ). Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την 31/12/2020. Η μεταβολή της υποχρέωσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει αναγνωρισθεί εξολοκλήρου στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

Προεξοφλητικό επιτόκιο	2021 0,42%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,25%
Πληθωρισμός	2,00%

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικότερων παραδοχών, με βάση μια εύλογη μεταβολή αυτών, που χρησιμοποιήθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζεται παρακάτω:

- Η μείωση του επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του ποσού της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 808 ευρώ.
- Η αύξηση του επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση του ποσού της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 767 ευρώ.
- Η αύξηση των μελλοντικών μισθών κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 788 ευρώ.
- Η μείωση των μελλοντικών μισθών κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 788 ευρώ.
- Η αύξηση του προσδόκιμου της ζωής των εργαζομένων κατά 1 έτος θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 121 ευρώ.
- Η μείωση του προσδόκιμου της ζωής των εργαζομένων κατά 1 έτος θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 121 ευρώ.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η διάρκεια του προγράμματος της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών ήταν 16 έτη.

17 Δεσμεύσεις από Μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Μακροπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης		
Μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις	46.724	0
Μακροπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης	<u>46.724</u>	<u>0</u>
Βραχύπροθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης		
Βραχυπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις	20.575	0
Βραχύπροθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης	<u>20.575</u>	<u>0</u>
Συνολικές υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	<u>67.299</u>	<u>0</u>

Η μεταβολή των υπολοίπων των χρηματοδοτικών μισθώσεων για την χρήση που έληξε 31/12/2021 και για την περίοδο που έληξε 31/12/2020 αναλύεται παρακάτω :

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης	0	0
Προσθήκες	83.860	0
Διαγραφές	0	0
Πληρωμές χρηματοδοτικής μίσθωσης	(17.710)	0
Τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.149	0
Συνολικές υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	<u>67.299</u>	<u>0</u>

Ενηλικίωση αποπληρωμών χρηματοδοτικών μισθώσεων

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Εντός 1 έτους	20.575	0
Μεταξύ 1 και 3 ετών	40.294	0
Πάνω από 3 έτη	6.431	0
	<u>67.299</u>	<u>0</u>

Οι δεσμεύσεις από μισθώσεις αφορούν την ενοικίαση των γραφειακών εγκαταστάσεων της Εταιρίας καθώς και εταιρικών αυτοκινήτων των στελεχών της. Η μέση διάρκεια μίσθωσης των αυτοκινήτων ανέρχεται σε 4 έτη ενώ των γραφείων 5 έτη. Δεν υπάρχει ποσό short term ή low value που έχει καταχωρηθεί στο αποτέλεσμα καθώς και μεταβλητά μισθώματα.

18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία αποτελεί 100% θυγατρική της doValue Spa, συνεπώς ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται οι Εταιρείες του Ομίλου doValue SPA καθώς και τα μέλη του ΔΣ.

α) Ποσά οφειλόμενα από συνδεδεμένα μέρη	31/12/2021	31/12/2020
DoValue Greece	3.127.529	0
Σύνολο	3.127.529	0
β) Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	31/12/2021	31/12/2020
Do Value SPA	82.397	0
Λοιπές εταιρίες (Όμιλος Do Value SPA)	350.883	229.013
Σύνολο	433.279	0
δ) Παροχή υπηρεσιών προς συνδεδεμένα μέρη	31/12/2021	31/12/2020
DoValue Greece	3.311.436	0
Σύνολο	3.311.436	0
ε) Λήψη υπηρεσιών από συνδεδεμένα μέρη	31/12/2021	31/12/2020
Do Value SPA	82.397	0
Λοιπές εταιρίες (Όμιλος Do Value SPA)	308.821	50.492
Σύνολο	391.218	50.492

Για το 2020 καθώς και το 2021 δεν υπάρχουν αμοιβές μελών ΔΣ.

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Από τη λήξη της χρήσης έως και σήμερα δεν συνέβησαν σημαντικά γεγονότα που να αλλοιώνουν την χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρείας ή να επιβάλλουν την αναπροσαρμογή των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Η πρόσφατη εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία, προκάλεσε την άμεση διακοπή των σχέσεων από και προς τις εν λόγω χώρες, που όμως δεν θεωρούνται σημαντικές.

Οι δυνητικές επιπτώσεις ενδέχεται να περιλαμβάνουν την επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών της αγοράς. Στην παρούσα φάση είναι δύσκολο να γίνει αποτίμηση της κατάστασης και να προβλεφθεί αν και κατά πόσο ενδέχεται να επηρεαστεί η διάθεση αλλά και η αγοραστική δύναμη των καταναλωτών δεδομένης και της αύξησης του ενεργειακού κόστους και του πληθωρισμού.

Οι επιδράσεις από την πανδημία έχουν εξομαλυνθεί και δεν αναμένεται να έχουν αρνητικές επιπτώσεις για την Εταιρεία στο μέλλον.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρείας.