



**CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ  
ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση  
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023**

**Φεβρουάριος 2024**

**Περιεχόμενα**

**Σελίδα**

A) Βεβαίωση	3
B) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Γ) Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
Δ) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	10

## **A) Βεβαίωση**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» την 27η Φεβρουαρίου 2024.

Για την

«CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ»

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Χλωρός

## Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

### Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

της Εταιρείας

CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

επί των εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσεως 01.01.2023 - 31.12.2023, την οικονομική θέση της εταιρείας και την προβλεπόμενη από το ΔΣ εξέλιξη της στην αμέσως επόμενη χρήση, καθώς και να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της εταιρείας, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως 2023.

Σημειώνεται ότι οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που επισυνάπτονται έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν.

#### Εξέλιξη εργασιών

Κατά τη χρήση 2023, η Εταιρεία βελτίωσε σημαντικά τις οικονομικές επιδόσεις της σε σχέση με το 2022, χωρίς όμως να καταφέρει να επανέλθει σε κερδοφορία. Η Εταιρεία πέτυχε σημαντική αύξηση κατά 44% του κύκλου εργασιών της, ο οποίος ανήλθε στο ποσό των 544.167€ έναντι 378.315€ κατά την προηγούμενη χρήση. Αντίστοιχα, πέτυχε μια σημαντική μείωση κατά 54% των ζημιών μετά φόρων, οι οποίες ανήλθαν σε 71.934€ έναντι 156.083€ κατά την προηγούμενη χρήση. Ως συνέπεια, επιτεύχθηκε σημαντική μείωση κατά 68% των αρνητικών συγκεντρωτικών συνολικών εισοδημάτων χρήσεως, τα οποία ανήλθαν σε -69.681€, έναντι -216.023€ κατά την προηγούμενη χρήση. Λόγω της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου που έλαβε χώρα τον Ιούνιο 2023 (σημ.14 Οικονομικών Καταστάσεων), τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας στις 31.12.2023 ανέρχονται σε 150.086€, αυξημένα κατά 25% σε σχέση με τις 31.12.2022, οπότε ανέρχονταν σε 119.768€.

Η σημαντικά βελτιωμένη οικονομική επίδοση της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στην πολύ θετική πορεία και αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα της υπό διαχείριση CNL Capital ΕΚΕΣ-ΔΟΕΕ.. Παράλληλα, όπως έχει ήδη επισημανθεί και στο παρελθόν, η Εταιρεία έχει ήδη στελεχωθεί κι οργανωθεί προκειμένου να μπορεί να υποστηρίξει πολύ μεγαλύτερη δραστηριότητα της υπό διαχείριση CNL Capital ΕΚΕΣ-ΔΟΕΕ και συνεπώς μεγαλύτερα έσοδα για την ίδια. Ως συνέπεια, παρά το πληθωριστικό περιβάλλον του 2023, τόσο το μισθολογικό κόστος της Εταιρείας, όσο και τα λοιπά λειτουργικά της έξοδα αυξήθηκαν με πολύ χαμηλότερους ρυθμούς από τα έσοδα της. Συγκεκριμένα το μισθολογικό κόστος αυξήθηκε κατά 15% (στα 452.197€ έναντι 392.037€ κατά την προηγούμενη χρήση), ενώ τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αυξήθηκαν κατά 13% (στα 179.124€ έναντι 157.967€ στην προηγούμενη χρήση).

Τέλος, η επενδυτική κίνηση της Εταιρείας να αγοράσει ένα σημαντικό αριθμό μετοχών της διαχειριζόμενης CNL Capital ΕΚΕΣ-ΔΟΕΕ, οι οποίες διαπραγματεύονται σε σημαντική έκπτωση σε σχέση με την καθαρή λογιστική τους αξία, απέφερε μια μικρή υπεραξία κατά το 2023, ύψους 2.252€ έναντι μιας σημαντικά αρνητικής υπεραξίας ύψους 59.941€ κατά την προηγούμενη χρήση.

#### Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρείας

##### *Αντικείμενο δραστηριότητας*

Η εταιρεία έχει επιλέξει την δραστηριοποίηση της στο χώρο των εναλλακτικών επενδύσεων, όπου υπάρχει σχετικά μικρός ανταγωνισμός στην αγορά.

### *Λειτουργικός κίνδυνος*

Η εταιρεία μας και η εύρυθμη λειτουργία της εξαρτάται από την στελέχωση της με ικανούς εργαζόμενους. Στην αγορά εργασίας ανταγωνίζεται με άλλους εργοδότες για την προσέλκυση ικανών στελεχών.

### *Συμβατικός κίνδυνος*

Η εταιρεία έχει ως κύρια δραστηριότητα την διαχείριση της CNL Capital ΕΚΕΣ – ΔΟΕΕ, ενός ΟΕΕ με μετοχές εισηγμένες στο ΧΑΑ. Ο κίνδυνος της πιθανής ανάθεσης διαχείρισης σε άλλο ΑΕΔΟΕΕ αξιολογείται ως αρκετά χαμηλός.

## **Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι**

### *Κίνδυνος αγοράς*

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς. Αναλυτικότερα έχει επενδύσει σε μετοχές του διαχειριζόμενου ΟΕΕ, οι οποίες διαπραγματεύονται στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την 31.12.2023 είχαν εύλογη αξία 415.552€.

### *Πιστωτικός κίνδυνος*

Η εταιρεία δε διατρέχει πιστωτικό κίνδυνο μιας και οι απαιτήσεις έναντι των πελατών της βασίζονται σε συμβατικές υποχρεώσεις και εξυπηρετούνται χωρίς καθυστερήσεις.

