



# **SAFE ADVISORS**

**Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών**

**Γ.Ε.ΜΗ:135237960000**

**LEI:549300CC3PRX4DD5SP72.**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση  
για την τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**

**Φεβρουάριος 2023**

<b>Περιεχόμενα</b>	<b>Σελίδα</b>
A) Βεβαίωση	3
B) Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Γ) Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
Δ) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	11

## **A) Βεβαίωση**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022, είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» στις 23 Φεβρουαρίου 2024.

Για την

SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννα-Μαρία Αναλυτή

**Β) Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου****ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
της Εταιρίας  
SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών  
επί των εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022  
Κύριοι Μέτοχοι,**

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, της οικονομικής χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του κ.ν. 4548/2018.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

Η οικονομική θέση της Εταιρίας θεωρείται ικανοποιητική, καθώς σε όλη την διάρκεια λειτουργίας της από το 2015, η Εταιρία βρίσκεται σε ανοδική πορεία, αυξάνοντας κάθε χρόνο τα ακαθάριστα έσοδα, τους πελάτες καθώς και τα κέρδη.

Η Εταιρία μας στην όγδοη διαχειριστική περίοδο λειτουργίας της, 1/1-31/12/2022, πραγματοποίησε ακαθάριστα έσοδα που ανέρχονται στο ποσόν των 2.028.078 € σημειώνοντας αύξηση 16% σε σχέση με το 2021 και κέρδη προ φόρων 999.933 € σημειώνοντας αύξηση 28% και αυτό παρά τις αντίξοες συνθήκες που επικράτησαν στην Παγκόσμια Οικονομία και στις Παγκόσμιες Αγορές και οι οποίες αναλύονται παρακάτω.

Τα καθαρά κέρδη χρήσεως ανήλθαν στο ποσόν των 778.598 €. Τα έξοδα Διοικητικής λειτουργίας ανήλθαν στο ποσό των 1.018.941 €, οι χρεωστικοί τόκοι ανήλθαν στο ποσόν των 9.203 €.

**Βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες:**Οικονομική Διάρθρωση

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Υποχρεώσεων	77,81%	57,15%

Κερδοφορία και Αποδοτικότητα

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2020</u>
Κέρδη προ φόρων/ Σύνολο Εσόδων	49,74%	45,16%
Κέρδη προ φόρων/ Ίδια Κεφάλαια	133,85%	132,50%

Το 2022 χαρακτηρίστηκε από την εισβολή στην Ουκρανία και τις επιπτώσεις που είχε αυτή στην Παγκόσμια Οικονομία και στις Αγορές.

Ο πόλεμος στην Ουκρανία ως γεγονός είχε πολύ περιορισμένες επιπτώσεις στα αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς και στα χαρτοφυλάκια των πελατών.

Πιο συγκεκριμένα η έκθεση της Εταιρίας σε Ρωσικά χρηματοπιστωτικά μέσα ήταν πολύ μικρή (6 πελάτες κατείχαν ομόλογα της GAZ PROM η της VTB, συνολικού ποσού EUR. 700.000). Το ποσό

αυτό αντιπροσωπεύει ένα 5% του χαρτοφυλακίου κάθε ενός από τους συγκεκριμένους πελάτες , ενώ στο συνολικό χαρτοφυλάκιο υπό διαχείριση της SAFE ADVISORS αντιπροσωπεύει το 0,4%.

Βέβαια οι επιπτώσεις του πολέμου στην Παγκόσμια Οικονομία (ενεργειακή κρίση , αύξηση του πληθωρισμού , αύξηση τιμών αγαθών , πρώτων υλών και υπηρεσιών και επικείμενη ύφεση , επιθετική αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες τόσο στην Ευρώπη όσο και στις ΗΠΑ) , επηρέασαν την πορεία των παγκόσμιων αγορών και άρα και τις αποδόσεις των χαρτοφυλακίων πελατών υπό διαχείριση . Όμως μέσα από πολύ συγκεκριμένες & έγκαιρες κινήσεις στα χαρτοφυλάκια των πελατών (μείωση της έκθεσης σε μετοχές, αύξηση ρευστότητας, τοποθετήσεις σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις σε US Treasury Bonds, μετατόπιση σε κλάδους που αναμενόταν ότι θα πληγούν λιγότερο η/και θα ωφεληθούν), η Εταιρία πέτυχε να έχει μία πτώση στα υπόλοιπα των χαρτοφυλακίων των πελατών πολύ μικρότερη από την μέση πτώση των παγκόσμιων δεικτών ( -7% vs -19% του S& P 500, & 11,44 του EuroStoxx 50 ενδεικτικά ).

Όλα τα παραπάνω τελικά δεν επηρέασαν τα Οικονομικά Αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς η μείωση των χαρτοφυλακίων (που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα της Εταιρίας) αντισταθμίστηκε από προσέλκυση νέων πελατών και νέων υπολοίπων με αποτέλεσμα τα υπόλοιπα υπό συμβουλευτική διαχείριση πελατών της Εταιρίας (AUMS), να κλείσουν στα ίδια επίπεδα με αυτά του 2021 και τα έσοδα της Εταιρίας να σημειώσουν αύξηση 16% σε σχέση με το 2021.

## ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι προβλέψεις της Εταιρίας για το 2023 όσον αφορά τις μεγάλες αγορές στις οποίες και ως επί το πλείστον δραστηριοποιείται και οι οποίες τελικά επηρεάζουν το σύνολο της Παγκόσμιας Οικονομίας :

### Αμερική

- Μείωση του πληθωρισμού, χωρίς έντονη αύξηση του ποσοστού ανεργίας.
- Soft Landing για την οικονομία, με πιο πιθανό σενάριο την κορύφωση των επιτοκίων μέχρι τα μέσα της χρονιάς και ανοιχτό το ενδεχόμενο για μείωση των επιτοκίων προς το τέλος της χρονιάς.
- Ευνοϊκότερο περιβάλλον για τις μετοχές, όπου παραδοσιακά ως asset class ευνοούνται από πιο χαμηλό πληθωρισμό αλλά και από ένα πιθανό boost στην ανάπτυξη από μείωση των επιτοκίων.
- Η κορύφωση των αποδόσεων για τα αμερικανικά ομόλογα φαίνεται να έχει παρέλθει καθώς πλησιάζουμε όλο και πιο πολύ στην κορύφωση των επιτοκίων.

### Ευρώπη

- Μείωση του πληθωρισμού, χωρίς έντονη αύξηση του ποσοστού ανεργίας.
- Soft Landing για την οικονομία. Η Ευρώπη ως value-oriented κεφαλαιαγορά αναμένεται να αντιμετωπίσει μικρότερες προκλήσεις από τους χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης.
- Η ενεργειακή κρίση φαίνεται ότι έχει αποφευχθεί.
- Ο πόλεμος στην Ουκρανία παραμένει το μεγάλο ερωτηματικό.
- Το πολιτικό ρίσκο στην Ευρώπη είναι ένας παράγοντας που μπορεί να προκαλέσει αστάθεια.
- Η Ευρώπη ακολουθεί την Αμερική όσον αφορά την σύσφιξη της νομισματικής της πολιτικής, γεγονός που δίνει επιπλέον ώθηση στο ευρώ έναντι του δολαρίου.
- Οι αποδόσεις των ευρωπαϊκών ομολόγων αναμένεται να αυξηθούν περαιτέρω(δημιουργώντας σημαντικές ευκαιρίες) και να κορυφωθούν εντός του έτους.

### Πετρέλαιο

- Η Κίνα φαίνεται να αφήνει πίσω της την πολιτική Zero-Covid, και ως ο δεύτερος μεγαλύτερος καταναλωτής πετρελαίου στον κόσμο αναμένεται να αυξήσει σημαντικά την ζήτηση, βοηθώντας στην διατήρηση των υψηλών επιπέδων τιμών.

Με βάση τα παραπάνω σημειώνουμε τα ακόλουθα :

α) Λόγω του αντικειμένου της, η συντριπτική πλειοψηφία των εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από αμοιβές για την παροχή επενδυτικών συμβουλών επί των κατατεθειμένων κεφαλαίων. Οι εν λόγω αμοιβές εισπράττονται σταθερά και ανεξάρτητα από την διενέργεια πράξεων επί χρηματοπιστωτικών μέσων, εξασφαλίζοντας έτσι αφενός σταθερά έσοδα για την Εταιρία και αφετέρου αντικειμενικότητα κατά την παροχή των επενδυτικών υπηρεσιών και άρα την ικανοποίηση και την εμπιστοσύνη (loyalty) του πελατολογίου.

β) Η Εταιρεία είναι προσανατολισμένη στη διεθνή κατανομή των στοιχείων των χαρτοφυλακίων (international asset allocation) των πελατών, προσδίδοντας ιδιαίτερη βαρύτητα στις αγορές του εξωτερικού. Η εμπειρία των προηγούμενων χρόνων (2021,2022), έδειξε ότι οι Διεθνείς Χρηματαγορές δεν ακολουθούν αναγκαστικά την πραγματική οικονομία και οι διεθνείς προβλέψεις για το 2023 είναι ότι θα υπάρχει μεν αυξημένη διακύμανση (volatility), τουλάχιστον το 1ο 6μηνο του έτους αλλά οι προβλέψεις τουλάχιστον όσον αφορά τους Αμερικάνικους και Διεθνείς Δείκτες θα έχουν ανοδική πορεία ειδικά σε κλάδους που θα ωφεληθούν μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα από τις εξελίξεις, ενώ για την Ευρώπη που υπάρχουν περισσότεροι αστάθμητοι παράγοντες βλέπουμε μεγαλύτερη ευκαιρία στην αγορά των ομολόγων.

γ) Η Εταιρία έχει καταφέρει μέσα στα 8 χρόνια λειτουργίας της, να αποκτήσει ένα σταθερό και πιστό πελατολόγιο και θα συνεχίσει να εστιάζει στην διατήρηση και στην αύξηση του, συνεχίζοντας τον προσανατολισμό της στην εξαιρετική εξυπηρέτηση των πελατών, η οποία τελικά επιτυγχάνει την ικανοποίηση και διατήρηση του πελατολογίου, την σύσταση νέων πελατών & την δημιουργία νέων συνεργασιών. Επιπλέον η Εταιρία έχει καταφέρει στο βάθος της δετίας λειτουργίας της να εδραιωθεί στον χώρο της παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, να αποκτήσει μία πολύ καλή φήμη τόσο στο υπάρχον και το πιθανό πελατολόγιο όσο και στην αγορά ως μία Εταιρία Επενδύσεων (Investment Firm), με εξειδίκευση στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών διαχείρισης χαρτοφυλακίων και με εστίαση στην αντικειμενικότητα και αμεροληψία και στην εξαιρετική εξυπηρέτηση του πελατολογίου της.

Στόχος για το 2023 είναι η Εταιρία να εξακολουθήσει την ανοδική της πορεία σε όλα τα επίπεδα, ίσως με χαμηλότερους ρυθμούς από τις προηγούμενες χρονιές καθώς πλέον έχει μπει στον ένατο χρόνο λειτουργίας της και άρα εισέρχεται σιγά – σιγά σε περίοδο ωρίμανσης.

## **ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ**

### **Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της εταιρίας**

Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υφίστανται σοβαροί κίνδυνοι που να συνδέονται με την δραστηριότητα της εταιρίας.

#### **Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι**

##### *Κίνδυνος αγοράς*

Η Εταιρία μας δεν επενδύει σε χρηματοοικονομικά προϊόντα που οι τιμές τους να καθορίζονται από διαπραγμάτευση σε χρηματιστηριακές αγορές, αρά ο κίνδυνος αγοράς απουσιάζει.

##### *Πιστωτικός κίνδυνος*

Η Διοίκηση διαχειρίζεται προσεκτικά την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο στα πλαίσια και των κανονιστικών διατάξεων της εποπτικής αρχής (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς). Ο Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες για την Εταιρία είναι ασήμαντος.

##### *Κίνδυνος ρευστότητας*

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθέσιμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Ο κίνδυνος ρευστότητας για την Εταιρία είναι περιορισμένος κατέχοντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για να καλύπτει τις υποχρεώσεις της.

## ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα των ερευνών, δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές και δεν έχει υποκαταστήματα.

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον. Παρόλα αυτά φροντίζει κατά το δυνατόν να τα περιορίζει κάνοντας ανακύκλωση εγγράφων και αποφυγή άσκοπης χρήσης χαρτιού και ηλεκτρικού ρεύματος. Επίσης ο χώρος γραφείων που κατέχει είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης.

Ως προς τα Εργασιακά ζητήματα η εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές: α) διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών). β) σεβασμού των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία. γ) υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, ευκαιρίες προαγωγών στο προσωπικό

## ΆΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί τα εκτεθέντα ως απολογισμό επί των πεπραγμένων του, και προσδοκά ότι η Γενική Συνέλευση θα εγκρίνει τους χειρισμούς του σχετικά με τα συμφέροντα της εταιρίας, καθώς και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Επίσης ευελπιστεί ότι η Συνέλευση με ιδιαίτερη απόφασή της, θα απαλλάξει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη αποζημιώσεως για την χρήση από 1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2022.

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών  
του Διοικητικού Συμβουλίου

Αθήνα, 23 Φεβρουαρίου 2023

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννα-Μαρία Αναλυτή

# Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών»

## Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, 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, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρίας «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022, 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 και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

### Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2017 μέχρι 2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 χρηματοοικονομικών 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 γνώμη με επιφύλαξη.

### Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρία 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε 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 κ.ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρία «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2023

**Μιχαήλ Ε. Χατζησταυράκης**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 26581

ΣΟΛ Α.Ε.  
Μέλος Δικτύου Crowe Global  
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

## Δ) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

### Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ισολογισμός.....	12
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.....	13
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων .....	14
Κατάσταση ταμειακών ροών .....	15
1. Γενικά .....	16
2. Βάση παρουσίασης και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών .....	16
3. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....	19
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου από χρηματοοικονομικά μέσα.....	24
5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας.....	25
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως .....	26
7. Ενσώματα πάγια.....	26
8. Επενδύσεις σε ακίνητα .....	27
9. Αναβαλλόμενη φορολογία.....	27
10. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία .....	28
11. Απαιτήσεις από Πελάτες.....	28
12. Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	28
13. Μετοχικό κεφάλαιο .....	29
14. Δανεισμός .....	29
15. Υποχρεώσεις μισθώσεων .....	30
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	30
17. Καθαρά έσοδα από αμοιβές και προμήθειες .....	30
18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	30
19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	31
20. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα.....	31
21. Φόρος εισοδήματος .....	31
22. Κέρδη ανά μετοχή.....	32
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/ Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις .....	32
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	32
25. Μερίσματα.....	32
26. Μακροοικονομικό περιβάλλον και η επίδραση του στην Εταιρία.....	33
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού .....	33

## Ισολογισμός

	Σημ.	31/12/2022	31/12/2021
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Ενσώματα πάγια	7	561.897	605.715
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	330.963	339.082
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	9	978	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10	53.820	53.820
		<b>947.658</b>	<b>998.617</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Απαιτήσεις από Πελάτες	11	503.357	476.753
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		2.349	3.542
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	253.782	139.182
		<b>759.489</b>	<b>619.477</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>1.707.147</b>	<b>1.618.094</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	75.000	75.000
Τακτικό αποθεματικό		24.728	24.728
Κέρδη εις νέον		647.318	488.720
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>747.046</b>	<b>588.448</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	3.9	4.573	-
Μακροπρόθεσμα δάνεια	14	-	500.000
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	29.281	48.568
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9	-	535
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.870	2.870
		<b>36.725</b>	<b>551.973</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	14	100.000	200.000
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	14	500.000	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	165.288	153.943
Υποχρεώσεις μισθώσεων βραχυπρόθεσμο μέρος	15	20.324	18.926
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		137.764	104.803
		<b>923.376</b>	<b>477.673</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>960.101</b>	<b>1.029.646</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>1.707.147</b>	<b>1.618.094</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση συνολικού εισοδήματος**

	Σημ.	<u>1/1-31/12/2022</u>	<u>1/1-31/12/2021</u>
Καθαρά έσοδα από αμοιβές και προμήθειες	17	2.010.138	1.726.657
Λοιπά έσοδα	8	17.940	16.254
<b>Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>2.028.078</b>	<b>1.742.911</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(236.631)	(216.941)
Αποσβέσεις	7,8	(57.171)	(56.257)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	19	(725.139)	(679.405)
<b>Έξοδα από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(1.018.941)</b>	<b>(952.603)</b>
Έσοδα τόκων		-	-
Έξοδα τόκων και συναφή έξοδα		(9.203)	(10.589)
<b>Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα</b>	20	<b>(9.203)</b>	<b>(10.589)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>999.933</b>	<b>779.719</b>
Φόρος εισοδήματος	21	(221.335)	(172.437)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρων</b>		<b>778.598</b>	<b>607.282</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους		-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο</b>		<b>778.598</b>	<b>607.282</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή</b>			
Βασικά και απομειωμένα	22	155,7197	121,4563

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>24.728</b>	<b>397.754</b>	<b>472.482</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο			607.282	607.282
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25.000		(26.316)	(1.316)
Διανομή μερισμάτων			(490.000)	(490.000)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>75.000</b>	<b>24.728</b>	<b>488.720</b>	<b>588.448</b>

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>75.000</b>	<b>24.728</b>	<b>488.720</b>	<b>588.448</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο			778.598	778.598
Διανομή μερισμάτων			(620.000)	(620.000)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>75.000</b>	<b>24.728</b>	<b>647.318</b>	<b>747.046</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση ταμειακών ροών**

	Σημ.	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		999.933	779.719
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	7,8	57.171	56.257
Προβλέψεις		4.573	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		9.203	10.589
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης</b>		<b>1.070.881</b>	<b>846.565</b>
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(25.412)	(103.944)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων		10.344	31.355
		<b>1.055.813</b>	<b>773.975</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	20	(9.203)	(10.589)
Καταβεβλημένοι φόροι εισοδήματος		(188.888)	(136.493)
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>857.722</b>	<b>626.894</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
(Αγορά)/Πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	7	(4.126)	(7.676)
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(4.126)</b>	<b>(7.676)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα πληρωθέντα		(620.000)	(490.000)
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης		(18.996)	(18.005)
Εισπράξεις/(Πληρωμές) από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	14	(100.000)	(100.000)
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(738.996)</b>	<b>(609.321)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>		<b>114.600</b>	<b>9.897</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>		<b>139.182</b>	<b>129.285</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	12	<b>253.782</b>	<b>139.182</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

### 1. Γενικά

Η Εταιρία «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» με διακριτικό τίτλο «SAFE ADVISORS Α.Ε.Π.Ε.Υ.», (εφεξής «SAFE» ή «Εταιρία») ιδρύθηκε στις 15 Ιουλίου 2015 και είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό: 135237960000. Ο αριθμός LEI της Εταιρίας είναι 549300CC3PRX4DD5SP72.

Η έδρα της Εταιρίας είναι στην οδό Γρανικού 7 του Δήμου Αμαρουσίου του Νομού Αττικής. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι [www.safe-gr.com](http://www.safe-gr.com). Η διάρκεια της Εταιρίας όπως ορίζεται από το καταστατικό της, λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2060.

Σκοπός της Εταιρίας είναι η παροχή:

A) Των ακόλουθων επενδυτικών υπηρεσιών:

- I. **Λήψης και διαβίβασης εντολών**, η οποία συνιστάται στη λήψη και διαβίβαση εντολών για λογαριασμό πελατών της, για κατάρτιση συναλλαγών σε χρηματοπιστωτικά μέσα.
- II. **Παροχής επενδυτικών συμβουλών**, η οποία συνιστάται στην παροχή προσωπικών συμβουλών σε πελάτες της, είτε κατόπιν αιτήσεως τους είτε με πρωτοβουλία της ΑΕΠΕΥ, σχετικά με μία ή περισσότερες συναλλαγές που αφορούν χρηματοπιστωτικά μέσα
- III. **Διαχείρισης χαρτοφυλακίων**, η οποία συνιστάται στην διαχείριση κατά την διακριτική ευχέρεια της ΑΕΠΕΥ χαρτοφυλακίων πελατών της, στο πλαίσιο εντολής τους, που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα χρηματοπιστωτικά μέσα

B) Των ακόλουθων παρεπόμενων υπηρεσιών:

- I. Παροχής υπηρεσιών ξένου συναλλάγματος εφόσον συνδέονται με την παροχή επενδυτικών υπηρεσιών
- II. Παροχής συμβουλών σε επιχειρήσεις σχετικά με την διάρθρωση του κεφαλαίου τους, την κλαδική στρατηγική και συναφή θέματα, καθώς και παροχή συμβουλών και υπηρεσιών σχετικά με συγχωνεύσεις και εξαγορές επιχειρήσεων

Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρία δύναται να συμμετέχει σε άλλες επιχειρήσεις ή εταιρίες οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, που επιδιώκουν όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς προς τους ανωτέρω και να αντιπροσωπεύει στην Ελλάδα αλλοδαπές εταιρείες, επιχειρήσεις, οίκους και οργανισμούς, είτε ήδη υπάρχουν είτε πρόκειται να συσταθούν στο μέλλον και οι οποίες εταιρίες, επιχειρήσεις, οίκοι και οργανισμοί έχουν τους αυτούς ή παρεμφερείς με την Εταιρία σκοπούς.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 23 Φεβρουαρίου 2023.

### 2. Βάση παρουσίασης και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «SAFE ADVISORS Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» («η Εταιρία»), για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, και την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern).

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που



επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

## **2.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

### **2.1.1 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις που υιοθετήθηκαν από τη Εταιρία**

Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά ορισμένα πρότυπα και τροποποιήσεις, που είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2022. Η Εταιρία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα κάποιο άλλο πρότυπο, διερμηνεία ή τροποποίηση που έχει εκδοθεί αλλά δεν είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2022.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια: Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση**

Οι τροποποιήσεις απαγορεύουν σε μια εταιρία να αφαιρεί από το κόστος των Ενσώματων παγίων ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, μια εταιρία θα αναγνωρίσει αυτά τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος στα αποτελέσματα. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 Προβλέψεις: Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης**

Η τροποποίηση διευκρινίζουν ότι για να εκτιμηθεί εάν μια σύμβαση είναι επαχθής, το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης περιλαμβάνει τόσο το πρόσθετο (incremental) κόστος εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης όσο και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής**

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται την ή έως την 30η Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, Κύκλος 2018 – 2020**

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2018-2020, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 14 Μαΐου 2020 και έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2022. Καμία από αυτές τις τροποποιήσεις δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

##### **- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα**

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριλαμβάνονται στην αξιολόγηση του 10%.

##### **- ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις**

Τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το ΔΠΧΑ 16, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με το χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

**2.1.2 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρία**

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, αλλά είναι υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους. Η Εταιρία δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα τα κατωτέρω πρότυπα. Η φύση και η επίπτωση κάθε νέου προτύπου ή τροποποίησης, που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, περιγράφεται παρακάτω.

**Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιαστικές (material) λογιστικές πολιτικές τους και όχι τις σημαντικές (significant) λογιστικές πολιτικές τους. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2023 και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες**

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν να βοηθήσουν τις εταιρείες να προσδιορίσουν εάν στην κατάσταση οικονομικής θέσης, οι δανειακές και άλλες υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομηθούν ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν, δεν αλλάζουν, τις υπάρχουσες απαιτήσεις, και έτσι δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2024, δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 Λογιστικές Αρχές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς οι εταιρείες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2023 και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία μόνο συναλλαγή**

Οι τροποποιήσεις περιόρισαν το πεδίο εφαρμογής της απαλλαγής αναγνώρισης στις παραγράφους 15 και 24 του ΔΛΠ 12 (εξάφραση αναγνώρισης), ώστε να μην ισχύει πλέον για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2023 και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση της Μίσθωσης σε μια Πώληση και Επαναμίσθωση**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο ένας πωλητής-μισθωτής λογιστικοποιεί τις μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2024, δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Λοιπές τροποποιήσεις**

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις και νέα πρότυπα που είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε μεταγενέστερες περιόδους δεν έχουν σχέση με τη δραστηριότητα της εταιρίας και δεν θα έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

-ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια συμβόλαια (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

### 3. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ως εξής:

- Κτίρια	25	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5-10	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται, εφόσον κριθεί σκόπιμο, σε κάθε τέλος χρήσεως.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρείται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα.

#### 3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν κυρίως γη και γραφεία, κατέχονται από την Εταιρία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται. Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Τα οικόπεδα που συμπεριλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των κτιρίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που υπολογίζεται σε 25 έτη.

Όταν οι λογιστικές αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

#### 3.3 Μισθώσεις

##### Η Εταιρία ως μισθωτής

###### Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προ χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένα κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους, προσαρμοσμένα κατά τυχόν επαναεπιμετρήσεις της υποχρέωσης της μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται στο κονδύλι Ενσώματα πάγια στην ανάλογη κατηγορία.

###### Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρία χρησιμοποιεί το επιτόκιο δανεισμού της κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων

προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναεπιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση της σύμβασης, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της μίσθωσης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρία μισθώνει μεταφορικά μέσα.

### Η Εταιρία ως εκμισθωτής

Περιπτώσεις εκμισθώσεων περιουσιακών στοιχείων σε τρίτους όπου η Εταιρία δεν μεταβιβάζει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ενός περιουσιακού στοιχείου αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με το έσοδο της μίσθωσης.

Η Εταιρία εκμισθώνει χώρους γραφείων. Οι μισθώσεις αυτές αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από τα μισθώματα αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» της Κατάστασης Συνολικού εισοδήματος.

### 3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωση του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά

### 3.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο, οι καταθέσεις σε τράπεζες και οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις που λήγουν εντός τριών μηνών από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### 3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

#### α. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

##### i. Αρχική αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Η Εταιρία αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν καθίσταται ένας εκ των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο μεταβιβαστεί και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

##### ii. Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική αναγνώριση, επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους (που συνήθως είναι η τιμή της συναλλαγής, ήτοι η εύλογη αξία του δοθέντος ή ληφθέντος

ανταλλάγματος) πλέον του κόστους συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοση τους, εκτός εάν πρόκειται για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων όπου τα κόστη συναλλαγής, έκδοσης κλπ., βαρύνουν τα αποτελέσματα.

Ο εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης επιμετρώνται στην τιμή συναλλαγής.

Για σκοπούς μεταγενέστερης επιμέτρησης τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σύμφωνα με το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε μία από τις κατωτέρω τρεις κατηγορίες, το οποίο και καθορίζει την μεταγενέστερη επιμέτρηση τους:

- Στο αναπόσβεστο κόστος (Amortised cost),
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (fair value through OCI) και
- στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (fair value through profit or loss).

Η Εταιρία πέραν των απαιτήσεων από πελάτες και τα ταμιακά διαθέσιμα δεν κατέχει άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Οι απαιτήσεις από πελάτες ταξινομούνται στο αναπόσβεστο κόστος και επιμετρώνται μεταγενέστερα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου στην περίπτωση που έχουν μακροπρόθεσμο μέρος.

### iii. Απομείωση

Η Εταιρία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός αυτών που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των στοιχείων αυτών.

Στη λήξη της τρέχουσας περιόδου 31.12.2022, δεν προέκυψε πρόβλεψη απομείωσης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρίας.

## β. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

### i. Αρχική αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης της όταν, και μόνον όταν, η οικονομική οντότητα καθίσταται συμβαλλόμενος του χρηματοοικονομικού μέσου.

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και, στην περίπτωση των δανείων καθαρά από τα άμεσα έξοδα της συναλλαγής.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται από την κατάσταση οικονομικής θέσης όταν εξοφλείται.

Ουσιώδης τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (διαφορά τουλάχιστον 10% σε παρούσα αξία με το αρχικό επιτόκιο) αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Η όποια διαφορά καταχωρίζεται στα αποτελέσματα.

### ii. Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας περιλαμβάνουν τις εμπορικές και τις δανειακές υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές και δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Η Εταιρία δεν έχει αναλάβει υποχρεώσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

### **γ. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων**

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα.

### **3.7 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

### **3.8 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 στη καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού ισολογισμού σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στη Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρίας όπως αναμορφώνονται στην φορολογική της δήλωση και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. 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.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

### **3.9 Παροχές στο προσωπικό**

#### **(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές**

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος, καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δουλευμένες.

### **(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών (κρατικά προγράμματα) όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η εταιρία συμμετέχει σε ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το πρόγραμμα αυτό αφορά το προσωπικό βάσει του ελληνικού εργατικού δικαίου. Δυνάμει του σχετικού Νόμου, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης με ποσό πληρωμής που σχετίζεται με τις αποδοχές του εργαζομένου, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο τερματισμού της απασχόλησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν δικαιούνται αποζημίωσης. Η Εταιρία κατανέμει τις παροχές εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία κατ' έτος παροχής υπηρεσιών των εργαζομένων, κατά την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου αυτών από την υπηρεσία, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης.

Κατά την 31.12.2022 ένας εργαζόμενος βρισκόταν στα τελευταία 16 χρόνια του εργασιακού του βίου για τον οποίο σχημάτιστη σχετική υποχρέωση ποσού ευρώ 4.573 (σημ. 18).

### **3.10 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν:

- Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθοντικών γεγονότων
- Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης
- Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

### **3.11 Αναγνώριση εσόδων**

(α) Έσοδα αμοιβών από παροχή επενδυτικών υπηρεσιών και προμηθειών

Οι προμήθειες από αμοιβή επενδυτικών υπηρεσιών και τα συναφή έσοδα αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου, κατά τη διάρκεια της χρήσης στην οποία παρασχεθήκαν οι σχετικές με αυτά υπηρεσίες.

(β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

### **3.12 Έξοδα**

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

### **3.13 Διανομή μερισμάτων**

Διανομή μερίσματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

### **3.14 Κέρδη ανά μετοχή**

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής Εταιρίας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές.

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής (αφού αφαιρεθεί ο τόκος επί των μετατρέψιμων μετοχών, μετά φόρων) με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους (προσαρμοσμένο για την επίδραση των απομειούμενων μετατρέψιμων μετοχών).

Ο μέσος σταθμισμένος αριθμός των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου και για όλες τις παρουσιαζόμενες λογιστικές περιόδους προσαρμόζεται για γεγονότα που έχουν μεταβάλει τον αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία χωρίς αντίστοιχη μεταβολή στους πόρους.

### 3.15 Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## 4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου από χρηματοοικονομικά μέσα

### 4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας την εκθέτουν σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο αγοράς και κίνδυνο ρευστότητας. Η γενική πολιτική διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας εστιάζεται στην αβεβαιότητα των χρηματοοικονομικών αγορών και αποσκοπεί στο να ελαχιστοποιεί πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική επίδοση, χρηματοοικονομική κατάσταση και ταμειακή ροή της Εταιρίας.

#### 4.1.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος για την Εταιρία προκύπτει από την πιθανότητα κάποιος αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει οικονομική ζημία λόγω αθέτησης οικονομικών υποχρεώσεων. Η Εταιρία διαχειρίζεται τις επιμέρους εκθέσεις σε πιστωτικό κίνδυνο όπως επίσης και τις συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αναλύεται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

- Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες
- Πιστωτικός κίνδυνος από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

#### Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες

Η Διοίκηση διαχειρίζεται προσεκτικά την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο στα πλαίσια και των κανονιστικών διατάξεων της εποπτικής αρχής (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς). Ο Πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες για την Εταιρία είναι ασήμαντος διότι τα υπόλοιπα των πελατών εξοφλούνται άμεσα με πάγιες εντολές.

#### Πιστωτικός κίνδυνος από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ο πιστωτικός κίνδυνος, μπορεί να προκύψει από αδυναμία των χρηματοοικονομικών ιδρυμάτων να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους προς την Εταιρία όσον αφορά τις τοποθετήσεις σε τραπεζικές καταθέσεις.

Οι τραπεζικές καταθέσεις της Εταιρίας τηρούνται τόσο σε τραπεζικά ιδρύματα εξωτερικού με υψηλή πιστοληπτική αξιολόγηση όσο και στις συστημικές Τράπεζες που έχουν έδρα την Ελλάδα, για τις οποίες διατηρείται χαμηλή πιστοληπτική αξιολόγηση ωστόσο μετά την τελευταία ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού συστήματος ο κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος.

#### 4.1.2 Κίνδυνος Αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος που προκύπτει από τα στοιχεία του ισολογισμού ή αξία των οποίων ή οι σχετικές ταμειακές ροές εξαρτώνται από τις χρηματαγορές. Τα στοιχεία που υπόκεινται σε διακυμάνσεις και συνεπάγονται κίνδυνο αγοράς είναι τα επιτόκια, οι τιμές των μετοχών και οι συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Με βάση τη διάρθρωση της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρίας, ο κίνδυνος αγοράς αφορά κυρίως τον επιτοκιακό κίνδυνο (ή τον κίνδυνο που προέρχεται από τη διακύμανση των επιτοκίων).



Συγκεκριμένα, οι κίνδυνοι αγοράς στους οποίους εκτίθεται η Εταιρία είναι οι ακόλουθοι:

#### - Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς δεν διενεργεί συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και δεν κατέχει περιουσιακά στοιχεία σε ξένο νόμισμα.

#### - Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής.

#### - Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η χρηματοοικονομική κατάσταση και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας εκτίθενται σε κίνδυνο από τις επιδράσεις των διακυμάνσεων στα ισχύοντα επιτόκια της αγοράς.

#### Ταμειακά διαθέσιμα

Η πολιτική της Εταιρίας αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού είναι να επενδύει τα μετρητά της σε κυμαινόμενα επιτόκια ώστε να διατηρεί την απαραίτητη ρευστότητα επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα ικανοποιητική απόδοση για τους μετόχους.

#### Δανεισμός

Η Εταιρία για τον τραπεζικό δανεισμό της κάνει χρήση προϊόντων σταθερού επιτοκίου

#### 4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Η διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων.

#### 4.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρίας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Τα κεφάλαια της Εταιρίας κρίνονται ικανοποιητικά με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον τα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το Σύνολο ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο δανεισμού	600.000	700.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(253.782)	(139.182)
Καθαρός δανεισμός	<b>346.218</b>	<b>560.818</b>
Ίδια κεφάλαια	747.046	588.448
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	<b>1.093.264</b>	<b>1.149.266</b>
Συντελεστής μόχλευσης	<b>32%</b>	<b>49%</b>

## 5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 δεν υπήρχαν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία.

Οι λογιστικές αξίες των κατωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους:

- Απαιτήσεις από Πελάτες (σημ. 11)
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημ. 12)
- Δάνεια (σημ.14).

## 6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Τα πραγματικά ποσά πιθανόν να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

### 6.1 Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρία υπόκειται σε φορολόγηση στην Ελλάδα. Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος της χρήσης στην οποία θα προκύψει.

## 7. Ενσώματα πάγια

Ποσά σε ευρώ	Οικόπεδα-κτίρια	Μεταφορικά μέσα (δικαίωμα χρήσης)	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	546.899	104.147	128.604	779.650
Προσθήκες	-	-	7.676	7.676
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	546.899	104.147	136.280	787.326
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(56.719)	(13.390)	(63.365)	(133.474)
Αποσβέσεις περιόδου	(16.078)	(20.829)	(11.230)	(48.137)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(72.797)	(34.220)	(74.595)	(181.611)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31/12/2021</b>	<b>474.102</b>	<b>69.928</b>	<b>61.685</b>	<b>605.715</b>
<b>Κόστος</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	546.899	104.147	136.280	787.326
Προσθήκες	-	1.108	4.126	5.234
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	546.899	105.255	140.406	792.560
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(72.797)	(34.220)	(74.595)	(181.611)
Αποσβέσεις περιόδου	(16.078)	(20.903)	(12.071)	(49.052)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(88.875)	(55.122)	(86.666)	(230.663)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022</b>	<b>458.023</b>	<b>50.133</b>	<b>53.740</b>	<b>561.897</b>

Για τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.

Κατά την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε συμβατικές υποχρεώσεις για την αγορά ενσώματων παγίων στοιχείων.

## 8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
<b>Κόστος</b>		
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	360.734	360.734
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου</b>	<b>360.734</b>	<b>360.734</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	(21.652)	(13.532)
Αποσβέσεις περιόδου	(8.119)	(8.119)
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου</b>	<b>(29.771)</b>	<b>(21.652)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στη λήξη της περιόδου</b>	<b>330.963</b>	<b>339.082</b>

Τα έσοδα ενοικίων για την περίοδο ανήλθαν σε € 17.940 (2021: € 16.254) και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» της Κατάστασης συνολικού εισοδήματος.

Κατά την 31/12/2022 η καθαρή λογιστική αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

## 9. Αναβαλλόμενη φορολογία

Τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιμετρώνται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	(535)	(1.262)
Φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.514	727
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>978</b>	<b>(535)</b>

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων μέσα στην ίδια φορολογική αρχή είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές Απαιτήσεις/(Υποχρεώσεις) Ποσά σε ευρώ	Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους	Μισθώσεις	Λοιπά	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b> (Χρέωση)/ πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(1.262)	-	(1.262)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b> (Χρέωση)/ πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(535)	-	(535)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	1.006	420	88	1.514
	<b>1.006</b>	<b>(116)</b>	<b>88</b>	<b>978</b>

**10. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Συμμετοχή στο Συνεγγυητικό Κεφάλαιο	50.000	50.000
Δοσμένες εγγυήσεις	3.820	3.820
<b>Σύνολο</b>	<b>53.820</b>	<b>53.820</b>

Τα ποσά Συμμετοχής στο Συνεγγυητικό Κεφάλαιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2533/1997 άρθρο 74 παράγ. 4, σε περίπτωση διακοπής της λειτουργίας της Εταιρίας, επιστρέφονται σ' αυτήν από το Συνεγγυητικό Κεφάλαιο Εξασφάλισης Επενδυτικών Υπηρεσιών, μειωμένα με τις αποζημιώσεις που πιθανολογείται ότι θα καταβάλει.

**11. Απαιτήσεις από Πελάτες**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Πελάτες παροχής επενδυτικών συμβουλών	474.955	476.112
Λοιποί πελάτες	28.402	641
<b>Σύνολο</b>	<b>503.357</b>	<b>476.753</b>

Το σύνολο των πελατών είναι σε ευρώ.

Κατά την 31.12.2022 (2021) δεν υπήρχαν ληξιπρόθεσμοι ή απομειωμένοι πελάτες.

Το σύνολο του υπολοίπου των πελατών εισπράττεται μέχρι 12/1/2023 (και 13/1/2022 αντίστοιχα).

**12. Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Ταμείο	275	1.256
Καταθέσεις όψεως σε ευρώ	253.507	137.926
<b>Σύνολο</b>	<b>253.782</b>	<b>139.182</b>

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι σε ευρώ.

Τα μέσα σταθμικά επιτόκια των καταθέσεων είναι σχεδόν μηδενικά.

Τα ανωτέρω ποσά αποτελούν τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για σκοπούς της κατάστασης ταμιακών ρών.

**13. Μετοχικό κεφάλαιο**

Ποσά σε ευρώ	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχής	Συνολικής αξία (Κοινές ονομαστικές μετοχές)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	5000	10	50.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	5	25.000
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>5000</b>	<b>15</b>	<b>75.000</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>5000</b>	<b>15</b>	<b>75.000</b>

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής συνέλευσης των μετόχων στις 1.6.2021 αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά 25.000 ευρώ (ήτοι από 50.000 ευρώ σε 75.000 ευρώ) με αύξηση της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής κατά 5 ευρώ (ήτοι από 10 ευρώ σε 15 ευρώ) μέσω κεφαλαιοποίησης κερδών παρελθουσών χρήσεων.

**14. Δανεισμός**

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικά δάνεια	-	500.000
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικά δάνεια	600.000	200.000
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>600.000</b>	<b>700.000</b>

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2022 είχε αναλάβει δύο δάνεια ποσού ευρώ 500.000 και ποσού ευρώ 100.000 αντίστοιχα.

Το δάνειο ποσού ευρώ 500.000 λήγει στις 7.2.2023. Οι τόκοι του δανείου είναι πληρωτέοι κάθε τρίμηνο και το κεφάλαιο στη λήξη. Το πραγματικό επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε 1%.

Στις 8.2.2022 η Εταιρία αποπλήρωσε δάνειο 200.000 ευρώ και έλαβε νέα πίστωση ποσού ευρώ 100.000 με λήξη την 8.2.2023. Οι τόκοι του νέου δανείου είναι πληρωτέοι κάθε τρίμηνο και το κεφάλαιο στη λήξη. Το πραγματικό επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε 0,641%.

Οι τόκοι των δανείων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 5.789 (31.12.2021: 6.458) (σημ. 20).

Στις 7.2.2023 η Εταιρία αποπλήρωσε το δάνειο των 500.000 ευρώ και έλαβε νέα πίστωση ποσού ευρώ 300.000 με λήξη την 7.2.2025. Οι τόκοι του νέου δανείου είναι πληρωτέοι κάθε τρίμηνο και το κεφάλαιο στη λήξη. Το πραγματικό επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε 3,843%.

Στις 7.2.2023 επίσης η Εταιρία αποπλήρωσε το δάνειο των 100.000 ευρώ και έλαβε νέα πίστωση ποσού ευρώ 200.000 με λήξη την 7.2.2024. Οι τόκοι του νέου δανείου είναι πληρωτέοι κάθε τρίμηνο και το κεφάλαιο στη λήξη. Το πραγματικό επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε 3,936%.

Με αυτό τον τρόπο ο συνολικός δανεισμός της Εταιρίας κατήλθε κατά ευρώ 100.000 και ανέρχεται πλέον στις 500.000 ευρώ.

Για τα ανωτέρω δάνεια έχουν δοθεί προσωπικές εξασφαλίσεις μελών της Διοίκησης.

Η λογιστική αξία των δανείων προσεγγίζει την εύλογη.

**15. Υποχρεώσεις μισθώσεων**

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	67.494	85.498
Τροποποίηση μισθώσεων	1.108	-
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.863	3.775
Πληρωμές	(21.858)	(21.780)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>49.606</b>	<b>67.494</b>

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων ταξινομούνται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμο μέρος	20.324	48.568
Βραχυπρόθεσμο μέρος	29.281	18.926
<b>Σύνολο</b>	<b>49.606</b>	<b>67.494</b>

Η ανάλυση ληκτότητας για τις μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις μισθώσεων έχει ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Όχι πάνω από 1 μήνα	1.854	1.815
Πάνω από 1 μήνα και όχι αργότερα από 3 μήνες	3.708	3.630
Πάνω από 3 μήνες και όχι αργότερα από 1 χρόνο	16.688	16.335
Πάνω από 1 χρόνο και όχι αργότερα από 5 χρόνια	30.234	51.386
<b>Σύνολο συμβατικών ταμιακών ροών</b>	<b>52.484</b>	<b>73.166</b>

**16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές	147.815	127.671
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι	15.935	21.001
Δεδουλευμένα έξοδα	1.500	5.272
Λοιπές υποχρεώσεις	38	-
<b>Σύνολο</b>	<b>165.288</b>	<b>153.943</b>

**17. Καθαρά έσοδα από αμοιβές και προμήθειες**

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Έσοδα από παροχή επενδυτικών συμβουλών	1.972.217	1.712.297
Έσοδα από προμήθειες πράξεων πελατών	6.833	10.370
Έσοδα από λοιπές προμήθειες	31.088	3.990
<b>Σύνολο</b>	<b>2.010.138</b>	<b>1.726.657</b>

**18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Μισθοί	(189.328)	(176.630)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(41.977)	(39.153)
Λοιπές παροχές και έξοδα	(752)	(1.157)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(4.573)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(236.631)</b>	<b>(216.941)</b>

Ο αριθμός προσωπικού την 31/12/2022 ανέρχεται σε 7 άτομα (2021:7).

**19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα**

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Αμοιβές συνδεδεμένων ανιππροσώπων	(468.509)	(432.771)
Αμοιβές τρίτων	(110.516)	(121.134)
Φόροι τέλη	(45.824)	(43.634)
Έξοδα μεταφορών και ταξιδίων	(14.973)	(12.144)
Επισκευές και συντηρήσεις	(19.832)	(11.745)
Συνδρομές	(17.495)	(13.177)
Λοιπά	(47.990)	(44.801)
<b>Σύνολο</b>	<b>(725.139)</b>	<b>(679.405)</b>

Το κονδύλι Αμοιβές τρίτων περιλαμβάνει κυρίως αμοιβές δικηγόρων, λογιστών, συμβούλων και ελεγκτών.

Το κονδύλι Φόροι τέλη περιλαμβάνει κυρίως μη εκπιπτόμενο ΦΠΑ.

**20. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα**

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
<b>Έξοδα τόκων και συναφή έξοδα</b>		
-Τραπεζικά δάνεια	(5.789)	(6.458)
-Λοιπά έξοδα τραπεζών	(552)	(355)
-Χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων	(2.863)	(3.775)
<b>Σύνολο</b>	<b>(9.203)</b>	<b>(10.589)</b>

**21. Φόρος εισοδήματος**

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Τρέχων Φόρος χρήσης	(222.849)	(173.164)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 9)	1.514	727
<b>Σύνολο</b>	<b>(221.335)</b>	<b>(172.437)</b>

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών προ φόρων διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον εταιρικό φορολογικό συντελεστή της Ελλάδας, ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>999.933</b>	<b>779.719</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (22%)	(219.985)	(171.538)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.349)	(1.004)
Αλλαγή φορολογικών συντελεστών	-	105
<b>Σύνολο φόρων</b>	<b>(221.335)</b>	<b>(172.437)</b>

**Τρέχων φόρος εισοδήματος**

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2017 μέχρι και 2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά.

Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι στη περίπτωση φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που θα έχουν ουσιώδη επίδραση πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

## 22. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους, με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στη διάρκεια της περιόδου εξαιρουμένων των τυχόν κατεχομένων ιδίων μετοχών.

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	778.598	607.282
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	5.000	5.000
<b>Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)</b>	<b>155,7197</b>	<b>121,4563</b>

## 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/ Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν υπήρχαν ενδεχόμενες υποχρεώσεις ούτε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.

## 24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας περιλαμβάνουν:

(α) τα πρόσωπα που ελέγχουν την Εταιρία, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα καθώς και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού ή έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους ή είναι βασικά διοικητικά στελέχη (Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες) και

(β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης της Εταιρίας, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από αυτά (Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες).

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
<b>Έσοδα μισθωμάτων</b>		
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες	-	330
<b>Παροχές προς μέλη διοικήσεως και διευθυντικά στελέχη</b>		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	117.668	109.751
Ποσά σε ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
<b>Υπόλοιπα περιόδου</b>		
<b>Απαιτήσεων</b>		
Μέλη διοικήσεως και διευθυντικά στελέχη	1.250	3.542
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες	-	373

## 25. Μερίσματα

Η Εταιρία κατέβαλε κατά τη διάρκεια της περιόδου μερίσματα (συμπεριλαμβανομένων προσωρινών μερισμάτων) ποσού ευρώ 620.000 (1.1-31.12.2021: 490.000).



## 26. Μακροοικονομικό περιβάλλον και η επίδραση του στην Εταιρία

Το 2022 χαρακτηρίστηκε από την εισβολή στην Ουκρανία και τις επιπτώσεις που είχε αυτή στην Παγκόσμια Οικονομία και στις Αγορές

Ο πόλεμος στην Ουκρανία ως γεγονός είχε πολύ περιορισμένες επιπτώσεις στα αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς και στα χαρτοφυλάκια των πελατών .

Η έκθεση της Εταιρίας σε Ρωσικά χρηματοπιστωτικά μέσα ήταν πολύ μικρή (6 πελάτες κατείχαν ομόλογα της GAZ PROM η της VTB , συνολικού ποσού EUR. 700.000). Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει ένα 5% του χαρτοφυλακίου κάθε ενός από τους συγκεκριμένους πελάτες , ενώ στο συνολικό χαρτοφυλάκιο υπό διαχείριση της SAFE ADVISORS αντιπροσωπεύει το 0,4%

Οι επιπτώσεις του πολέμου στην Παγκόσμια Οικονομία (ενεργειακή κρίση , αύξηση του πληθωρισμού , αύξηση τιμών αγαθών , πρώτων υλών και υπηρεσιών και επικείμενη ύφεση , επιθετική αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες τόσο στην Ευρώπη όσο και στις ΗΠΑ) , επηρέασαν την πορεία των παγκόσμιων αγορών και άρα και τις αποδόσεις των χαρτοφυλακίων πελατών υπό διαχείριση. Μέσα από πολύ συγκεκριμένες & έγκαιρες κινήσεις στα χαρτοφυλάκια των πελατών (μείωση της έκθεσης σε μετοχές, αύξηση ρευστότητας, τοποθετήσεις σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις σε US Treasury Bonds, μετατόπιση σε κλάδους που αναμενόταν ότι θα πληγούν λιγότερο η/και θα ωφεληθούν), η Εταιρία πέτυχε να έχει μία πτώση στα υπόλοιπα των χαρτοφυλακίων των πελατών πολύ μικρότερη από την μέση πτώση των παγκόσμιων δεικτών ( -7% vs -19% του S& P 500, & 11,44 του EuroStoxx 50 ενδεικτικά ).

Αποτέλεσμα των ανωτέρω ενεργειών ήταν να μην επηρεαστούν τα Οικονομικά Αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς η μείωση των χαρτοφυλακίων (που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα της Εταιρίας) αντισταθμίστηκε από προσέλκυση νέων πελατών και νέων υπολοίπων με αποτέλεσμα τα υπόλοιπα υπό συμβουλευτική διαχείριση πελατών της Εταιρίας (AUMS), να κλείσουν στα ίδια επίπεδα με αυτά του 2021 και τα έσοδα της Εταιρίας να σημειώσουν αύξηση 16% σε σχέση με το 2021.

## 27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Πέρα των ήδη αναφερθέντων γεγονότων δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2022 τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 23 Φεβρουαρίου 2023

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Λογιστής

Ιωάννα-Μαρία Αναλυτή  
Α.Δ.Τ. ΑΕ 005607

Ευθύμιος Σουρτζής  
Α.Δ.Τ. ΑΝ 119692

Αλέξανδρος Χαριτάκης  
Α.Δ.Τ. ΑΖ068127