

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ Μ.Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ της χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2023

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

**Αναπτυξιακή Κυκλάδων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία
Ανάπτυξης Ακινήτων**

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 128827901000

19ο χλμ. Λεωφ. Παιανίας-Μαρκοπούλου

190 02 Παιανία Αττικής

Περιεχόμενα

| | Σελίδα |
|---|--------|
| ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ | 4 |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 9 |
| ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ..... | 11 |
| 1. Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης | 12 |
| 2. Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος..... | 13 |
| 3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων..... | 13 |
| 4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών..... | 14 |
| 5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023..... | 15 |
| 5.1. Γενικές πληροφορίες | 15 |
| 5.2. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων..... | 15 |
| 5.3. Ουσιώδεις λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως..... | 15 |
| 5.4. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων | 16 |
| 5.5. Συναλλαγματικές μετατροπές | 19 |
| 5.6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 20 |
| 5.7. Επενδύσεις σε ακίνητα..... | 20 |
| 5.8. Μισθώσεις..... | 20 |
| 5.9. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 21 |
| 5.10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία | 22 |
| 5.11. Εμπορικές απαιτήσεις | 23 |
| 5.12. Ταμειακά διαθέσιμα | 24 |
| 5.13. Μετοχικό κεφάλαιο..... | 24 |
| 5.14. Δανειακές υποχρεώσεις..... | 24 |
| 5.15. Κόστη δανεισμού | 24 |
| 5.16. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος..... | 24 |
| 5.17. Εμπορικές υποχρεώσεις | 25 |
| 5.18. Άλλες προβλέψεις | 25 |
| 5.19. Αναγνώριση εσόδων και εξόδων | 25 |
| 5.20. Διανομή μερισμάτων | 25 |
| 6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και κεφαλαίου..... | 26 |
| 6.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου | 26 |
| 6.2. Διαχείριση Κεφαλαίου | 27 |
| 7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων | 28 |
| 7.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 28 |
| 7.2. Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων | 28 |
| 7.3. Επενδύσεις σε ακίνητα..... | 29 |
| 7.4. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 29 |
| 7.5. Αναβαλλόμενη φορολογία..... | 30 |
| 7.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα..... | 30 |
| 7.7. Μετοχικό κεφάλαιο..... | 31 |
| 7.8. Δανεισμός | 31 |
| 7.9. Χρηματοοικονομική υποχρέωση μίσθωσης..... | 32 |
| 7.10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις..... | 32 |
| 7.11. Πωλήσεις | 33 |
| 7.12. Έξοδα ανά κατηγορία | 33 |

| | | |
|------|--|----|
| 7.13 | Λοιπά κέρδη / ζημιές (καθαρά) | 33 |
| 7.14 | Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) | 34 |
| 7.15 | Φόρος εισοδήματος..... | 34 |
| 7.16 | Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων..... | 34 |
| 7.17 | Παροχές σε Εργαζομένους | 35 |
| 7.18 | Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις | 35 |
| 7.19 | Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη | 35 |
| 7.20 | Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές | 36 |
| 7.21 | Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις | 36 |
| 7.22 | Μέρισμα..... | 36 |
| 7.23 | Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού | 36 |

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2023

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» αφορά την οικονομική χρήση από την 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023 και παρουσιάζει μεταξύ άλλων τις επιδόσεις και την οικονομική θέση της Εταιρείας.

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

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Απολογισμός έτους 2023 – Εξέλιξη - Μεταβολές οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας

Οι Πωλήσεις της χρήσης 2023 διαμορφώθηκαν σε € 1.467.056,71 έναντι € 121.483,42 της χρήσης 2022. Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι η ριζική ανακαίνιση του κτιρίου ολοκληρώθηκε στο τέλος της χρήσης του 2022, συνεπώς οι δυο χρήσεις δεν είναι συγκρίσιμες.

Τα αποτελέσματα προ φόρων για τη χρήση 2023 διαμορφώθηκαν σε ζημίες ύψους € 262.155,29 έναντι ζημιών € 648.512,00 το 2022, ενώ τα καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 240.784,43 έναντι ζημιών € 599.834,50 το 2022.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 2.888.639,63, το σύνολο των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ανέρχεται σε € 13.218.242,99 και το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων σε € 600.993,66.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που εμφανίζουν την οικονομική θέση της Εταιρείας είναι οι παρακάτω:

| | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης | | |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού: | 0,04 | 0,07 |
| Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων | 0,26 | 0,01 |
| Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο ενεργητικό | 0,22 | 0,01 |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις | 0,28 | 0,18 |

| | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Αριθμοδείκτες Απόδοσης και αποδοτικότητας | | |
| EBITDA / Κύκλος Εργασιών | 0,69 | 0,11 |
| Μικτά αποτελέσματα / Πωλήσεις | 0,14 | -2,72 |
| Καθαρά Κέρδη πρό φόρων / Ίδια Κεφάλαια | -0,09 | -4,52 |
| Πωλήσεις / Ίδια Κεφάλαια | 0,51 | 0,85 |

| | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ΔΕΙΚΤΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ | | |
| Γενική Ρευστότητα | 0,28 | 0,18 |
| ΔΕΙΚΤΗΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ | | |
| Ξένα/ Ίδια Κεφάλαια | 3,78 | 105,24 |
| Δανειακές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια | 1,72 | 30,39 |

Τα συνοπτικά στοιχεία της κατάστασης ταμειακών ροών της χρήσης 2023 σε σχέση με τη χρήση 2022 έχουν ως εξής:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | 01.01 - 31.12.2023 | 01.01 - 31.12.2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | (4.092.848,77) | 4.305.219,95 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | - | (8.972.557,54) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | 3.108.004,99 | 5.731.038,44 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης | 98.743,50 | 1.083.587,28 |

Μερισματική πολιτική

Για τη χρήση 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 διαθέτει ένα υποκατάστημα στην Αθήνα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

Προοπτικές και Αναμενόμενη Εξέλιξη

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με σκοπό την παροχή υπηρεσιών αναφορικά με την εξεύρεση, αξιολόγηση και διαχείριση υλοποίησης αναπτυξιακών – επενδυτικών σχεδίων στον τομέα real estate, τόσο ως προς τρίτους, όσο και προς εταιρείες του Ομίλου ΙΝΤΡΑΚΑΤ για ανάπτυξη ή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας που αυτές κατέχουν.

Η Εταιρεία υλοποιώντας τους ανωτέρω σκοπούς της υπέγραψε στις 15.04.2020 Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτου ιδιοκτησίας του "Συνεγγυητικό Κεφάλαιο Εξασφάλισης Επενδυτικών Υπηρεσιών" για Εκμετάλλευση 20 ετών ενός 9όροφου ακινήτου που βρίσκεται στο Κέντρο της Αθήνας.

Εντός του Δεκεμβρίου 2022 ολοκλήρωσε τις εργασίες ανακατασκευής του παραπάνω ακινήτου. Η εταιρεία για τη χρήση του 2023 μίσθωνε το 84% της επιφάνειας του κτιρίου και αναμένεται εντός του 2024 να διαθέσει και τα υπολειπόμενα τ.μ. ώστε το ποσοστό πληρότητα να διαμορφωθεί στο 100%. Στις 15/02/2024 μισθώθηκε και ο πρώτος όροφος για δέκα χρόνια με αποτέλεσμα η πληρότητα να έχει πλέον διαμορφωθεί στο 93%.

Η Εταιρεία πλέον έχει αποπληρώσει το σύνολο της επένδυσης που απαιτήθηκε για τη ριζική ανακαίνιση του κτιρίου και από την περαιτέρω εκμετάλλευση (είσπραξη μισθωμάτων) του ανωτέρω ακινήτου θα βελτιωθεί η οικονομική θέση της εταιρείας την επόμενη χρήση.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και προσπαθεί με συνεχή παρακολούθηση να προβλέψει το ενδεχόμενο τέτοιων κινδύνων προκειμένου να ενεργήσει έγκαιρα ώστε να περιορισθούν οι επιπτώσεις που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας, όσο και όπου είναι δυνατόν. Οι κυριότεροι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοί είναι οι εξής:

I. Κίνδυνος τιμής

Ο εν λόγω κίνδυνος ή κίνδυνος μεταβολής στις τιμές της αγοράς, αφορά την πιθανότητα μείωσης της εμπορικής αξίας του ακινήτου ή/και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,
- β) από τις γενικότερες (δυσμενείς) συνθήκες του ελληνικού και διεθνούς μακροοικονομικού περιβάλλοντος,
- γ) από τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου της Εταιρείας, και
- δ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επίσης τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

II. Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0») για την αναπροσαρμογή της μίσθωσης.

III. Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου λόγω του μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα για την αντιστάθμιση του κινδύνου μεταβολών επιτοκίων.

IV. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος στην παρούσα χρονική στιγμή είναι περιορισμένος καθώς η Εταιρεία έχει συνάψει δυο μακροχρόνιες συμβάσεις υπομίσθωσης με Ν.Π.Δ.Δ. και με εμπορική εταιρεία υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

V. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η Εταιρεία εξασφάλιζε την απαιτούμενη ρευστότητα μέσω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και τη λήψη δανεισμού ώσπου να επιτύχει την ολοκλήρωση της επένδυσης του ακινήτου στο κέντρο της Αθήνας. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα καθώς η Οικονομική Διεύθυνση σχηματίζει σε μηνιαία βάση κυλιόμενη πρόβλεψη μέχρι τη λήξη του εκάστοτε τρέχοντος έτους.

Διαχείριση Κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

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

| | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Σύνολο δανεισμού | 4.966.897,00 | 4.359.392,00 |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 98.743,50 | 1.083.587,28 |
| Καθαρός δανεισμός | 4.868.153,50 | 3.275.804,72 |
| Ίδια κεφάλαια | 2.888.639,63 | 143.464,06 |
| Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια | 7.756.793,13 | 3.419.268,78 |
| Συντελεστής μόχλευσης | 62,76% | 95,80% |

Προσωπικό

Κατά την 31.12.2023 η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται πληροφορίες για τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη. Οι αγορές-πωλήσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη γίνονται σε όρους αγοράς.

Ποσά χρήσης 2023

| <u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u> | <u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u> | <u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u> | <u>ΕΣΟΔΑ</u> | <u>ΔΑΠΑΝΕΣ</u> |
|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------|------------------|
| <u>ΜΗΤΡΙΚΗ</u> | | | | |
| INTRAKAT | - | 381.331,32 | - | 88.914,15 |
| | - | 381.331,32 | - | 88.914,15 |

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Έξοδα τόκων | 3.790,95 |
| Αγορές υπηρεσιών | 85.123,20 |
| | 88.914,15 |
| Υποχρεώσεις στη μητρική INTRAKAT | 381.331,32 |
| | 381.331,32 |

Για τη χρήση 2023 δεν δόθηκαν αμοιβές σε διευθυντικά στελέχη και στα μέλη της Διοίκησης.

Ποσά χρήσης 2022

Ποσά χρήσης 2022

| <u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u> | <u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u> | <u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u> | <u>ΕΣΟΔΑ</u> | <u>ΔΑΠΑΝΕΣ</u> |
|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| <u>ΜΗΤΡΙΚΗ</u> | | | | |
| INTRAKAT | - | 612.439,10 | - | 3.775,32 |
| | - | 612.439,10 | - | 3.775,32 |

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Έξοδα τόκων | 3.775,32 |
| | 3.775,32 |
| Υποχρεώσεις στη μητρική INTRAKAT | 612.439,10 |
| | 612.439,10 |

Για τη χρήση 2022 δεν δόθηκαν αμοιβές σε διευθυντικά στελέχη και στα μέλη της Διοίκησης.

Μεταγενέστερα της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα τα οποία να επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023.

Παιανία, 10 Οκτωβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΕΞΑΡΧΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΙ516783

ΝΙΑΝΙΑΚΟΥΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 638114

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της εταιρείας ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 προαναφερμένου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2022 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 16/05/2023 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σπυρίδων Αποστολόπουλος
Α.Μ. ΣΟΕΛ 30221



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

(ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023)

1. Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | Σημείωση | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|
| Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Ενσώματα πάγια | 7.1 | 11.196,40 | 11.885,20 |
| Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων | 7.2 | 4.844.311,49 | 5.145.030,41 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 7.3 | 8.286.726,74 | 8.937.245,09 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | 7.5 | 76.008,36 | 49.677,50 |
| | | 13.218.242,99 | 14.143.838,20 |
| Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 7.4 | 502.250,16 | 14.700,66 |
| Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 7.6 | 98.743,50 | 1.083.587,28 |
| | | 600.993,66 | 1.098.287,94 |
| Σύνολο Ενεργητικού | | 13.819.236,65 | 15.242.126,14 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
| Ίδια κεφάλαια αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 7.7 | 3.364.000,00 | 364.000,00 |
| Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο | 7.7 | - | 1.710.000,00 |
| Ζημίες εις νέον | | (475.360,37) | (1.930.535,94) |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων | | 2.888.639,63 | 143.464,06 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Δάνεια | 7.8 | 3.798.500,00 | 3.807.325,14 |
| Χρηματοοικονομική υποχρέωση μίσθωσης | 7.9 | 4.976.085,35 | 5.184.482,25 |
| | | 8.774.585,35 | 8.991.807,39 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 7.10 | 779.217,78 | 5.357.095,31 |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια | 7.8 | 1.168.397,00 | 552.066,86 |
| Χρηματοοικονομική υποχρέωση μίσθωσης | 7.9 | 208.396,89 | 197.542,52 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | | - | 150,00 |
| | | 2.156.011,67 | 6.106.854,69 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 10.930.597,02 | 15.098.662,08 |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων | | 13.819.236,65 | 15.242.126,14 |

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

2. Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

(Ποσά σε Ευρώ)

| | Σημείωση | 01.01 - 31.12.2023 | 01.01 - 31.12.2022 |
|---|----------|-----------------------|-----------------------|
| Πωλήσεις | 7.11 | 1.467.056,71 | 121.483,42 |
| Κόστος Πωληθέντων | 7.12 | (1.247.844,27) | (344.531,37) |
| Μικτό Κέρδος | | 219.212,44 | (223.047,95) |
| Έξοδα διοίκησης | 7.12 | (19.315,04) | (107.810,20) |
| Λοιπά κέρδη/ (ζημιές)/ καθαρά | 7.13 | 7.559,51 | - |
| Αποτελέσματα εκμετάλλευσης | | 207.456,91 | (330.858,15) |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 7.14 | (469.612,20) | (317.653,85) |
| Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό | | (469.612,20) | (317.653,85) |
| Καθαρές ζημιές προ φόρων | | (262.155,29) | (648.512,00) |
| Φόρος εισοδήματος | 7.15 | 21.370,86 | 48.677,50 |
| Καθαρές ζημιές χρήσης | | (240.784,43) | (599.834,50) |
| Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους | | - | - |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους | | (240.784,43) | (599.834,50) |

3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(Ποσά σε Ευρώ)

| Σημείωση | Μετοχικό Κεφάλαιο | Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο | Κέρδη εις νέον | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|--|----------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022 | 204.000,00 | 270.000,00 | (1.329.601,44) | (855.601,44) |
| Καθαρή ζημιά χρήσης | - | - | (599.834,50) | (599.834,50) |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα | - | - | (599.834,50) | (599.834,50) |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 7.7 | 160.000,00 | 1.440.000,00 | 1.600.000,00 |
| Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου | - | - | (1.100,00) | (1.100,00) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 364.000,00 | 1.710.000,00 | (1.930.535,94) | 143.464,06 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023 | 364.000,00 | 1.710.000,00 | (1.930.535,94) | 143.464,06 |
| Καθαρή ζημιά χρήσης | - | - | (240.784,43) | (240.784,43) |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα | - | - | (240.784,43) | (240.784,43) |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 7.7 | 3.000.000,00 | - | 3.000.000,00 |
| Έξοδα αύξησης κεφαλαίου | - | - | (18.000,00) | (18.000,00) |
| Αναβαλλόμενος επί των εξόδων αύξησης κεφαλαίου | - | - | 3.960,00 | 3.960,00 |
| Μείωση αποθεματικού με συμψηφισμό ζημιών | 7.7 | (1.710.000,00) | 1.710.000,00 | - |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 3.364.000,00 | - | (475.360,37) | 2.888.639,63 |

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)

| | Σημείωση | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------|-----------------------|-----------------------|
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | | |
| Ζημίες Χρήσης | | (240.784,43) | (599.834,50) |
| Προσαρμογές για: | | | |
| Φόρους | 7.15 | (21.370,86) | (48.677,50) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων | 7.1 | 688,80 | 114,80 |
| Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων στοιχείων | 7.2 | 300.718,92 | 300.718,92 |
| Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων | 7.3 | 510.105,18 | 43.812,45 |
| Έκτακτα κέρδη από εκκαθάριση υποχρεώσεων | 7.13 | (7.559,51) | - |
| Έξοδα τόκων | 7.14 | 469.612,20 | 317.653,85 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης | | 1.011.410,30 | 13.788,02 |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης : | | | |
| (Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων | | (347.136,33) | 51.732,94 |
| Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων | | (4.570.318,02) | 4.558.202,84 |
| | | (4.917.454,35) | 4.609.935,78 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | (3.906.044,05) | 4.623.723,80 |
| Καταβληθέντες τόκοι | | (185.654,72) | (23.407,41) |
| Καταβληθέντες φόροι | | (1.150,00) | (850,00) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | (4.092.848,77) | 4.599.466,39 |
| Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορές ενσώματων παγίων | | - | (12.000,00) |
| Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα | 7.3 | - | (8.960.557,54) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | - | (8.972.557,54) |
| Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | |
| Έκδοση Μετοχικού Κεφαλαίου | 7.7 | 3.000.000,00 | 1.600.000,00 |
| Έξοδα έκδοσης και αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου | | (18.000,00) | (1.100,00) |
| Δάνεια αναληφθέντα | 7.8 | 907.805,00 | 4.359.392,00 |
| Αποπληρωμή δανεισμού | 7.8 | (300.300,00) | - |
| Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων | | (481.500,01) | (521.500,00) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | 3.108.004,99 | 5.436.792,00 |
| Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | | (984.843,78) | 1.063.700,85 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης | 7.6 | 1.083.587,28 | 19.886,43 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης | 7.6 | 98.743,50 | 1.083.587,28 |

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023

5.1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ είναι ανώνυμη εταιρεία, ιδρύθηκε το έτος 2014 με έδρα την Παιανία Αττικής στη διεύθυνση 19^ο χλμ. Νέας Οδού Παιανίας-Μαρκοπούλου και αποτελεί κατά 100% θυγατρική εταιρεία της INTRAKAT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ .

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10^η Οκτωβρίου 2024, και έχουν ενσωματωθεί με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου "INTRAKAT".

Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας, είναι καταχωρημένη στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.intrakat.gr.

Η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (δ.τ. «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ Μ.Α.Ε.») δραστηριοποιείται στο χώρο ανάπτυξης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων.

5.2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) καθώς και τις Διερμηνείες τους, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών (IFRIC) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της υπό αναφορά περιόδου. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη διαθέσιμη γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες, είναι πιθανό τα τελικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τους υπολογισμούς αυτούς.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης.

Επίσης έχουν ληφθεί υπόψη στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα όλα τα αναθεωρημένα πρότυπα και οι διερμηνείες με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2023.

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η μητρική εταιρεία «INTRAKAT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ» (δ.τ. INTRAKAT), η οποία είναι η μοναδική μέτοχος.

5.3 Ουσιώδεις λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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

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

Ωφέλιμη ζωή αποσβέσιμων στοιχείων

Η Διοίκηση εξετάζει τις ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων σε κάθε περίοδο αναφοράς. Κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι οι ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύουν την αναμενόμενη χρησιμότητα των εν λόγω στοιχείων.

- **Απομείωση Ενσώματων παγίων & επενδυτικών ακινήτων**

Ο προσδιορισμός απομείωσης των ενσώματων παγίων (περιλαμβανομένων και των επενδυτικών ακινήτων) απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων που αφορούν κυρίως στην αιτία, στο χρόνο και στο ποσό της απομείωσης. Η εταιρεία εξετάζει σε κάθε περίοδο αναφοράς αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των ενσώματων παγίων και των επενδυτικών ακινήτων με βάση τη λογιστική πολιτική που ακολουθεί. Η Διοίκηση προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις αναφορικά με τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας. Ο έλεγχος απομείωσης διενεργείται από τη Διοίκηση σε συνεργασία με ανεξάρτητους εκτιμητές.

- **Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων**

Η έκταση κατά την οποία αναγνωρίζονται αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες βασίζεται στην κρίση αναφορικά με τον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη που θα συμψηφιστούν με αυτές τις φορολογικές ζημίες. Για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί απαιτούνται σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης της εταιρείας, οι οποίες βασίζονται στα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη σε συνδυασμό με τις μελλοντικές φορολογικές στρατηγικές που θα ακολουθηθούν.

- **Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος**

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος απαιτείται να ασκηθεί κρίση από τη Διοίκηση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα της φορολογικής εκκαθάρισης ή του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από την πρόβλεψη που είχε αρχικά αναγνωρισθεί, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης.

- **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις**

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων και απαιτήσεων, απαιτεί από τη διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μην συμβούν καθώς και των πιθανών συνεπειών που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στην δραστηριότητα της Εταιρείας. Ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων και απαιτήσεων είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με μελλοντικά γεγονότα, νόμους, κανονισμούς κτλ. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της Εταιρείας στο μέλλον.

- **Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών**

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις προκειμένου να καλύψει επαρκώς τη ζημία που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και προέρχεται από αυτές τις απαιτήσεις. Η σχηματισθείσα πρόβλεψη αναπροσαρμόζεται σε κάθε περίοδο αναφοράς, με μεταβολές επί αυτής να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

5.4 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Οι λογιστικές αρχές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31.12.2022, και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ από την 01.01.2023. Η φύση και η επίδραση των αλλαγών αναλύονται παρακάτω.

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01.01.2023 ή μεταγενέστερα.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλούστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Η Εταιρεία αξιολόγησε και τροποποίησε τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών της σύμφωνα με τις οδηγίες του ΔΛΠ 1. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)**

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)**

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»: Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ (εφαρμόζεται άμεσα και για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 01.01.2023)**

Τον Μάιο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» σχετικά με τους Κανόνες του Πυλώνα Δύο της Διεθνούς Φορολογικής Μεταρρύθμισης. Οι τροποποιήσεις εισήγαγαν: α) μια προσωρινή εξαίρεση από τις απαιτήσεις αναγνώρισης για τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή της διεθνούς φορολογικής μεταρρύθμισης (Πυλώνας ΙΙ) και β) πρόσθετες γνωστοποιήσεις για τις επηρεαζόμενες επιχειρήσεις. Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν άμεσα την προσωρινή εξαίρεση, αλλά οι γνωστοποιήσεις απαιτούνται για την ετήσια περίοδο που ξεκινά από την 1η Ιανουαρίου 2023 και μετά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)**

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2024.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)**

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) εξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονήσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB εξέδωσε μία επιπλέον τροποποίηση που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μία εταιρεία να ταξινομεί το δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μίας

εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις του προτύπου απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2024.

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

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

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)**

Τον Μάιο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Το IASB εξέδωσε τις Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή απαιτώντας από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν επιπλέον γνωστοποιήσεις που συμπληρώνουν τις υπάρχουσες γνωστοποιήσεις στα δύο αυτά πρότυπα. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2025)**

Τον Αύγουστο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

5.5 Συναλλαγματικές μετατροπές

Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

5.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

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

Το κόστος και οι σωρευμένες αποσβέσεις ενός παγίου διαγράφονται κατά την πώληση ή απόσυρσή του όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση του. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της χρήσης που πωλείται ή διαγράφεται.

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή ενσωμάτων παγίων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως με την πραγματοποίησή τους.

5.7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνει το κόστος ανακαίνισης του υπομισθωμένου ακινήτου, κατέχονται από την Εταιρεία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και δε χρησιμοποιούνται από αυτόν.

Απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεώς τους μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δευτερον, τυχόν απομειώσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

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

Οι αποσβέσεις των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

5.8 Μισθώσεις

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Το χρηματοοικονομικό κόστος επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσεως κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης, ώστε να προκύψει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης για κάθε περίοδο. Το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σε σταθερή βάση ή της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου αν είναι μικρότερη.

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

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών),
- τα μεταβλητά μισθώματα τα οποία 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 αναμένεται να καταβληθούν από την Εταιρεία βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει 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 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 επανεπιμετρείται 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 από τη μίσθωση,
- τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, 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.

Η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιεί τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών και στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Για τις παραπάνω μισθώσεις η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στην περίπτωση που η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης τα έσοδα αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης και συμπεριλαμβάνονται στη γραμμή «Άλλα λειτουργικά έσοδα».

5.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

5.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση

Η Εταιρεία κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Τα κέρδη και οι ζημιές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία καταχωρούνται είτε στην κατάσταση αποτελεσμάτων είτε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν κατέχονται για εμπορία επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εκτός από τις επενδύσεις για τις οποίες η Εταιρεία κατά την αρχική αναγνώριση επιλέγει αμετάκλητα να επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία αναταξινόμει τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους μόνο εφόσον αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείριση των συγκεκριμένων επενδύσεων.

Αρχική αναγνώριση / παύση αναγνώρισης

Συνήθεις αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγών που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Τα κόστη συναλλαγών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται απευθείας στα αποτελέσματα.

Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδύσεων σε χρεωστικούς τίτλους εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των στοιχείων αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Η Εταιρεία επιδιώκει την διακράτηση των τίτλων αυτών μέχρι τη λήξη για την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών μόνο από κεφάλαιο και τόκους (SPPI) και ταξινομεί τους χρεωστικούς τίτλους στις ακόλουθες κατηγορίες:

α) Αναπόσβεστο κόστος: Τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου, επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει κατά την από-αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα μαζί με τυχόν συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στη γραμμή «Καθαρά κέρδη /(ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

β) Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες

ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου, επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά κέρδη/(ζημιές)». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Λοιπά κέρδη/(ζημιές)». Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στη γραμμή «Καθαρά κέρδη/(ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

γ) Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά κέρδη/(ζημιές)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις των κατηγοριών β και γ.

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Η Εταιρεία επιμετρά όλους τους συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία. Όταν η Εταιρεία επιλέγει να αναγνωρίζει τα κέρδη/ζημιές από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, τα συσσωρευμένα κέρδη/ζημιές δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου αλλά μεταφέρονται απευθείας στα «Αποτελέσματα εις νέον» μέσα στα Ίδια Κεφάλαια. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα» όταν η Εταιρεία εδραιώνει το δικαίωμα είσπραξης.

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά κέρδη/(ζημιές)» στην περίοδο στη οποία προκύπτουν.

Κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει το νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφιστούν τα αναγνωρισμένα ποσά και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί η απαίτηση και να πραγματοποιηθεί ο διακανονισμός ως προς την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, η Εταιρεία προσδιορίζει τη ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και όλων των ταμειακών ροών που η Εταιρεία αναμένει να λάβει. Η διαφορά προεξοφλείται χρησιμοποιώντας μια εκτίμηση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

5.11 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για αγαθά που πωλήθηκαν ή υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τη συνήθη επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι εμπορικές απαιτήσεις

αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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. Βλέπε σημείωση 5.10 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία.

5.12 Ταμειακά διαθέσιμα

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

5.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια.

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

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

5.14 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

5.15 Κόστη δανεισμού

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή ενσώματων παγίων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

5.16 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

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

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

5.17 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

5.18 Άλλες προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν:

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

5.19 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Η Εταιρεία εκμισθώνει μισθωμένο ακίνητο με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων από συμβάσεις με πελάτες και προκύπτουν από δεσμεύσεις εκτέλεσης που εκπληρώνονται με την πάροδο του χρόνου. Τα έσοδα από ενοίκια (λειτουργικές μισθώσεις) αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο σύμφωνα με τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις μεταφέρονται στο αποτελέσματα ως έξοδα, κατά το χρόνο χρήσεως του μισθίου. Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

5.20 Διανομή μερισμάτων

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

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και κεφαλαίου

6.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και προσπαθεί με συνεχή παρακολούθηση να προβλέψει το ενδεχόμενο τέτοιων κινδύνων προκειμένου να ενεργήσει έγκαιρα ώστε να περιορισθούν οι επιπτώσεις που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας, όσο και όπου είναι δυνατόν.

I. Κίνδυνος τιμής

Ο εν λόγω κίνδυνος ή κίνδυνος μεταβολής στις τιμές της αγοράς, αφορά την πιθανότητα μείωσης της εμπορικής αξίας του ακινήτου ή/και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,
- β) από τις γενικότερες (δυσμενείς) συνθήκες του ελληνικού και διεθνούς μακροοικονομικού περιβάλλοντος,
- γ) από τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου της Εταιρείας, και
- δ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επίσης τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

II. Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0») για την αναπροσαρμογή της μίσθωσης.

III. Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου λόγω του μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των επενδύσεών της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα για την αντιστάθμιση του κινδύνου μεταβολών επιτοκίων.

IV. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος στην παρούσα χρονική στιγμή είναι περιορισμένων καθώς η Εταιρεία έχει συνάψει δυο μακροχρόνιες συμβάσεις υπομίσθωσης με Ν.Π.Δ.Δ. και με εμπορική εταιρεία υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

V. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η Εταιρεία εξασφάλιζε την απαιτούμενη ρευστότητα μέσω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και τη λήψη δανεισμού. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα καθώς η Οικονομική Διεύθυνση σχηματίζει σε μηνιαία βάση κυλιόμενη πρόβλεψη μέχρι τη λήξη του εκάστοτε τρέχοντος έτους.

6.2 Διαχείριση Κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια της με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό πλέον τον καθαρό δανεισμό.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Σύνολο δανεισμού | 4.966.897,00 | 4.359.392,00 |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 98.743,50 | 1.083.587,28 |
| Καθαρός δανεισμός | 4.868.153,50 | 3.275.804,72 |
| Ίδια κεφάλαια | 2.888.639,63 | 143.464,06 |
| Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια | 7.756.793,13 | 3.419.268,78 |
| Συντελεστής μόχλευσης | 62,76% | 95,80% |

7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | Έπιπλα και εξαρτήματα | Προκαταβολές για αγορά παγίων και πάγια υπό κατασκευή | Σύνολο |
|---|--------------------------|--|------------------|
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | - | 20.500,00 | 20.500,00 |
| Προσθήκες | 12.000,00 | | 12.000,00 |
| Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα | - | (20.500,00) | (20.500,00) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | 12.000,00 | - | 12.000,00 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | - | - | - |
| Αποσβέσεις | 114,80 | | 114,80 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | 114,80 | - | 114,80 |
| Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022 | 11.885,20 | - | 11.885,20 |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023 | 12.000,00 | - | 12.000,00 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 | 12.000,00 | - | 12.000,00 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023 | 114,80 | - | 114,80 |
| