

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ	1
ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	16
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	17
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	18
2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ	18
2.1 ΓΕΝΙΚΑ	18
2.2 ΧΡΗΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ	18
2.3 ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	19
2.4 ΈΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	19
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	19
3.1 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	20
3.2 ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	20
3.3 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	21
3.4 ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ	21
3.5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ	22
3.6 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	26
3.7 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	26
3.8 ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	26
3.9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	26
3.10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	27
3.11 ΔΑΝΕΙΑ	27
3.12 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ	28
3.13 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	29
3.14 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ, ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	29
3.15 ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	30
3.16 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ	30
3.17 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	31
3.18 ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	33
3.19 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	33
4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ	33
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	38
6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	42
7. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	44
8. ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	45
9. ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	45
10. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	46
11. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	46
12. ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	46
13. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	48
14. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ / ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ	48
15. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	49
16. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	50
17. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	50
18. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ-ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ	50
19. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	51
20. ΜΕΤΡΗΤΗΤΑ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	52

21.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	53
22.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	53
23.	ΔΑΝΕΙΑ	54
24.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	54
25.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	54
26.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ – ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ	56
27.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	56
28.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	56
29.	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	57
30.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	58
31.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	59
32.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	59

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της
«UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
επί των Οικονομικών Καταστάσεων
για τη χρήση από 1/1/2022 έως 31/12/2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες, πληροφορίες σχετικά με την διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη χρήση.

A. Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση παρουσίασε τα παρακάτω οικονομικά αποτελέσματα τα οποία αφορούν την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 ως την 31 Δεκεμβρίου 2022:

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη χρήση, ανήλθε στο ποσό των € 1.267 έναντι € 1.008 κατά την χρήση 2021.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη χρήση, ανήλθαν σε κέρδη € 32 έναντι κερδών € 787 κατά την χρήση 2021.

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν στη κλειόμενη χρήση σε κέρδη ποσού € 877 έναντι κερδών € 1.122 κατά την χρήση 2021.

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη χρήση, ανήλθαν αρνητικές ποσού € 253 έναντι αρνητικών ταμειακών ροών € 16 κατά την χρήση 2021.

Καθαρή Θέση

Η καθαρή θέση των μετόχων της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη χρήση, ανήλθε σε € 17.226 έναντι € 17.194 κατά την χρήση 2021.

B. Αριθμοδείκτες

Για την πληρέστερη παρουσίαση των εργασιών της Εταιρείας κατά τη χρήση 2022, σας παραθέτουμε τους παρακάτω αντιπροσωπευτικούς χρηματοοικονομικούς αριθμοδείκτες τους οποίους χρησιμοποιεί η διοίκηση της Εταιρείας για την παρακολούθηση της ρευστότητας και της αποδοτικότητάς της:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.719		5.107	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.086	<u>274,2%</u>	1.862	<u>274,3%</u>

Δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων προς Ξένα

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Ίδια Κεφάλαια	17.226		17.194	
Ξένα Κεφάλαια	27.264	<u>63,2%</u>	26.693	<u>64,4%</u>

Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Αποτελέσματα προ φόρων	175		477	
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	17.226	<u>1,02%</u>	17.194	<u>2,8%</u>

Κυκλοφοριακή ταχύτητα απαιτήσεων (ημέρες)

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Καθαρές Πωλήσεις				
Μέσος Όρος Απαιτήσεων		1.550		1.562

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Δείκτης συνολικού χρέους

	Κατά την 31/12/2022		Κατά την 31/12/2021	
Σύνολο υποχρεώσεων	27.264	158,3%	26.693	155,2%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	17.226		17.194	

Γ. Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την κλειόμενη χρήση και επίδραση αυτών στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης δε συνέβη οποιοδήποτε σημαντικό γεγονός η επίδραση του οποίου να μην έχει συμπεριληφθεί στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και το οποίο ενδέχεται να έχει σημαντική επίδραση στην δραστηριότητα και στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Δ. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία συντάξεως της παρούσας εκθέσεως διαχειρίσεως

Τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας και η επακόλουθη αντίδραση της Ευρωπαϊκής Ένωσης και των ευρωπαϊκών χωρών καθώς και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων έχουν επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Δεν υπάρχει έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας στη Ρωσία και στην Ουκρανία, με αποτέλεσμα να μην υφίσταται άμεση επίδραση από τις εν λόγω εξελίξεις. Οποιαδήποτε επίδραση είναι μόνο έμμεση και σχετίζεται κυρίως με το υψηλό ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές πιέσεις μαζί με τις επακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις στο διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών. Η Εταιρεία παρακολουθούν τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και σχεδιάζει ανάλογα.

Πέραν των προαναφερθέντων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιαδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Ε. Προβλεπόμενη εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

Η Εταιρεία θα εξακολουθήσει κανονικά την δραστηριότητα της όπως έκανε μέχρι σήμερα, προσδοκώντας στα επόμενα έτη σημαντική βελτίωση της απόδοσης της.

ΣΤ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 και μέχρι σήμερα δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Ζ. Εργασιακά Θέματα

Η Εταιρεία, δίνει έμφαση στο υψηλό επίπεδο, την επαγγελματική εμπειρία, αλλά και το προσωπικό ήθος των στελεχών της. Τηρεί απαρέγκλιτα τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας και εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις της απέναντι στην Επιθεώρηση Εργασίας και στους Ασφαλιστικούς φορείς.

Η. Περιβαλλοντικά Θέματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και σε συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα και στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Ακολουθώντας τις ανωτέρω αρχές, η Εταιρεία ασκεί τις δραστηριότητές της με τρόπο που εξασφαλίζει αφενός την προστασία του περιβάλλοντος και αφετέρου την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων της.

Θ. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες – διαχείριση κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας την αφήνουν εκτεθειμένη σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου εστιάζει στο μη προβλέψιμο των χρηματοοικονομικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει πιθανές δυσμενείς επιδράσεις στις επιδόσεις της Εταιρείας στο χρηματοοικονομικό πεδίο.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από ένα κεντρικό τμήμα διαχείρισης διαθεσίμων οι πολιτικές του οποίου εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το τμήμα διαχείρισης διαθεσίμων αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καταρτίζει γραπτώς, αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που

καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές, όπως συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, με τη χρησιμοποίηση κυρίως μη χρηματοοικονομικών εργαλείων και επενδύσεων υπερβάλλουσας ρευστότητας.

(α) Κίνδυνος της αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορικές συναλλαγές σε νόμισμα διαφορετικό από το Ευρώ και δεν διαθέτει στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε νόμισμα διαφορετικό από το Ευρώ και ως εκ τούτου δεν υφίσταται ουσιαστικός συναλλαγματικός κίνδυνος.

(ii) Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται στον συγκεκριμένο κίνδυνο καθώς δεν διαθέτει αποθέματα.

(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας αυξάνεται από τις δανειακές της υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις δύναται να εξέρχονται σε ευμετάβλητα επιτόκια και εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου, ο οποίος αντισταθμίζεται μερικώς από προθεσμιακές καταθέσεις σε διάφορα επιτόκια.

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου σε μια δυναμική βάση. Ποικίλα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπάρχουσών θέσεων. Βασιζόμενος σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, εάν το Euribor ήταν 0,5 % υψηλότερο / χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμεναν σταθερές, τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσης θα ήταν κατά το ποσό των € 98 χαμηλότερα / υψηλότερα για την Εταιρεία, κυρίως λόγω των υψηλότερων / χαμηλότερων δαπανών για τόκους δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις πιστωτικές εκθέσεις στους πελάτες, συμπεριλαμβανομένων των σημαντικών απαιτήσεων και διενεργημένων συναλλαγών.

Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος εμπεριέχεται και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρεία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία, σε πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο πόσο θα εκτίθεται σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Ο κύριος πιστωτικός κίνδυνος σχετίζεται με την πιθανότητα ότι οι πελάτες της Εταιρείας θα αποτύχουν να εκπληρώσουν τις οικονομικές υποχρεώσεις τους. Η ύφεση στην οποία έχει περιέλθει η ελληνική οικονομία και η έλλειψη ρευστότητας που παρατηρείται στην αγορά ενέχουν αυξημένο κίνδυνο για την εμφάνιση ζημιών που συνδέονται με τυχόν αδυναμία πελατών να εκπληρώσουν τις οικονομικές τους υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας. Ωστόσο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου, καθώς υφίσταται σημαντική διασπορά των απαιτήσεων και επιπρόσθετα το τμήμα πιστωτικού ελέγχου της Εταιρείας έχει θέσει αυστηρότερα κριτήρια αποδοχής πελατών ενώ απαιτήσεις από πελάτες της ασφαρίζονται μέσω συνεργαζόμενης ασφαλιστικής εταιρείας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η διοίκηση παρακολουθεί τις κυλιόμενες προβλέψεις των απαιτήσεων ρευστότητας της Εταιρείας για να διασφαλίσει ότι υπάρχει η αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργικές της ανάγκες, ενώ παράλληλα διατηρεί το αναγκαίο περιθώριο στην αξιοποίηση δανειακή χρηματοδότηση μέσω σύμβαση πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων με δικαίωμα αναγωγής, έτσι ώστε η Εταιρεία να μην υπερβεί τα όρια και τους όρους δανεισμού της. Η Εταιρεία επενδύει πλεονάζουσα ρευστότητα σε τοκοφόρους τρέχοντες λογαριασμούς, καταθέσεις προθεσμίας και εμπορεύσιμους τίτλους, επιλέγοντας μέσα με την κατάλληλη διάρκεια ή επαρκή ρευστότητα για να παρέχει επαρκές περιθώριο, όπως καθορίζεται από τις ανωτέρω προβλέψεις. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τοκοφόρους τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 11 (2021: ποσό € 47), με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Κατά την 31/12/2022	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	948	18.846	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	105	301	202
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	1.033	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	104	0

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Κατά την 31/12/2021	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	907	18.582	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	88	253	251
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	867	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	111	0

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Σύνολο δανείων	19.794	19.489
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	(11)	(51)
Καθαρό χρέος	19.783	19.438
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	17.226	17.194
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου	37.009	36.632
Συντελεστής μόχλευσης	53,5%	53,1%

Ι. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 100, διαιρούμενο σε 10.000 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) η κάθε μία.

Κ. Μερισματική πολιτική

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ελληνικής εμπορικής νομοθεσίας, οι Εταιρείες είναι υποχρεωμένες να διανέμουν κάθε έτος πρώτο μέρισμα που αντιστοιχεί τουλάχιστον στο 35% των κερδών μετά φόρων και μετά τον σχηματισμό του κατά νόμο τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

Η ελληνική εμπορική νομοθεσία επίσης απαιτεί να πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις για την διανομή μερίσματος, οπότε δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. Το ποσό που διανέμεται στους μετόχους δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

Την 10 Οκτωβρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν προέβη σε πρόταση διανομής μερίσματος.

Θεσσαλονίκη, 10 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Το Μέλος

ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΒΕΡΑΧΑ ΙΣΑΑΚ-TONY

A.Δ.Τ. AB 526756

A.Δ.Τ. AN 103166

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

ΤΖΑΒΕΛΛΑΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
A.Δ.Τ. AK 060825

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
«UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας " **UNITED PROPERTIES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** " (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας " **UNITED PROPERTIES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** " κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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 συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις αρμόδιες αρχές για τις χρήσεις 2017 έως και 2022, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για τις χρήσεις αυτές. Η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με

τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «UNITED PROPERTIES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 23 Οκτωβρίου 2023

ΔΡΟΣΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΑΜ ΣΟΕΛ 31371 – ΑΜ ΕΛΤΕ 1264
AUDIT OPINION I.K.E. (ΑΜ ΣΟΕΛ 175- ΑΜ ΕΛΤΕ 043)
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΣΜΥΡΝΗΣ 124 ΜΟΣΧΑΤΟ ΑΤΤΙΚΗΣ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

<u>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
		<u>1/1-31/12/2022</u>	<u>1/1-31/12/2021</u>
Πωλήσεις		1.267	1.008
Μείον: Κόστος πωλήσεων		0	0
Μικτό κέρδος		1.267	1.008
Λοιπά έσοδα	7	90	631
		1.357	1.639
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	8	(309)	(296)
Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	9	(169)	(248)
Λοιπά έξοδα	10	(121)	(69)
Κέρδη/(Ζημίες) προ τόκων και φόρων		758	1.026
Χρηματοοικονομικά έξοδα	11	(583)	(549)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		175	477
Φόρος εισοδήματος	12	(143)	310
Κέρδη/(Ζημίες) μετά φόρων		32	787
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά φόρων:			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) μετά φόρων		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) μετά φόρων		<u>32</u>	<u>787</u>
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)			
Βασικά	13	3,2007	78,6710

Οι σημειώσεις από την σελίδα 17 έως και την σελίδα 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Σημείωση	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Πάγιο ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	14	15	23
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	14	542	545
Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους	15	118	118
Ακίνητα για επένδυση	16	38.000	38.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	17	97	95
Σύνολο πάγιου ενεργητικού		<u>38.772</u>	<u>38.780</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	19	5.707	5.056
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	20	11	51
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>5.719</u>	<u>5.107</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>44.490</u>	<u>43.887</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	100	100
Αποθεματικά κεφάλαια	22	446	446
Υπόλοιπο κερδών (ζημιών) εις νέο		16.680	16.648
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>17.226</u>	<u>17.194</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	23	18.846	18.582
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	504	504
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	25	10	1
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	4.700	4.616
Έσοδα επομένων χρήσεων - κρατικές επιχορηγήσεις	26	15	18
Λοιπές προβλέψεις	27	1.000	1.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	104	111
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>25.179</u>	<u>24.832</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	28	1.033	867
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23	528	647
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δάνειων	23	420	260
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	105	88
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>2.086</u>	<u>1.862</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>27.264</u>	<u>26.693</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>44.490</u>	<u>43.887</u>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 17 έως και την σελίδα 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

UNITED PROPERTIES
 ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
 ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
 ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
 (Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2021	100	90	0	16.217	16.407
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους	0	0	0	787	787
Σχηματισμός αποθεματικών για έσοδα μη επιστρεπτέας προκαταβολής	0	0	355	(355)	0
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	<u>100</u>	<u>90</u>	<u>355</u>	<u>16.648</u>	<u>17.194</u>
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022	100	90	355	16.648	17.194
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους	0	0	0	32	32
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	<u>100</u>	<u>90</u>	<u>355</u>	<u>16.680</u>	<u>17.226</u>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 17 έως και την σελίδα 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1/1- 31/12/2 022	1/1- 31/12/2 021
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες:</u>		
Κέρδη προ φόρων	175	477
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	119	97
Προβλέψεις	46	121
Απόσβεση επιχορηγήσεων	(2)	(2)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	583	549
	<u>920</u>	<u>1.242</u>
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(689)	(710)
Μείωση / (αύξηση) μακροπροθέσμων απαιτήσεων	(2)	(6)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	100	8
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(583)	(549)
Καταβεβλημένοι φόροι εισοδήματος	(0)	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>(253)</u>	<u>(16)</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες:</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	(50)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>0</u>	<u>(50)</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:</u>		
Εισπράξεις / (Εξοφλήσεις) δανείων	305	137
Αυξήσεις / (εξοφλήσεις) υποχρεώσεων από μισθώσεις (χρεολύσια)	(92)	(33)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>213</u>	<u>104</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	<u>(40)</u>	<u>38</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	51	13
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	<u>11</u>	<u>51</u>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 17 έως και την σελίδα 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διοικητικό Συμβούλιο: Βασιλόπουλος Γεώργιος, Πρόεδρος Δ.Σ.

Τζαβέλλας Σταύρος, Διευθύνων Σύμβουλος

Βεράχας Τόνυ-Ισαάκ, Μέλος Δ.Σ.

Έδρα Εταιρείας: Αθήνα

Λεωφόρος Βουλιαγμένης 99, Τ.Κ. 116 36

Ελλάδα

ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 059090604000

Ελεγκτική Εταιρεία:  Audit Opinion Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ι.Κ.Ε.

Χρυσοστόμου Σμύρνης 124

183 45 Μοσχάτο

Ελλάδα

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η UNITED PROPERTIES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ή η "Εταιρεία") παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στην Αθήνα και τα γραφεία της βρίσκονται επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης αρ. 99.

Οι οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 10 Οκτωβρίου 2023.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

2.1 Γενικά

Οι οικονομικές καταστάσεις της "**UNITED PROPERTIES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**" έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ και τον Κ.Ν. 4548/2018 που εφαρμόζεται για τις εταιρείες που δημοσιεύουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Επίσης, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας.

Σύμφωνα, με την από 12/07/2021 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της θα συντάσσονται για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2020, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.. Συνεπώς, η Εταιρεία εφάρμοσε τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 1 "Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" με ημερομηνία μετάβασης την 1η Ιανουαρίου 2019. Οι πρώτες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που συντάχθηκαν σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των Δ.Π.Χ.Α. είναι αυτές της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και υποθέσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και υποθέσεις αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε λοιπούς παράγοντες και δεδομένα τα οποία θεωρούνται εύλογα

και αναθεωρούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Η επίδραση των αναθεωρήσεων των υιοθετημένων εκτιμήσεων και υποθέσεων αναγνωρίζεται στη χρήση κατά την οποία πραγματοποιούνται ή και σε επόμενες, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει όχι μόνο την παρούσα αλλά και επόμενες χρήσεις. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι πολύπλοκοι, ή τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, αναφέρονται στη Σημείωση 6.

2.3 Καταστατικές Οικονομικές Καταστάσεις

Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά βιβλία της σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις είναι βασισμένες στις οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η Εταιρεία σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία, επί των οποίων έχουν διενεργηθεί όλες οι κατάλληλες εξωλογιστικές εγγραφές προκειμένου να συμφωνούν με τα Δ.Π.Χ.Α..

2.4 Έγκριση των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 (1/1-31/12/2022) εγκρίθηκαν προς δημοσιοποίηση από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10η Οκτωβρίου 2023.

3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται, όπως αυτές ισχύουν κατά την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων, αναφέρονται παρακάτω. Οι εν λόγω αρχές έχουν εφαρμοστεί για όλες της χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

(α) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι και το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών ή αποτίμησης όπου τα στοιχεία επιμετρούνται εκ νέου. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή στο τέλος της

χρήσης των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι 'Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)'.

3.1 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες συμπεριλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του στοιχείου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικαθισταμένου τμήματος διαγράφεται. Όλες οι άλλες δαπάνες επισκευής και συντήρησης χρεώνονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων κατά τη διάρκεια της οικονομικής περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η απόσβεση των στοιχείων ενεργητικού υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο για την κατανομή του κόστους τους στις υπολειμματικές τους αξίες κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους, ως εξής:

Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	έτη 25
Μηχανήματα και μηχανολογικές εγκαταστάσεις	έτη 10
Μεταφορικά μέσα	έτη 10
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	έτη 10

Κέρδη και ζημιές από διάθεση πάγιων στοιχείων προσδιορίζονται συγκρίνοντας τις εισπράξεις με τη λογιστική τους αξία και αναγνωρίζονται στα κονδύλια "Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως" και "Λοιπά λειτουργικά έξοδα" στην κατάσταση συνολικών εσόδων αντίστοιχα.

3.2 Ασώματα πάγια στοιχεία

Άδειες λογισμικού

Οι άδειες λογισμικού που αγοράζονται κεφαλαιοποιούνται βάσει των δαπανών για την απόκτηση και της δυνατότητας χρησιμοποίησης του συγκεκριμένου λογισμικού. Η

απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία ανέρχεται σε 5 έτη.

3.3 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απόσβεση ελέγχονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Μία ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι η υψηλότερη της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστά αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς

3.4 Ακίνητα για επενδυτικούς σκοπούς

Τα ακίνητα για επενδυτικούς σκοπούς προορίζονται για τη δημιουργία εσόδων από ενοίκια ή κέρδους από την μεταπώλησή τους. Τα ακίνητα που αξιοποιούνται για τις λειτουργικές δραστηριότητες, δεν θεωρούνται επενδυτικά αλλά λειτουργικά. Αυτό αποτελεί και το κριτήριο διαχωρισμού μεταξύ των επενδυτικών και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

Τα ακίνητα για επενδυτικούς σκοπούς ως μακροπρόθεσμα στοιχεία ενεργητικού εμφανίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργής αγοράς ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

Οι τυχόν μεταβολές της εύλογης αξίας καταχωρούνται στο κονδύλι "Εσοδα / (έξοδα) επενδύσεων" στην κατάσταση συνολικών εσόδων αντίστοιχα.

3.5 Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

3.5.1 Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Από την 1 Ιανουρίου 2018, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI (“solely payments of principal and interest”) κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία δεν διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020. Η διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της κατά την αρχική αναγνώριση σε ‘δάνεια και απαιτήσεις’, τα οποία είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές που

δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από αυτά των οποίων η λήξη είναι μεγαλύτερη των 12 μηνών μετά το τέλος της περιόδου αναφοράς, όπου ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνουν τα κονδύλια 'Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις', 'Εμπορικές απαιτήσεις', 'Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις' της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία με τα κέρδη ή ζημιές από την αποτίμηση αυτών να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Κέρδη / (ζημιές) από συμμετοχές και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Απομειώσεις».

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.

Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία. Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

3.5.2 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί :

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθά τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

3.5.3 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, • η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά

όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση. Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανakλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

3.5.4 Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

3.5.5 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.5.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά

το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

3.6 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσεως και της ρευστοποιήσιμής τους αξίας. Ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μειωμένη κατά το κόστος διάθεσης των αποθεμάτων. Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο του σταθμικού μέσου όρου και περιλαμβάνει τις δαπάνες παραγωγής των αποθεμάτων.

3.7 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης.

3.8 Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με αρχική ληκτότητα τριών μηνών ή λιγότερο, και τραπεζικές υπεραναλήψεις. Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στον δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές χαρακτηρίζονται ως κεφάλαιο. Το προσαυξημένο εξωτερικό κόστος άμεσα αποδοτέο στην έκδοση νέων μετοχών εμφανίζεται στο κεφάλαιο αφαιρετικά του εισπρακτέου ποσού.

Κατά την απόκτηση ιδίων μετοχών, το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών δαπανών, απεικονίζεται μειωτικά των ιδίων κεφαλαίων.

3.10 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η πληρωμή εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, εφόσον είναι μεγαλύτερος). Αν δεν ισχύει το παραπάνω κριτήριο, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.11 Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των άμεσων εξόδων της συναλλαγής. Τα δάνεια αποτιμώνται στη συνέχεια στο αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της είσπραξης (καθαρή από τα έξοδα της συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι αμοιβές που καταβάλλονται για τη δημιουργία των δανειακών διευκολύνσεων αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η μεταφορά των εν λόγω αμοιβών στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναβάλλεται μέχρι την χρησιμοποίηση των δανείων.

Στο βαθμό που δεν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι είναι πιθανόν ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί, οι εν λόγω αμοιβές κεφαλαιοποιούνται ως προκαταβολή για τις υπηρεσίες της ρευστότητας και αποσβένονται κατά την χρονική διάρκεια του δανείου στο οποίο αναφέρονται.

3.12 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Το έξοδο του φόρου για την περίοδο αποτελείται από τους τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εσόδων, εκτός εάν πρόκειται για αντικείμενα που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Η τρέχουσα δαπάνη φόρου εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς νόμους που είναι σε ισχύ ή ουσιαστικά έχουν εφαρμογή κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης στις χώρες όπου η Εταιρεία λειτουργεί και παράγει φορολογητέο εισόδημα. Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις όσον αφορά καταστάσεις στις οποίες κανονιστικές πράξεις υπόκεινται σε ερμηνεία. Διενεργούνται προβλέψεις, όπου ενδείκνυται, βάσει των ποσών που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, καθώς και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Ωστόσο, αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν υπολογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων σε συναλλαγή, εκτός από μία συνένωση επιχειρήσεων, που κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό ούτε φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί, ή έχουν ουσιαστικά εφαρμογή, την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αναμένεται να τακτοποιηθούν όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση πραγματοποιηθεί, ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που είναι πιθανό ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος

ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε η φορολογητέα οντότητα ή διαφορετικές οντότητες έχουν την πρόθεση τακτοποίησης των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

3.13 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, εκτός από τις προβλεπόμενες από την εργατική νομοθεσία αποζημιώσεις για απόλυση ή συνταξιοδότηση.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται στη παρούσα αξία των μελλοντικών παροχών που θεωρούνται δεδουλευμένες κατά το τέλος της χρήσης με βάση την αναγνώριση δικαιώματος παροχών των εργαζομένων κατά την διάρκεια της αναμενόμενης εργασιακής ζωής.

3.14 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροής πόρων, τα δε ποσά των υποχρεώσεων μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να εκταμιευθεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Σχετικά με τις προβλέψεις που αναμένεται να εκκαθαριστούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οπότε η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, τα σχετικά ποσά

υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.15 Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους.

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.

3.16 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν μεταφέρονται στον αγοραστή οι σημαντικοί κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας των αγαθών. Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών βασίζονται στο στάδιο της ολοκλήρωσης, που καθορίζεται από την αναφορά στις έως τώρα αποδοθείσες υπηρεσίες, ως ποσοστό επί των συνολικών υπηρεσιών που προσφέρονται.

Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται σε βάση χρονικής αναλογίας, λαμβάνοντας υπόψη το υπόλοιπο του αρχικού ποσού και του ισχύοντα συντελεστή της χρήσεως έως τη λήξη, όταν καθορίζεται ότι τέτοια έσοδα θα είναι πληρωτέα στην Εταιρεία.

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδο κατά την ημερομηνία έγκρισης της διανομής τους.

3.17 Μισθώσεις

Μέχρι το 2018, οι μισθώσεις ταξινομούνταν ως χρηματοδοτικές ή ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που λαμβάνει ο μισθωτής) χρεώνονταν στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Από την 1η Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)

τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου

τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και

την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης
τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί
τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής και
εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης στοιχείων του ενεργητικού αρχικά επιμετρούνται στο κόστος τους, και στη συνέχεια μειώνονται κατά το ποσό της συσσωρευμένης απόσβεσης και της απομείωσης. Τέλος, προσαρμόζονται σε συγκεκριμένες επαναμετρήσεις της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης. Όταν τα δικαιώματα χρήσης στοιχείων του ενεργητικού πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων, υπολογίζονται αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους, σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της Εταιρείας.

Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.18 Κόστος χρηματοδότησης

Το καθαρό χρηματοδοτικό κόστος αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

3.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την περίοδο κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΣ

Οι λογιστικές αρχές σύμφωνα με τις οποίες συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του οικονομικού έτους 2021, εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων που είναι υποχρεωτικά για τα οικονομικά έτη με έναρξη κατά ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022.

α) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την τρέχουσα χρήση

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

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

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στην προηγούμενη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου του ΣΔΛΠ για Χρηματοοικονομικές Αναφορές, στην τρέχουσα έκδοση που εκδόθηκε το 2018, χωρίς σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακινήτοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο στην τοποθεσία και την κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που έχει προσδιορίσει η διοίκηση. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο

πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής, οι οποίες περιλαμβάνουν τα επαυξητικά κόστη και έναν επιμερισμό από άλλα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης.

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

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

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

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

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

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις

αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

• **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

• Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

• **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν

σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

• **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

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

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας την αφήνουν εκτεθειμένη σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου εστιάζει στο μη προβλέψιμο των χρηματοοικονομικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει πιθανές δυσμενείς επιδράσεις στις επιδόσεις της Εταιρείας στο χρηματοοικονομικό πεδίο.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από ένα κεντρικό τμήμα διαχείρισης διαθεσίμων οι πολιτικές του οποίου εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το τμήμα διαχείρισης διαθεσίμων αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καταρτίζει γραπτώς, αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές, όπως συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, με τη χρησιμοποίηση κυρίως μη χρηματοοικονομικών εργαλείων και επενδύσεων υπερβάλλουσας ρευστότητας.

(α) Κίνδυνος της αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορικές συναλλαγές σε νόμισμα διαφορετικό από το Ευρώ και δεν διαθέτει στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε νόμισμα διαφορετικό από το Ευρώ και ως εκ τούτου δεν υφίσταται ουσιαστικός συναλλαγματικός κίνδυνος.

(ii) Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται στον συγκεκριμένο κίνδυνο καθώς δεν διαθέτει αποθέματα.

(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας αυξάνεται από τις δανειακές της υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις δύναται να εξέρχονται σε ευμετάβλητα επιτόκια και εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου, ο οποίος αντισταθμίζεται μερικώς από προθεσμιακές καταθέσεις σε διάφορα επιτόκια.

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου σε μια δυναμική βάση. Ποικίλα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπάρχουσών θέσεων. Βασιζόμενος σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, εάν το Euribor ήταν 0,5% υψηλότερο / χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμεναν σταθερές, τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσης θα ήταν κατά το ποσό των € 98 χαμηλότερα / υψηλότερα για την Εταιρεία, κυρίως λόγω των υψηλότερων / χαμηλότερων δαπανών για τόκους δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις πιστωτικές εκθέσεις στους πελάτες, συμπεριλαμβανομένων των σημαντικών απαιτήσεων και διενεργημένων συναλλαγών.

Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος εμπεριέχεται και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρεία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία, σε πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο πόσο θα εκτίθεται σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Ο κύριος πιστωτικός κίνδυνος σχετίζεται με την πιθανότητα ότι οι πελάτες της Εταιρείας θα αποτύχουν να εκπληρώσουν τις οικονομικές υποχρεώσεις τους. Η ύφεση στην οποία έχει περιέλθει η ελληνική οικονομία και η έλλειψη ρευστότητας που παρατηρείται στην αγορά ενέχουν αυξημένο κίνδυνο για την εμφάνιση ζημιών που συνδέονται με τυχόν αδυναμία πελατών να εκπληρώσουν τις οικονομικές τους υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας. Ωστόσο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου, καθώς υφίσταται σημαντική διασπορά των απαιτήσεων και επιπρόσθετα το τμήμα πιστωτικού ελέγχου της Εταιρείας έχει θέσει αυστηρότερα κριτήρια αποδοχής πελατών ενώ απαιτήσεις από πελάτες της ασφαρίζονται μέσω συνεργαζόμενης ασφαλιστικής εταιρείας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η διοίκηση παρακολουθεί τις κυλιόμενες προβλέψεις των απαιτήσεων ρευστότητας της Εταιρείας για να διασφαλίσει ότι υπάρχει η αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργικές της ανάγκες, ενώ παράλληλα διατηρεί το αναγκαίο περιθώριο στην αξιοποίηση δανειακή χρηματοδότηση μέσω σύμβαση πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων με δικαίωμα αναγωγής, έτσι ώστε η Εταιρεία να μην υπερβεί τα όρια και τους όρους δανεισμού της. Η Εταιρεία επενδύει πλεονάζουσα ρευστότητα σε τοκοφόρους τρέχοντες λογαριασμούς, καταθέσεις προθεσμίας και εμπορεύσιμους τίτλους, επιλέγοντας μέσα με την κατάλληλη

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

διάρκεια ή επαρκή ρευστότητα για να παρέχει επαρκές περιθώριο, όπως καθορίζεται από τις ανωτέρω προβλέψεις. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τοκοφόρους τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 11 (2021: ποσό € 47), με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Κατά την 31/12/2022	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	23	948	18.846	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	105	301	202
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	28	1.033	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	0	104	0

Κατά την 31/12/2021	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	23	907	18.582	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	88	253	251
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	28	867	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	0	111	0

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

	Σημείωση	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Σύνολο δανείων	23	19.794	19.489
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	20	(11)	(51)
Καθαρό χρέος		19.783	19.438
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		17.226	17.194
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου		37.009	36.632
Συντελεστής μόχλευσης		53,5%	53,1%

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

(ε) Εύλογη αξία

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που κυκλοφορούν στο εμπόριο στις ενεργές αγορές (όπως οι εμπορικές συναλλαγές) είναι βασισμένη στις τιμές αγοράς όπως αυτές διαμορφώνονται κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Η αναφερόμενη τιμή της αγοράς που χρησιμοποιείται για χρηματοοικονομικούς σκοπούς από την Εταιρεία είναι η τρέχουσα τιμή προσφοράς. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά καθορίζεται από κατάλληλες για κάθε περίπτωση τεχνικές αποτιμήσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί πληθώρα μεθόδων και κάνει υποθέσεις που βασίζονται στις συνθήκες αγοράς που υπάρχουν σε κάθε ημερομηνία κατάστασης οικονομικής θέσης. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται μια σύγκριση, των λογιστικών και εύλογων αξιών όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας:

		Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
	Σημείωση	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	17	97	95	97	95
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	19	5.707	5.056	5.707	5.056
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	11	51	11	51
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	23	18.846	18.582	18.846	18.582
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23	948	907	948	907
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	104	111	104	111
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	28	1.033	867	1.033	867
Σύνολο		26.747	25.669	26.747	25.669

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

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές αποτίμησης, βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για την μέτρηση της εύλογης αξίας.

Κατά την 31/12/2022 δεν υπήρξαν χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις προκειμένου να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές και κανόνες σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και εν εξελίξει καταστάσεων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις και παραδοχές επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανakλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τη φύση και το επίπεδο των σχετικών συναλλαγών και γεγονότων.

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις και υποθέσεις που αφορούν το μέλλον. Οι υπολογιζόμενες λογιστικές εκτιμήσεις σπανίως θα ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο στο να αλλοιώσουν τα λογιστικά αποτελέσματα των στοιχείων του ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων της χρήσης, παρατίθενται παρακάτω.

(α) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους.

Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα. Περισσότερες πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 12.

(β) Προβλέψεις απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρώνται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Κατά την εκτίμηση των αναμενόμενων ζημιών απομείωσης, οι εμπορικές απαιτήσεις έχουν αξιολογηθεί με βάση την κατηγορία που υπάγονται, κοινά χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου ή/και κλάδου ή/και γεωγραφική θέση των πελατών. Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις σε σχέση με συγκεκριμένους πελάτες όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη της σχετικής απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή.

(γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται σε διάφορες αντδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημιά από οποιεσδήποτε αντδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η εταιρεία αναγνωρίζει μια υποχρέωση για την εκτιμώμενη ζημιά. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης.

(δ) Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Η αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία υπολογίζεται στην προεξοφλημένη παρούσα αξία των μελλοντικών παροχών αποζημιώσεων που θα έχουν καταστεί δεδουλευμένα στο τέλος της χρήσης, με βάση την υπόθεση ότι οι παροχές αυτές καθίσταται δεδουλευμένες από τους υπαλλήλους ισομερώς κατά την διάρκεια της εργασιακής τους περιόδου. Οι υποχρεώσεις για τις παροχές αυτές υπολογίζονται στη βάση χρηματοοικονομικών και αναλογιστικών υποθέσεων που απαιτούν από την Διοίκηση να κάνει παραδοχές σχετικά με τα επιτόκια προεξόφλησης, τα ποσοστά αυξήσεων των μισθών, τα ποσοστά θνησιμότητας και ανικανότητας, τις ηλικίες συνταξιοδότησης και λοιπούς παράγοντες. Οι μεταβολές σε αυτές τις βασικές παραδοχές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στην σχετική υποχρέωση και στα σχετικά κόστη κάθε περιόδου. Το καθαρό κόστος της περιόδου αποτελείται από την παρούσα αξία των παροχών που καταστήθηκαν δεδουλευμένες (λαμβάνοντας υπόψη τυχόν μειώσεις μισθών), τον εκτοκισμό της μελλοντικής υποχρέωσης, το κατοχυρωμένο κόστος προϋπηρεσίας, το κόστος συνένωσης επιχειρήσεων και αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές. Λόγω του μακροπρόθεσμου χαρακτήρα των εν λόγω

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, οι υποθέσεις αυτές υπόκεινται σε σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας.

(ε) Εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής περιουσιακών στοιχείων

Η Διοίκηση του Εταιρείας επανεξετάζει τις ωφέλιμες ζωές των ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της. Οι εκτιμήσεις αυτών επανεξετάζονται τουλάχιστον σε ετήσια βάση λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα και τις εκάστοτε συνθήκες αγοράς. Σε περίπτωση αναθεώρησης της ωφέλιμης ζωής, αναπροσαρμόζονται οι δαπάνες απόσβεσης τόσο για την τρέχουσα όσο και για τις μελλοντικές χρήσεις.

7. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Έσοδα από επιδοτήσεις τόκων	0	117
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους	73	64
Έσοδα από εκμίσθωση παγίων	12	10
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	0	72
Έσοδα από επιχορηγήσεις	4	10
Έσοδα από προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	1	0
Έσοδα από επιδοτήσεις παγίων δαπανών	0	83
Έσοδα από μη επιστρεπτέες προκαταβολές	0	272
Έσοδα από προμήθειες - μεσιτείες	0	3
Υπόλοιπο	<u>90</u>	<u>631</u>

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

8. ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	57
Αμοιβές και έξοδα ελεύθερων επαγγελματιών	17	16
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	13	20
Έξοδα ασφαλιστών	9	17
Έξοδα ενοικίων	38	15
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	3	5
Λοιπές παροχές τρίτων	23	21
Έξοδα από φόρους και τέλη	62	56
Έξοδα μεταφορών	0	4
Έξοδα ταξιδίων	27	11
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	0	0
Λοιπά έξοδα	5	4
Έξοδα αποσβέσεων	83	68
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	7	0
Υπόλοιπο	<u>309</u>	<u>296</u>

9. ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ

Τα έξοδα λειτουργίας διαθέσης που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	8	25
Αμοιβές και έξοδα ελεύθερων επαγγελματιών	7	7
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	6	9
Έξοδα ασφαλιστών	4	7
Έξοδα ενοικίων	16	7
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	1	2
Λοιπές παροχές τρίτων	10	9
Έξοδα από φόρους και τέλη	27	24
Έξοδα μεταφορών	0	2
Έξοδα ταξιδίων	12	5
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	0	0
Λοιπά έξοδα	2	2
Έξοδα αποσβέσεων	36	29
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	3	0
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	37	121
Υπόλοιπο	<u>169</u>	<u>248</u>

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

10. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Φορολογικά και λοιπά πρόστιμα & προσαυξήσεις	121	68
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έξοδα & ζημιές	0	0
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0	0
Υπόλοιπο	<u>121</u>	<u>69</u>

11. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Χρεωστικοί τόκοι τραπεζικών υποχρεώσεων	550	544
Χρηματοοικονομικά έξοδα υποχρέωσης δικαιώματος χρήσης παγίων	28	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	4	4
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	<u>583</u>	<u>549</u>
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	<u>0</u>	<u>0</u>
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	<u>(583)</u>	<u>(549)</u>

12. ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Φόρος εισοδήματος χρήσεως	0	0
Διαφορές φορολογικού ελέγχου που καταλογίστηκαν	59	35
Αναβαλλόμενος φόρος	84	(345)
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	<u>143</u>	<u>(310)</u>

Ο φόρος εισοδήματος για τα κέρδη επί της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον σταθμισμένο μέσο φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	175	477

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Φόρος υπολογιζόμενος με τον φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας (2022: 22%, 2021: 22 %)	38	105
Δαπάνες μη εκπιπτόμενες από τη φορολογία εισοδήματος	45	(36)
Φόροι που καταλογίστηκαν και αφορούν σε προηγούμενες χρήσεις	59	35
Φορολογική επίδραση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	0	(414)
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	<u>143</u>	<u>(310)</u>

Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ο φορολογικός συντελεστής φορολογίας εισοδήματος για την κλειόμενη χρήση του 2022 ανήλθε 22%.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου τη στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαρισθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις.

Το γεγονός ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις έσοδα και έξοδα αναγνωρίζονται λογιστικά σε χρόνο διαφορετικό από το χρόνο που τα έσοδα αυτά φορολογούνται ή τα έξοδα εκπίπτουν, για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου εισοδήματος, δημιουργεί την ανάγκη της λογιστικής αναγνώρισης ετεροχρονισμένων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων (deferred tax assets ή deferred tax liabilities). Η αναγνωρισθείσα από την Εταιρεία ετεροχρονισμένη φορολογική απαίτηση (υποχρέωση) αναλύεται ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	2.333	2.321
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(7.033)	(6.937)
Σύνολο αναβαλλόμενων φόρων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>(4.700)</u>	<u>(4.616)</u>

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης	(4.616)	(4.961)
Χρέωση/(Πίστωση) στα αποτελέσματα	(84)	345
Χρέωση/(Πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0
Υπόλοιπο τέλους	<u>(4.700)</u>	<u>(4.616)</u>

Κατά την 31/12/2021	Χρεώσεις / (Πιστώσεις) στα αποτελέσματα	Χρεώσεις / (Πιστώσεις) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	Κατά την 31/12/2022
------------------------	--	--	------------------------

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Επιχορηγήσεις	(2)	(0)	0	(2)
Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων	(6.649)	0	0	(6.649)
Ενσώματα πάγια στοιχεία	(287)	(96)	0	(383)
	(6.937)	(96)	0	(7.033)

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους	2.126	0	0	2.126
Μισθώσεις	11	4	0	15
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	184	8	0	192
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	0	(0)	0	0
	2.321	12	0	2.333

Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

(4.616)	(84)	0	(4.700)
----------------	-------------	----------	----------------

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2017-2022. Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για πρόσθετους φόρους σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, έναντι των πιθανολογούμενων πρόσθετων φόρων που ενδέχεται να προκύψουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, βάσει των ευρημάτων των πλέον πρόσφατων φορολογικών ελέγχων και των ισχυουσών διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρείας δεν αναμένεται με την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων της Εταιρείας από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις οι οποίοι να έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις πέραν της ήδη σχηματισμένης κατά την 31/12/2022 πρόβλεψης για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, συνολικού ποσού € 1.000.

13. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Ο υπολογισμός των βασικών κερδών (ζημιών) ανά μετοχή έχει ως ακολούθως:

	Χρήση 1/1- 31/12/2022	Χρήση 1/1- 31/12/2021
Καθαρά κέρδη αποδοτέα στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας	32	787
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	10.000	10.000
Μείον: Μέσος σταθμισμένος αριθμός ιδίων μετοχών	0	0
Συνολικός μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	10.000	10.000
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Σε €)	3,2007	78,6710

14. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ / ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Τα ενσώματα πάγια και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται ως εξής:

	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις με δικαίωμα χρήσης (ΔΠΧΑ 16)	Μηχανήματα & μηχανολογικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Μεταφορικά μέσα με δικαίωμα χρήσης (ΔΠΧΑ 16)	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
31/12/2021	764	17	49	128	366	1.325
Προσθήκες	0	0	0	108	0	108
31/12/2022	764	17	49	236	366	1.433
Σωρευμένες αποσβέσεις						
31/12/2021	250	16	40	97	353	757
Αποσβέσεις	75	0	5	36	2	119
31/12/2022	326	16	45	133	355	876
Αναπόσβεστη αξία						
Κατά την 31/12/2021	514	0	9	31	13	567
Κατά την 31/12/2022	438	0	4	103	11	557

	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις με δικαίωμα χρήσης (ΔΠΧΑ 16)	Μηχανήματα & μηχανολογικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Μεταφορικά μέσα με δικαίωμα χρήσης (ΔΠΧΑ 16)	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
31/12/2020	716	17	49	128	365	1.275
Προσθήκες	48	0	0	0	2	50
31/12/2021	764	17	49	128	366	1.325
Σωρευμένες αποσβέσεις						
31/12/2020	191	16	35	68	350	661
Αποσβέσεις	59	0	5	29	3	97
31/12/2021	250	16	40	97	353	757
Αναπόσβεστη αξία						
Κατά την 31/12/2020	525	0	14	60	15	614
Κατά την 31/12/2021	514	0	9	31	13	567

Οι αποσβέσεις της χρήσεως αύξησαν κατά € 83 (2021: € 68) τα "έξοδα διοίκησης" και κατά € 36 (2020: € 29) τα "έξοδα διάθεσης" της Εταιρείας.

Προς εξασφάλιση ληφθέντος μακροπρόθεσμου δανείου ύψους € 19.266 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί ακινήτου της εταιρείας ποσού € 21.600.

15. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Η Εταιρεία συμμετέχει στην εταιρεία MEGA RETAIL SHOPS MON.ΕΠΕ με το ποσό των € 118. Για την εν λόγω συμμετοχή διενεργήθηκε έλεγχος απομείωσης της αξίας της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, βάσει των προβλέψεων του ΔΛΠ 36, δίχως να προκύψει απομείωση καθώς το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης υπερβαίνει την λογιστική της αξία.

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Επίσης, για την συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία FASHION DISTRIBUTION ΑΕ διενεργήθηκε έλεγχος απομείωσης της αξίας της, βάσει των προβλέψεων του ΔΛΠ 36, και η Εταιρεία έχει προχωρήσει κατά τις προηγούμενες χρήσεις σε πρόβλεψη απομείωσης του συνόλου της συμμετοχής ποσού € 9.662 λόγω μη επαρκών αναμενόμενων ταμειακών ροών..

16. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Τα ακίνητα για επένδυση, ύψους € 38.000 (2021: € 38.000) αφορούν επενδύσεις της εταιρείας σε ακίνητα, τα οποία δεν αξιοποιεί η ίδια στα πλαίσια της λειτουργικής της δραστηριότητας.

Όπως προαναφέρθηκε οι επενδύσεις σε ακίνητα παρακολουθούνται ως μακροπρόθεσμες επενδύσεις και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, η οποία ισούται με την τρέχουσα τιμή τους, η οποία προσδιορίζεται από ανεξάρτητους αναγνωρισμένους εκτιμητές ακινήτων.

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελείται από,

- ένα διαμπερές γήπεδο εμβαδού 10.185,74 m² με το επί αυτού,
- εμπορικό κτίριο τεσσάρων επιπέδων με καταστήματα & προσθήκες συνολικού εμβαδού 14.260,74 m²,

Το εκτιμώμενο βρίσκεται περίπου στο μέσο της έκτασης που περιβάλλεται από την κεντρική λεωφόρο Γεωργικής Σχολής, τις οδούς Αντώνη Τρίτση και Ποσειδώνος και της ανωνύμου οδού η οποία διέρχεται από την έκταση της Ανωτάτης Σχολής Πολέμου.

Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, καθώς και η μεταβολή του παρουσιάζεται παρακάτω.

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Το εμπορικό κέντρο «MEGA –OUTLET» που βρίσκεται επί του γηπέδου στη Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής 43 (πρώην 27) (Δ.Ε. Πυλαίας, Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη, Π.Ε. Θεσσαλονίκης)	38.000	38.000

17. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν δοσμένες εγγυήσεις ύψους € 97 (2021: € 95).

18. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ-ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Τα χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία παρουσίασης για την Εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως:

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2022	Δάνεια και απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.707	0	5.707
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	0	11
Σύνολο	5.719	0	5.719

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2021	Δάνεια και απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.056	0	5.056
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	51	0	51
Σύνολο	5.107	0	5.107

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2022	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικών εισοδημάτων	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	0	18.846	18.846
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	528	528
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δάνειων	0	420	420
Σύνολο	0	19.794	19.794

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2021	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικών εισοδημάτων	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	0	18.582	18.582
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	647	647
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δάνειων	0	260	260
Σύνολο	0	19.489	19.489

19. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Πελάτες	914	915
Επιταγές σε καθυστέρηση	32	32
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	5.602	4.896
Χρεώστες διάφοροι	16	44
Έξοδα επόμενων χρήσεων	17	5
	6.581	5.892
Μείον: Προβλέψεις	(874)	(836)
Υπόλοιπο	<u>5.707</u>	<u>5.056</u>

Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογή τους αξία. Το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, το οποίο ήταν εκπεφρασμένο σε ευρώ, αναλύεται ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Πελάτες	914	915
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	5.602	4.896
Επιταγές σε καθυστέρηση	32	32
	6.547	5.843
Μείον: Προβλέψεις	(874)	(836)
Υπόλοιπο	<u>5.674</u>	<u>5.007</u>

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων την 31/12/2022 ανερχόταν στο ποσό των € 874 (2021: € 836). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης της αξίας των εμπορικών απαιτήσεων κατά την κλειόμενη χρήση έχει ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Υπόλοιπο ενάρξεως	836	715
Πρόβλεψη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων χρήσεως	37	121
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	0	0
Υπόλοιπο λήξεως	<u>874</u>	<u>836</u>

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις σε ευρώ. Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος των εμπορικών απαιτήσεων την ημερομηνία αναφοράς είναι η λογιστική αξία τους. Επί των εμπορικών απαιτήσεων δεν υφίστανται ενέχυρα.

20. ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στα ταμεία της Εταιρείας και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Ταμείο	0	4
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	11	47
Υπόλοιπο	<u>11</u>	<u>51</u>

21. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31/12/2022, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 100.000 (ποσό σε ευρώ), διαιρούμενο σε 10.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10,00 (ποσό σε €) εκάστη.

22. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Το αποθεματικά κεφάλαια αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Τακτικό αποθεματικό	90	90
Λοιπά αποθεματικά	355	355
Υπόλοιπο	<u>446</u>	<u>446</u>

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίσουν το 5% σαν τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού, εκτός από το μέρος που υπερβαίνει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο θεωρείται προαιρετικό αποθεματικό.

Λοιπά Αποθεματικά: Το αποθεματικό ποσού € 355 σχηματίστηκε κατά την χρήση 2021 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 47 παρ.1 του Ν.4172/13 και αφορά το έσοδο που προέκυψε από το μη επιστρεπτέο μέρος της επιστρεπτέας προκαταβολής που είχε λάβει η Εταιρεία ως κρατικό δάνειο. Το εν λόγω ποσό καταχωρήθηκε στην δήλωση φόρου εισοδήματος της χρήσης ως αφορολόγητο έσοδο και παρακολουθείται σε ξεχωριστό λογαριασμό αποθεματικού ως την στιγμή της διανομής του οπότε και θα φορολογηθεί.

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

23. ΔΑΝΕΙΑ

Τα δάνεια της Εταιρείας έχουν χορηγηθεί από Ελληνικές τράπεζες και είναι εκπεφρασμένα σε ευρώ. Τα ποσά που είναι πληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι πληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο, χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα. Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πιστωτικό Ίδρυμα	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις		Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις
ALPHA BANK	528	0	0		647	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	0	420	18.846		0	260	18.582
Σύνολο	528	420	18.846		647	260	18.582

Προς εξασφάλιση ληφθέντος μακροπρόθεσμου δανείου ύψους € 19.266 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί ακινήτου της εταιρείας ποσού € 21.600.

24. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι συμβάσεις μίσθωσης της εταιρείας αφορούν ακίνητα και μεταφορικά μέσα και αναλύονται ως ακολούθως:

A. Υποχρεώσεις μίσθωσης-Ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	133	115
Από 1 έως και 5 έτη	371	325
Πάνω από 5 έτη	240	300
	744	741
Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοοικονομικού κόστους στις μισθώσεις	(135)	(149)
	608	592

B. Παρούσα αξία υποχρεώσεων μισθώσεων:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	105	88
Από 1 έως και 5 έτη	301	253
Πάνω από 5 έτη	202	251
	608	592

25. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργάζονται στην Ελλάδα, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Οι δουλευμένες παροχές κάθε περιόδου επιβαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσεως με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους υπαλλήλους που αποχωρούν λόγω συνταξιοδότησεως μειώνουν αντίστοιχα τη συνταξιοδοτική υποχρέωση.

Ο αριθμός του απασχολούμενου στην Εταιρεία προσωπικού και το αντίστοιχο κόστος μισθοδοσίας του, έχουν ως ακολούθως:

Αριθμός εργαζομένων και κόστος μισθοδοσίας:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Άτομα:		
Μισθωτοί	1	1
Ημερομίσθιοι	1	1
Σύνολο	2	2
Ανάλυση κόστους εργαζομένων:		
Έξοδα μισθοδοσίας	28	82
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	10	0
Συνολικό κόστος	38	82

Η κίνηση της καθαρής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης έχει ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσεως	1	1
Συνολική (πίστωση)/χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0
Σύνολο παροχών που καταβλήθηκαν εντός της χρήσεως	0	0
Συνολική χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα	9	0
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	10	1

Η υποχρέωση της Εταιρείας για καταβολή αποζημιώσεων στο προσωπικό της που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησεως υπολογίστηκε βάσει των όσων ορίζονται στο Ν.2112 και στον Ν. 4093/2012 και δεν χρησιμοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς διαθέτει μόνο δυο

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

άτομα προσωπικό και η επίδραση της δεν θεωρείται σημαντική. Η μεταβολή των μεγεθών της υποχρέωσης έχει ως ακολούθως

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Παρούσα αξία υποχρέωσης	10	1
Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	10	1
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	9	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Κόστος επιπλέον παροχών στους εργαζομένους	0	0
Συνολική επιβάρυνση στα αποτελέσματα	9	0

26. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ – ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Η Εταιρεία έλαβε στην χρήση από το κράτος επιστρεπτέα προκαταβολή και αποτίμησε την υποχρέωση από το κρατικό δάνειο στο ποσό που προέκυψε από την προεξόφληση των μελλοντικών καταβολών με το επιτόκιο δανεισμού της. Η εν λόγω υποχρέωση εμφανίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της κατάστασης οικονομικής θέσης και ανέρχεται σε ποσό € 104 (2021: € 111).

Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του δανείου και του αποτελέσματος της προεξόφλησης είναι το μέρος της επιστρεπτέας προκαταβολής που αρχικά λογίστηκε ως κρατική επιχορήγηση και καταχωρήθηκε ως έσοδο επομένων χρήσεων, και το οποίο την 31.12.2022 ανέρχεται σε ποσό € 15 (2021: € 18).

Το ποσό επιχορήγησης που μεταφέρθηκε κατά την κλειόμενη χρήση στην κατάσταση συνολικών εσόδων ανήλθε σε € 4 (2021: € 10) (Σημείωση 7) και οι τόκοι που μεταφέρθηκαν κατά την κλειόμενη χρήση στην κατάσταση συνολικών εσόδων ανήλθαν σε € 3 (2021: € 2) (Σημείωση 11) .

27. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι λοιπές προβλέψεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Προβλέψεις για φόρους ανέλεγκτων χρήσεων	1.000	1.000

28. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Οι συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές και λοιπούς τρίτους αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Προμηθευτές	39	23
Φόροι-τέλη πληρωτέοι	900	739
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	9	13
Πιστωτές διάφοροι	85	91
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	0	1
Υπόλοιπο	<u>1.033</u>	<u>867</u>

Οι βραχυπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2022	Κατά την 31/12/2021
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	132	120
Φόροι - τέλη αμοιβών προσωπικού	1	1
Φόρος αμοιβών ελευθέρων επαγγελματιών	0	2
Φόρος εισοδήματος	44	51
Φόροι - τέλη ακινητης περιουσίας	17	23
Λοιποί φόροι και τέλη	1	0
Φόροι - τέλη προηγούμενων χρήσεων	705	542
Υπόλοιπο	<u>900</u>	<u>739</u>

29. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ελληνικής εμπορικής νομοθεσίας, οι Εταιρείες είναι υποχρεωμένες να διανέμουν κάθε έτος πρώτο μέρισμα που αντιστοιχεί τουλάχιστον στο 35% των κερδών μετά φόρων και μετά τον σχηματισμό του κατά νόμο τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

Η ελληνική εμπορική νομοθεσία επίσης απαιτεί να πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις για την διανομή μερίσματος, οπότε δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά,

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. Το ποσό που διανέμεται στους μετόχους δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

Την 10η Οκτωβρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και πρότεινε τη μη διανομή μερίσματος.

30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία θεωρεί ως συνδεδεμένα πρόσωπα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων προσώπων τους), καθώς επίσης και τους μετόχους που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Συνδεδεμένη εταιρεία	Κατά την χρήση 1/1-31/12/2022		Κατά την 31/12/2022	
	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις (σημ.19)	Υποχρεώσεις
MEGA RETAIL SHOPS Μ.Ε.Π.Ε	0	0	1.820	0
ΧΑΜΙΩ Α.Β.Ε.Ε	1.341	0	1.009	0
ΒΕΡΑΧΑ Ζ.& ΣΙΑ ΟΕ	0	0	8	0
FASHION DISTRIBUTION Α.Ε	1	0	2.749	0
GST RETAIL Α.Ε	0	0	0	0
STORES FIXTURES ΕΠΕ	0	0	15	0
Σύνολο	<u>1.342</u>	<u>0</u>	<u>5.602</u>	<u>0</u>

Συνδεδεμένη εταιρεία	Κατά την χρήση 1/1-31/12/2021		Κατά την 31/12/2021	
	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις (σημ.19)	Υποχρεώσεις
MEGA RETAIL SHOPS Μ.Ε.Π.Ε	5	0	1.817	0

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

ΧΑΜΙΩ Α.Β.Ε.Ε	1.072	0	911	0
ΒΕΡΑΧΑ Ζ. & ΣΙΑ ΟΕ	0	0	8	0
FASHION DISTRIBUTION Α.Ε	0	0	2.160	0
Σύνολο	<u>1.076</u>	<u>0</u>	<u>4.896</u>	<u>0</u>

Κατά την κλειόμενη χρήση, δεν υφίστανται αμοιβές των Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας. Κατά την 31/12/2022 υφίστανται απαιτήσεις της Εταιρείας από Μέλη της Διοίκησης και Διευθυντικά Στελέχη ποσού € 21 (2021: 15), και δεν υφίστανται υποχρεώσεις της Εταιρείας προς Μέλη της Διοίκησης και Διευθυντικά Στελέχη.

31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Δικαστικές υποθέσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται (υπό την ιδιότητα του εναγόμενου και του ενάγοντος) σε διάφορες δικαστικές υποθέσεις και διαδικασίες επιδιαιτησίας στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας της. Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι εκτιμούν ότι οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ή στα αποτελέσματα της λειτουργίας της.

(β) Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2017-2022. Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για πρόσθετους φόρους σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, έναντι των πιθανολογούμενων πρόσθετων φόρων που ενδέχεται να προκύψουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, βάσει των ευρημάτων των πλέον πρόσφατων φορολογικών ελέγχων και των ισχυουσών διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρείας δεν αναμένεται με την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων της Εταιρείας από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις οι οποίοι να έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις πέραν της ήδη σχηματισμένης κατά την 31/12/2022 πρόβλεψης για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, συνολικού ποσού € 1.000.

32. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

UNITED PROPERTIES
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Θεσσαλονίκη, 10 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Το Μέλος

ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΒΕΡΑΧΑ ΙΣΑΑΚ-TONY

A.Δ.Τ. AB 526756

A.Δ.Τ. AN 103166

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

ΤΖΑΒΕΛΛΑΣ ΣΤΑΥΡΟΣ

A.Δ.Τ. AK 060825