### *Κίνδυνος ρευστότητας*

Η εταιρεία - δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας καθώς δεν έχει βραχυχρόνιες δανειακές υποχρεώσεις και το ύψος των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων υπερκαλύπτει αυτό των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

## **Προβλεπόμενη εξέλιξη της CNL ΑΕΔΟΕΕ**

Κατά τη χρήση 2024, η CNL ΑΕΔΟΕΕ εκτιμάται ότι θα επιτύχει σημαντική ανάπτυξη του κύκλου εργασιών της, καθώς η CNL Capital ΕΚΕΣ-ΔΟΕΕ συνεχίζει με επιταχυνόμενους ρυθμούς την ισχυρή αναπτυξιακή πορεία που πέτυχε το 2023. Η εξέλιξη αυτή, σε συνδυασμό με μια σημαντική διοικητική αναδιοργάνωση που αναμένεται να επιφέρει μείωση των λειτουργικών της κόστεων, αναμένεται πως θα επαναφέρει την Εταιρεία σε ουσιαστική κερδοφορία.

## **Λοιπά θέματα**

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 εκμισθώνει 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 δ) πριμοδότησης και υποστήριξης εθελοντικής τηλεργασίας.

## **Μεταγενέστερα γεγονότα**

Η διαχειριζόμενη CNL Capital ΕΚΕΣ – ΔΟΕΕ συνεχίζει και κατά το πρώτο δίμηνο του 2024 έντονα ανοδική επενδυτική δραστηριότητα, καθώς η ελληνική οικονομία εξακολουθεί να βρίσκεται σε αναπτυξιακή τροχιά και στο επίκεντρο του διεθνούς επενδυτικού ενδιαφέροντος. Η διοίκηση του διαχειριζόμενου ΟΕΕ παραμένει αισιόδοξη για την πορεία του 2024 επιδιώκοντας να είναι στο σύνολο της μια ιδιαίτερα αναπτυξιακή κι αποδοτική χρονιά.

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 Εταιρείας, καθώς και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

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 2023 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών  
του Διοικητικού Συμβουλίου  
Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2024

**Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου**  
**Νικόλαος Χλωρός**

# Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ»

## Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, 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 Εταιρείας «CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2018 μέχρι 2023. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό 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 Εταιρείας 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 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 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 Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2024

**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 Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

### Περιεχόμενα

Ισολογισμός.....	12
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος .....	13
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων .....	14
Κατάσταση ταμειακών ροών .....	15
1. Γενικές πληροφορίες .....	16
1.1 Διαχειριζόμενος ΟΕΕ και αμοιβές διαχείρισης.....	16
1.2 Έγκριση χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	17
2. Βάση παρουσίασης και νέες λογιστικές πολιτικές.....	17
2.1 Βάση παρουσίασης.....	17
2.2 Συνέχιση της δραστηριότητας.....	17
2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες .....	17
3. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....	19
3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	19
3.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	20
3.3 Μισθώσεις .....	20
3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	21
3.5 Ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	21
3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα .....	21
3.7 Λοιπές Απαιτήσεις .....	23
3.8 Μετοχικό κεφάλαιο .....	23
3.9 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	23
3.10 Παροχές στο προσωπικό.....	24
3.11 Προβλέψεις.....	24
3.12 Αναγνώριση εσόδων.....	24
3.13 Έξοδα.....	25
3.14 Διανομή μερισμάτων.....	25
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου από χρηματοοικονομικά μέσα.....	25
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	25
4.2 Διαχείριση κεφαλαίου .....	26
4.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών .....	27
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως .....	27
5.1 Φόρος εισοδήματος .....	27
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	27
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	28

8.	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων .....	28
9.	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.....	29
10.	Αναβαλλόμενη φορολογία .....	29
11.	Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία .....	30
12.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	30
13.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	30
14.	Μετοχικό κεφάλαιο .....	31
15.	Δάνεια.....	31
16.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	31
17.	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών .....	32
18.	Λοιπά έσοδα .....	32
19.	Παροχές σε εργαζομένους.....	32
20.	Λοιπά λειτουργικά έξοδα .....	32
21.	Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (καθαρά) .....	33
22.	Φόρος εισοδήματος.....	33
23.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/ Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις .....	33
24.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	33
25.	Μακροοικονομικό περιβάλλον και η επίδραση του .....	34
26.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού .....	35

## Ισολογισμός

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	8.953	8.281
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	11.557	13.868
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	8	36.390	35.150
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	9	415.552	409.425
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	10	89.128	68.759
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11	3.972	3.600
		<b>565.551</b>	<b>539.084</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	122.023	36.537
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	48.314	117.699
		<b>170.337</b>	<b>154.236</b>
		<b>735.888</b>	<b>693.320</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	153.794	147.879
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	342.306	248.221
Αποθεματικά εύλογης αξίας	9	(41.206)	(43.458)
Τακτικό αποθεματικό		606	606
Ζημίες εις νέον		(305.414)	(233.480)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>150.086</b>	<b>119.768</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	8	16.418	15.986
Δάνεια	15	-	427.647
		<b>16.418</b>	<b>443.633</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	127.526	109.335
Δάνεια	15	420.718	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων βραχυπρόθεσμο μέρος	8	21.140	20.584
		<b>569.384</b>	<b>129.919</b>
		<b>585.802</b>	<b>573.553</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>585.802</b>	<b>573.553</b>
		<b>735.888</b>	<b>693.320</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>735.888</b>	<b>693.320</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>Σημ.</b>	<b>1/1-31/12/2023</b>	<b>1/1-31/12/2022</b>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	<b>17</b>	544.167	378.315
Λοιπά έσοδα	<b>18</b>	37.696	18.052
Παροχές σε εργαζομένους	<b>19</b>	(452.197)	(392.037)
Αποσβέσεις		(24.606)	(25.370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	<b>20</b>	(179.124)	(157.967)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>(74.065)</b>	<b>(179.007)</b>
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (καθαρά)	<b>21</b>	(18.872)	(17.988)
<b>Ζημίες προ φόρων</b>		<b>(92.937)</b>	<b>(196.996)</b>
Φόρος εισοδήματος	<b>22</b>	21.003	40.913
<b>Ζημίες μετά φόρων</b>		<b>(71.934)</b>	<b>(156.083)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα καθαρά από φόρους</b>			
<b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>			
Αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	<b>9</b>	2.252	(59.941)
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσεως μετά φόρων</b>		<b>2.252</b>	<b>(59.941)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως</b>		<b>(69.681)</b>	<b>(216.023)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποθεματικά	Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>147.879</b>	<b>248.221</b>	<b>16.482</b>	<b>606</b>	<b>(77.398)</b>	<b>335.791</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	9			(59.941)			(59.941)
Ζημίες περιόδου						(156.083)	(156.083)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59.941)</b>	<b>-</b>	<b>(156.083)</b>	<b>(216.023)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>147.879</b>	<b>248.221</b>	<b>(43.458)</b>	<b>606</b>	<b>(233.480)</b>	<b>119.768</b>
	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποθεματικά	Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023</b>		<b>147.879</b>	<b>248.221</b>	<b>(43.458)</b>	<b>606</b>	<b>(233.480)</b>	<b>119.768</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	9			2.252			2.252
Ζημίες περιόδου						(71.934)	(71.934)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.252</b>	<b>-</b>	<b>(71.934)</b>	<b>(69.681)</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	5.915	94.085				100.000
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>153.794</b>	<b>342.306</b>	<b>(41.206)</b>	<b>606</b>	<b>(305.414)</b>	<b>150.086</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		(92.937)	(196.996)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		24.606	25.370
Πιστωτικοί Τόκοι	21	(151)	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	19.023	17.988
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		(49.459)	(153.637)
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		(85.857)	38.077
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων		18.191	37.687
		(117.125)	(77.873)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(25.952)	(10.969)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(0)	(1.218)
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(143.077)</b>	<b>(90.061)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	9	(3.239)	(18.411)
Τόκοι εισπραχθέντες		151	-
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6	(2.704)	(1.741)
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(5.793)</b>	<b>(20.152)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση ΜΚ	14	100.000	-
Πληρωμές υποχρεώσεων μισθώσεων	8	(20.515)	(20.833)
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>79.485</b>	<b>(20.833)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως</b>		<b>(69.385)</b>	<b>(131.045)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		117.699	248.744
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	13	<b>48.314</b>	<b>117.698</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «CNL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» με διακριτικό τίτλο «CNL Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.» (εφεξής «CNL ΑΕΔΟΕΕ» ή «Εταιρεία») ιδρύθηκε το 2006 και είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό: 007175901000. Ο αριθμός LEI της Εταιρείας είναι 2138001MKHE9G2UERJ13.

Η έδρα της εταιρείας είναι στην οδό Μασσαλίας 16, του Δήμου Αθηναίων του Νομού Αττικής, Τ.Κ. 106 80. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι [www.cnl.gr](http://www.cnl.gr). Η διάρκεια της εταιρείας όπως ορίζεται από το καταστατικό της, λήγει μετά την πάροδο πενήντα (50) ετών από την ίδρυση της.

Η CNL ΑΕΔΟΕΕ αποτελεί τη μετεξέλιξη της CNL Advisors ΑΕΕΔ που ιδρύθηκε το 2006 και παρείχε επενδυτικές συμβουλές σε μεγάλους ιδιώτες και μικρούς θεσμικούς επενδυτές, σε ότι αφορά το σχεδιασμό, την υλοποίηση και την παρακολούθηση επενδυτικών χαρτοφυλακίων. Το 2018 η CNL Advisors ΑΕΕΔ μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και μετονομάστηκε σε CNL ΑΕΔΟΕΕ. Η Εταιρεία έχει αδειοδοτηθεί ως Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και ως εκ τούτου εποπτεύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 81/806/16.1.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 13/826/29.8.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Σκοπός της εταιρείας βάσει του καταστατικού της είναι η διαχείριση Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (εφεξής «ΟΕΕ») σύμφωνα με το Νόμο 4209/2013.

#### 1.1 Διαχειριζόμενος ΟΕΕ και αμοιβές διαχείρισης

Η Εταιρεία διαχειρίζεται την CNL Capital ΕΚΕΣ – ΔΟΕΕ, έναν ΟΕΕ οι μετοχές του οποίου έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στη Κύρια Αγορά του ΧΑ την 31.07.2018.

Η Εταιρεία παρέχει τις εξής υπηρεσίες στην CNL Capital ΕΚΕΣ – ΔΟΕΕ:

A) Δυνάμει της από 17.5.2021 Σύμβασης Διαχείρισης Επενδύσεων, η οποία αντικατέστησε την από 11.6.2018 Σύμβασης Διαχείρισης Επενδύσεων, η CNL ΑΕΔΟΕΕ διαχειρίζεται τις επενδύσεις του χαρτοφυλακίου της CNL Capital καθώς και τους κινδύνους που απορρέουν από αυτό. Για τις ανωτέρω αναφερόμενες υπηρεσίες οι ετήσιες τακτικές αμοιβές της CNL ΑΕΔΟΕΕ υπολογίζονται ως εξής:

i) Η Αμοιβή Διαχείρισης ορίζεται ως το 1,80% ετησίως επί της συνολικής αξίας του Ενεργητικού του ΟΕΕ. Ο υπολογισμός της γίνεται σε μηνιαία βάση (ήτοι 0,15% μηνιαίως) εντός των πρώτων είκοσι (20) ημερών εκάστου ημερολογιακού μηνός, με βάση τη συνολική αξία του Ενεργητικού του ΟΕΕ κατά την τελευταία εργάσιμη ημέρα του προηγούμενου μήνα.

ii) Η Αμοιβή Απόδοσης ορίζεται ως 10% επί των Κερδών Προ Φόρων της ΕΚΕΣ, όπως αυτά απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των ΔΠΧΑ/IFRS και έχουν ελεγχθεί από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή. Τα προαναφερόμενα κέρδη προ φόρων, επί των οποίων γίνεται ο ανωτέρω υπολογισμός, δεν συμπεριλαμβάνουν το έξοδο της Αμοιβής Απόδοσης.

B) Δυνάμει της από 17.5.2021 Σύμβασης Παροχής Υπηρεσιών Διοίκησης, η οποία αντικατέστησε την από 24.5.2018 Σύμβασης Παροχής Υπηρεσιών Διοίκησης, η CNL ΑΕΔΟΕΕ προσφέρει στη CNL Capital υπηρεσίες νομικής, λογιστικής και μηχανογραφικής υποστήριξης, υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, υπηρεσίες αποτίμησης χαρτοφυλακίου της ΕΚΕΣ και υπολογισμού της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού της ΕΚΕΣ, έλεγχο της τήρησης των κανονιστικών διατάξεων, και διεκπεραίωση πάσης φύσεως συναλλαγών με θεματοφύλακα, τράπεζες, ΑΕΠΕΥ, εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και τρίτους που εμπλέκονται διαδικαστικά σε σχέση με συναλλαγές, αποστολή εντύπων και βεβαιώσεων προς πελάτες, δημόσιους και ασφαλιστικούς



οργανισμούς και εν γένει κάθε τρίτο που συναλλάσσεται με την ΕΚΕΣ και υπηρεσίες τήρησης αρχείων, έναντι σταθερής ετήσιας αμοιβής ύψους ευρώ 60.000 η οποία μπορεί να αυξηθεί σε ευρώ 80.000 σε περίπτωση που η αξία του υπό διαχείριση ενεργητικού της ΕΚΕΣ υπερβεί το ποσό των ευρώ 20.000.000.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της CNL Capital ΕΚΕΣ – ΔΟΕΕ έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της, [www.cnlcapital.eu](http://www.cnlcapital.eu).

## 1.2 Έγκριση χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27/2/2024 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.cnl.gr](http://www.cnl.gr).

## 2. Βάση παρουσίασης και νέες λογιστικές πολιτικές

### 2.1 Βάση παρουσίασης

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (σημ.9).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 υπό αναφορά έτους. 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 σύνθετες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 5.

### 2.2 Συνέχιση της δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern).

Παρά τις συσσωρευμένες ζημίες και τις αρνητικές λειτουργικές ταμειακές ροές, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά για συνέχιση της δραστηριότητας της.

Κύριοι λόγοι είναι η σημαντική βελτίωση των οικονομικών επιδόσεων της Εταιρείας κατά τη χρήση που έληξε, η συνέχιση της θετικής πορείας και κατά το 2024, τόσο για τον διαχειριζόμενο ΟΕΕ, τη CNL Capital ΕΚΕΣ-ΔΟΕΕ, όσο και για την ίδια την Εταιρεία καθώς και η ισχυρή βούληση των μετόχων της Εταιρείας να τη στηρίξουν οικονομικά όποτε αυτό χρειαστεί, όπως πιστοποιείται κι από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που υλοποιήθηκε τον Ιούνιο 2023.

### 2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει τις ίδιες λογιστικές πολιτικές για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι λογιστικές πολιτικές αυτές συμμορφώνονται με κάθε Δ.Π.Χ.Α. που ισχύει κατά τη την τρέχουσα οικονομική χρήση 2023.

### **2.3.1 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις που υιοθετήθηκαν από τη Εταιρεία**

Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά ορισμένα πρότυπα και τροποποιήσεις, που είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2023. Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα κάποιο άλλο πρότυπο, διερμηνεία ή τροποποίηση που έχει εκδοθεί αλλά δεν είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2023.

Η φύση και η επίπτωση κάθε νέου προτύπου ή τροποποίησης, που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρείας, 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 δεν είχαν 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 δεν είχαν 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 (εξαιρέση αναγνώρισης), ώστε να μην ισχύει πλέον για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Τροποποιήσεις ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος: Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση — Πρότυποι κανόνες για τον δεύτερο πυλώνα**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **2.3.2 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία**

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

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων**

- Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

#### - Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Αδυναμία ανταλλαξιμότητας**

Οι τροποποιήσεις θα απαιτήσουν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή (consistent) προσέγγιση στην αξιολόγηση του κατά πόσον ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα (ελλείψει ανταλλαξιμότητας μεταξύ των νομισμάτων) και, όταν δεν μπορεί, στο να καθορίσουν τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχουν. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2025, δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 Κατάσταση ταμειακών ροών και στο ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Χρηματοδοτικές συμφωνίες προμηθευτών**

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2024 και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Μισθωτική υποχρέωση σε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης**

Στις 22 Σεπτεμβρίου 2022 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με την μεταγενέστερη επιμέτρηση μισθωτικών υποχρεώσεων που προκύπτουν από συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης όταν υφίστανται κυμαινόμενα μισθώματα που δεν εξαρτώνται από ένα δείκτη ή επιτόκιο.

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **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 Εταιρεία 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:

- 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 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αφορούν άδειες λογισμικού.

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία είναι 10 έτη.

Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

### **3.3 Μισθώσεις**

#### **Η Εταιρεία ως μισθωτής**

Η Εταιρεία μισθώνει γραφειακούς χώρους.

#### Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς 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 ξεχωριστά ως κονδύλι στον ισολογισμό.

#### Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία 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 Εταιρεία ως εκμισθωτής**

Περιπτώσεις εκμισθώσεων περιουσιακών στοιχείων σε τρίτους όπου η Εταιρεία 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 Εταιρεία υπεκμισθώνει 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**

Με την εξαίρεση των ασωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων με απεριόριστη διάρκεια ζωής, τα οποία ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών στοιχείων μακροπρόθεσμου ενεργητικού 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 στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

### **3.5 Ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις άμεσα ρευστοποιήσιμες και χαμηλού ρίσκου. Τα στοιχεία των διαθεσίμων και ταμειακών ισοδυνάμων έχουν αμελητέο κίνδυνο μεταβολής στην αξία.

### **3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα**

#### **α. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

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

Η Εταιρεία 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 ταμειακών 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 και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις 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 ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις 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 ρών 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 Εταιρεία κατέχει μετοχές που έχει ταξινομήσει στην κατηγορία Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (σημ. 9), που περιλαμβάνουν εισηγμένους συμμετοχικούς τίτλους για τους οποίους η Εταιρεία κατά την αρχική αναγνώριση, έχει επιλέξει αμετάκλητα να κατατάξει σε αυτή τη κατηγορία και οι οποίοι δεν διακρατούνται για διαπραγμάτευση.

Τα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της χρήσης που προκύπτουν. Το σωρευτικό κέρδος ή ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα δεν ανακατατάσσεται από την καθαρή θέση στα αποτελέσματα με την παύση αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αν πρόκειται για συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία πέραν των ανωτέρων Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, των απαιτήσεων από πελάτες και των ταμιακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων δεν κατέχει άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

### **iii. Απομείωση**

Η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 31.12.2023 δεν προέκυψε πρόβλεψη απομείωσης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας.

## **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 Εταιρείας περιλαμβάνουν δανεισμό και εμπορικές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Η Εταιρεία 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 Λοιπές Απαιτήσεις

Οι Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο κόστος και μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησης εμφανίζονται στην αναπόσβεστη αξία τους.

### 3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. 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.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, 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.

### 3.9 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 Εταιρείας 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.

### **3.10 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 Εταιρεία 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.

Κατά την 31.12.2023 κανένας εργαζόμενος δεν βρισκόταν στα τελευταία 16 χρόνια του εργασιακού του βίου ώστε να πρέπει να σχηματιστεί η αντίστοιχη υποχρέωση.

### **3.11 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.

Όταν η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι ουσιώδης, το ποσό της πρόβλεψης είναι η παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό της δέσμευσης. Το επιτόκιο προεξόφλησης θα είναι ένα προ φόρου επιτόκιο που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς με την υποχρέωση κινδύνους.

### **3.12 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα καταχωρούνται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα.

Μεταβλητό αντάλλαγμα συμπεριλαμβάνεται στα έσοδα όταν εκτιμάται ότι υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του εσόδου όταν εξαιρεθεί η αβεβαιότητα που σχετίζεται με αυτό το «μεταβλητό αντάλλαγμα».

Η αναγνώριση των εσόδων της Εταιρείας γίνεται ως εξής:

#### **(α) Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες**

- Έσοδα από αμοιβές διαχείριση διαχειριζόμενου ΟΕΕ



Αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου κατά τη διάρκεια της χρήσης στην οποία παρασχέθηκαν οι σχετικές με αυτά υπηρεσίες.

#### **- Αμοιβές διαχειριστή πληρωμών ομολογιακών δανείων**

Αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου κατά τη διάρκεια της χρήσης στην οποία παρασχέθηκαν οι σχετικές με αυτά υπηρεσίες.

#### **- Έσοδα προμηθειών για το νομικό και λογιστικό έλεγχο εκδοτών ομολογιακών δανείων**

Έσοδα προμηθειών που τιμολογεί και εισπράττει η Εταιρεία από εκδότες Ομολογιακών δανείων και αφορούν έξοδα που έκανε η Εταιρεία για τον νομικό και λογιστικό έλεγχο των εκδοτών αναγνωρίζονται εφάπαξ στα έσοδα. Η Εταιρεία θεωρεί ότι τα εν λόγω έσοδα αφορούν μια υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε δεδομένη χρονική στιγμή (την ημερομηνία τιμολόγησης στον πελάτη-εκδότη).

#### **(β) Έσοδα από τόκους**

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

### **3.13 Έξοδα**

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

### **3.14 Διανομή μερισμάτων**

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

## **4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου από χρηματοοικονομικά μέσα**

### **4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων είναι συυφασμένη με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας. Η Διοίκηση, έχοντας ως στόχο τη διατήρηση της σταθερότητας και της συνέχειας των δραστηριοτήτων, δίνει μεγάλη προτεραιότητα στον στόχο της εφαρμογής και συνεχούς βελτίωσης ενός αποτελεσματικού πλαισίου διαχείρισης κινδύνων για την ελαχιστοποίηση ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία παρακολουθεί σε συστηματική βάση τους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τη χρήση χρηματοοικονομικών μέσων: κίνδυνο αγοράς (που περιλαμβάνει επιτοκιακό, συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο τιμής), πιστωτικό κίνδυνο, και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι μορφές των χρηματοοικονομικών κινδύνων στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία αναλύονται κατωτέρω.

#### **4.1.1 Κίνδυνος αγοράς**

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

Ο κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος ελλείψει σημαντικών τοκοφόρων περιουσιακών στοιχείων.

##### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

##### **Κίνδυνος τιμής**

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο τιμής. Αναλυτικότερα έχει επενδύσει σε μετοχές του διαχειριζόμενου ΟΕΕ (σημ. 9).

#### 4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αναλύεται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

- Πιστωτικός κίνδυνος από εμπορικές απαιτήσεις
- Πιστωτικός κίνδυνος από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο αφορά μόνο στοιχεία του ισολογισμού. Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο έχει ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες*	110.195	34.556
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	48.314	117.699
<b>Σύνολο</b>	<b>158.509</b>	<b>152.254</b>

\* Συμπεριλαμβάνονται μόνο χρηματοοικονομικές απαιτήσεις.

#### Πιστωτικός κίνδυνος από εμπορικές απαιτήσεις

Ο πιστωτικός κίνδυνος από πελάτες είναι ασήμαντος, διότι το μεγαλύτερο μέρος αυτών αφορά το διαχειριζόμενο ΟΕΕ.

#### Πιστωτικός κίνδυνος από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε 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.

#### 4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Είναι ο κίνδυνος η επιχείρηση να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξεύρεση κεφαλαίων για να καλύψει τις υποχρεώσεις της.

Ο κίνδυνος ρευστότητας για την Εταιρεία διατηρείται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, κατέχοντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για να καλύπτει τις υποχρεώσεις της.

## 4.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου των Δανείων και των Υποχρεώσεων μισθώσεων) 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	31/12/2023	31/12/2022
Σύνολο δανεισμού	458.276	464.217
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(48.314)	(117.699)
Καθαρός δανεισμός	<b>409.962</b>	<b>346.519</b>
Ίδια κεφάλαια	150.086	119.768
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	<b>560.048</b>	<b>466.286</b>
Συντελεστής μόχλευσης	<b>73%</b>	<b>74%</b>

### 4.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η Εταιρεία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Επίπεδο 2: Εισροές εκτός των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3: Μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία την 31.12.2023 και 31.12.2022 είναι τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (σημ. 9), για τα οποία χρησιμοποιήθηκαν τιμές Επιπέδου 1 της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων , των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

## 5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

### 5.1 Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία 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.

## 6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό και η κίνηση τους αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
<b>Κόστος</b>		
Υπόλοιπο έναρξης	29.796	28.055
Προσθήκες	2.704	1.741
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>32.500</b>	<b>29.796</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο έναρξης	(21.515)	(17.948)
Αποσβέσεις περιόδου	(2.032)	(3.567)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>(23.547)</b>	<b>(21.515)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>8.953</b>	<b>8.281</b>

## 7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα Άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λογισμικά προγράμματα και η κίνηση τους αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
<b>Κόστος</b>		
Υπόλοιπο έναρξης	23.593	23.593
Προσθήκες	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>23.593</b>	<b>23.593</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο έναρξης	(9.724)	(7.413)
Αποσβέσεις περιόδου	(2.311)	(2.311)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>(12.036)</b>	<b>(9.724)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>11.557</b>	<b>13.868</b>

## 8. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Το Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αφορά τη μίσθωση των γραφείων της Εταιρείας και αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>35.150</b>	<b>34.112</b>
Τροποποιήσεις	21.502	20.531
Αποσβέσεις	(20.263)	(19.492)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>36.390</b>	<b>35.150</b>

Η υποχρέωση της μίσθωσης αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>36.570</b>	<b>36.872</b>
Τροποποιήσεις	21.502	20.531
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.231	767
Πληρωμές	(21.746)	(21.600)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>37.558</b>	<b>36.570</b>

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Βραχυπρόθεσμο μέρος	21.140	20.584
Μακροπρόθεσμο μέρος	16.418	15.986
<b>Σύνολο</b>	<b>37.558</b>	<b>36.570</b>

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

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Όχι πάνω από 1 μήνα	1.849	1.800
Πάνω από 1 μήνα και όχι αργότερα από 3 μήνες	3.697	3.600
Πάνω από 3 μήνες και όχι αργότερα από 1 χρόνο	16.637	16.200
Πάνω από 1 χρόνο και όχι αργότερα από 5 χρόνια	16.637	16.200
<b>Σύνολο συμβατικών ταμιακών ροών</b>	<b>38.821</b>	<b>37.800</b>

## 9. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων περιλαμβάνουν εισηγμένους συμμετοχικούς τίτλους εσωτερικού του διαχειριζόμενου ΟΕΕ, CNL Capital ΕΚΕΣ – ΔΟΕΕ και ταξινομούνται στα Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων έχει ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	409.425	467.861
Αγορές	3.239	18.411
Αποτιμήςηση στην εύλογη αξία	2.888	(76.847)
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου</b>	<b>415.552</b>	<b>409.425</b>

Η αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων έχει αναγνωρισθεί ως Αποθεματικό εύλογης αξίας. Αναλυτικότερα:

Ποσά σε ευρώ	Αποθεματικό εύλογης αξίας	
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>		16.482
Επανεκτίμηση στην εύλογη αξία:		
Μεικτή	(76.847)	
Μείον: Φόρος	16.906	(59.941)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		(43.458)
Επανεκτίμηση στην εύλογη αξία:		
Μεικτή	2.888	
Μείον: Φόρος	(635)	2.252
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>(41.206)</b>

## 10. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	68.759	10.940
Φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων, έσοδο/(έξοδο)	21.003	40.913
Φόρος στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα, έσοδο/(έξοδο)	(635)	16.906
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου, Απαιτήση/ (Υποχρέωση)</b>	<b>89.128</b>	<b>68.759</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)	Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Αποτίμηση χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	Μισθώσεις	Λοιπά	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>18.205</b>	<b>(3.248)</b>	<b>(4.664)</b>	<b>607</b>	<b>39</b>	<b>10.940</b>
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	31.770	236	-	(295)	9.202	40.913
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	16.906	-	-	16.906
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>49.975</b>	<b>(3.012)</b>	<b>12.243</b>	<b>312</b>	<b>9.242</b>	<b>68.759</b>
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	32.194	470	-	(55)	(11.605)	21.003
(Χρέωση)/πίστωση στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(635)	-	-	(635)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>82.169</b>	<b>(2.542)</b>	<b>11.608</b>	<b>257</b>	<b>(2.364)</b>	<b>89.128</b>

## 11. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Δοσμένες εγγυήσεις	3.972	3.600
<b>Σύνολο</b>	<b>3.972</b>	<b>3.600</b>

## 12. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	17.918	13.152
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	92.277	21.404
Έξοδα επομένων περιόδων (προπληρωμές)	11.677	1.982
Λοιπές απαιτήσεις	151	-
<b>Σύνολο</b>	<b>122.023</b>	<b>36.537</b>

Το σύνολο των πελατών και λοιπών απαιτήσεων είναι σε ευρώ.

Κατά την 31/12/2023 δεν υπήρχαν απομειωμένα υπόλοιπα.

## 13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Ταμείο	123	425
Καταθέσεις όψεως	8.191	117.274
Καταθέσεις προθεσμίας	40.000	-
<b>Σύνολο</b>	<b>48.314</b>	<b>117.699</b>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι σε ευρώ.

Τα ανωτέρω ποσά αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών.

Το μέσο σταθμικό επιτόκιο των προθεσμιακών καταθέσεων είναι 2,3%.

#### 14. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2022 ανερχόταν στο ποσό των ευρώ 147.879,20 διαιρούμενο σε 369.698 μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,40 η κάθε μία.

Με την από 12/6/2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε, με καταβολή μετρητών, κατά το ποσό των ευρώ 100.000, με την έκδοση 14.788 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,40 εκάστη και υπέρ το άρτιο αξίας ευρώ 6,3622 εκάστη, ήτοι με συνολική τιμή διάθεσης ευρώ 6,7622 ανά μετοχή. Η δε διαφορά από την υπέρ το άρτιο αξία ποσού ευρώ 94.084,80 ήχθη σε πίστωση του Λογαριασμού «Αποθεματικό από την υπέρ το άρτιο έκδοση μετοχών».

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 153.794,40 διαιρούμενο σε 384.486 μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,40 η κάθε μία.

#### 15. Δάνεια

Την 17<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιακού δανείου αξίας ευρώ 420.000, με εξαμηνιαία περίοδο εκτοκισμού και εφάπαξ αποπληρωμή με την πάροδο τριών (3) ετών, ήτοι την 16/12/2024. Το συμβατικό επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε 3,9%.

Η κίνηση του λογαριασμού του δανείου έχει ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	427.647	420.628
Μεταβολή δεδουλευμένων τόκων	(6.929)	7.019
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>420.718</b>	<b>427.647</b>

Ποσό τόκων ευρώ 16.515 (2022:16.380) επιβάρυνε τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου (σημ. 21).

Προς εξασφάλιση του δανείου έχουν ενεχυριαστεί 48.075 μετοχές του διαχειριζόμενου ΟΕΕ, CNL Capital ΕΚΕΣ – ΔΟΕΕ (βλέπε σημ. 9) εύλογης αξίας την 31/12/2023 ποσού ευρώ 362.966.

Η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει στην αναχρηματοδότηση του συγκεκριμένου ομολογιακού δανείου κι έχει ήδη ξεκινήσει τη σχετική προεργασία.

#### 16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές	24.082	17.046
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι	41.743	44.582
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα (πληρωτέα)	1.149	1.921
Έσοδα επομένων χρήσεων	59.077	42.335
Λοιπές υποχρεώσεις	1.476	3.451
<b>Σύνολο</b>	<b>127.526</b>	<b>109.335</b>

## 17. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Αμοιβές διαχείρισης ΟΕΕ	371.159	257.694
Αμοιβές διαχειριστή πληρωμών ομολογιακών δανείων	82.558	53.121
Αμοιβές λογιστικού και νομικού ελέγχου εκδοτών ομολογιακών δανείων	90.450	67.500
<b>Σύνολο</b>	<b>544.167</b>	<b>378.315</b>

## 18. Λοιπά έσοδα

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Ενοίκια	1.920	3.900
Μερίσματα	13.805	7.859
Επιχορηγήσεις	900	-
Λοιπά έσοδα	21.071	6.294
<b>Σύνολο</b>	<b>37.696</b>	<b>18.052</b>

## 19. Παροχές σε εργαζομένους

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Μισθοί και αμοιβές	(354.564)	(306.137)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(76.182)	(65.864)
Λοιπές παροχές	(21.451)	(20.036)
<b>Σύνολο</b>	<b>(452.197)</b>	<b>(392.037)</b>

Ο αριθμός προσωπικού την 31/12/2023 ανέρχεται σε 10 άτομα (2022: 9 άτομα).

## 20. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Αμοιβές τρίτων	(145.145)	(117.054)
Τηλεφωνία-Φωτισμός-Υδρευση-Κοινόχρηστα	(2.741)	(4.914)
Ταχυδρομικά	(931)	(1.218)
Φόροι τέλη	(4.689)	(6.460)
Λοιπά έξοδα	(25.618)	(28.320)
<b>Σύνολο</b>	<b>(179.124)</b>	<b>(157.967)</b>

Το κονδύλι αμοιβές τρίτων περιλαμβάνει κυρίως αμοιβές εξωτερικών συμβούλων, λογιστών, ορκωτών ελεγκτών και μηχανογράφων.



## 21. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (καθαρά)

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα</b>		
- Τόκοι Μισθώσεων	(1.231)	(767)
- Τόκοι ομολογιακών δανείων	(16.515)	(16.380)
- Λοιπά	(1.278)	(841)
<b>Σύνολο Χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>(19.023)</b>	<b>(17.988)</b>
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα</b>		
- Τόκοι τραπεζικών καταθέσεων	151	-
<b>Σύνολο Χρηματοοικονομικών εσόδων</b>	<b>151</b>	<b>-</b>
<b>Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (καθαρά)</b>	<b>(18.872)</b>	<b>(17.988)</b>

## 22. Φόρος εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Αναβαλλόμενος φόρος	21.003	40.913
<b>Σύνολο</b>	<b>21.003</b>	<b>40.913</b>

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

Ποσά σε ευρώ	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
<b>Ζημίες προ φόρων</b>	<b>(92.937)</b>	<b>(196.996)</b>
Φόρος σύμφωνα με τον ισχύον φορολογικό συντελεστή (22%)	20.446	43.339
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	557	(2.719)
Λοιπά	-	293
<b>Σύνολο φόρων</b>	<b>21.003</b>	<b>40.913</b>

## Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2018 μέχρι 2023. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά.

Η Διοίκηση της Εταιρείας 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.

## 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/ Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αντίστοιχα δεν υπήρχαν ενδεχόμενες υποχρεώσεις ούτε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις για την Εταιρεία.

## 24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα βασικά μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και τα πρόσωπα που ελέγχουν την Εταιρεία ή ασκούν ουσιώδη επιρροή σε αυτήν, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από αυτά τα πρόσωπα.

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.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα της μέρη έχουν ως εξής:

<u>Ποσά σε ευρώ</u>	<u>1/1-31/12/2023</u>	<u>1/1-31/12/2022</u>
<u>Παροχές προς μέλη της Διοίκησης</u>		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	(202.870)	(174.217)
<u>CNL Capital ΕΚΕΣ - ΔΟΕΕ</u>		
- Έσοδα αμοιβών διαχείρισης ΟΕΕ	371.159	257.694
- Έσοδα Ενοικίων	1.920	1.200
- Λοιπά έσοδα	19.561	2.685
<u>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</u>		
- Έσοδα Ενοικίων	720	2.700
- Λοιπά έσοδα	146	2.809
- Έξοδα τόκων ομολογιακού δανείου	(16.515)	(16.380)

Τα υπόλοιπα τέλους περιόδου που προέρχονται από τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

<u>Ποσά σε ευρώ</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</u>		
CNL Capital ΕΚΕΣ - ΔΟΕΕ	89.974	15.823
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.303	5.581
<u>Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</u>		
CNL Capital ΕΚΕΣ - ΔΟΕΕ	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Ομολογιακά δάνεια)	420.718	427.647

## 25. Μακροοικονομικό περιβάλλον και η επίδραση του

Μετά από μια διετία έντονων πληθωριστικών πιέσεων διεθνώς, κι αντίστοιχα ραγδαίας αύξησης των επιτοκίων εκ μέρους των κεντρικών τραπεζών, η κατάσταση φαίνεται να εξομαλύνεται. Η ταχύτητα με την οποία θα αποκλιμακωθούν τα διεθνή επιτόκια και το επίπεδο στο οποίο αυτά θα σταθεροποιηθούν, είναι κάτι για το οποίο δεν μπορεί να γίνει ασφαλής πρόβλεψη. Σε κάθε περίπτωση, παρά τις αβεβαιότητες που δημιουργούνται κυρίως από το ασταθές γεωπολιτικό περιβάλλον, οι εκτιμήσεις συγκλίνουν πως θα αποφευχθεί μια διεθνής ύφεση, Πέραν από το διεθνές οικονομικό περιβάλλον, αξίζει να επισημανθεί πως η Ελληνική οικονομία συνεχίζει μια αυτόνομη θετική πορεία η οποία υποστηρίζει αισιόδοξες προβλέψεις, τουλάχιστον σε μεσοβραχυχρόνιο ορίζοντα. Για τη CNL ΑΕΔΟΕΕ η επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος είναι κυρίως έμμεση, μέσω των επιπτώσεων στην πορεία του διαχειριζόμενου ΟΕΕ, της CNL Capital ΕΚΕΣ-ΔΟΕΕ.

Το παραπάνω μακροοικονομικό περιβάλλον εκτιμάται πως θα επηρεάσει θετικά κατά το 2024 τα οικονομικά μεγέθη, τόσο του διαχειριζόμενου ΟΕΕ, όσο και της ίδιας της Εταιρείας.

## 26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Πέρα των ήδη αναφερθέντων γεγονότων δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2024

Ο Πρόεδρος του  
Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του  
Δ.Σ. & Διευθύνων  
Σύμβουλος

Ο Λογιστής.

Νικόλαος Χλωρός  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 287392

Παναγιώτης Λέκκας  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 122456

Παναγιώτης  
Παπασταύρου  
ΑΡ. ΑΔ. 79087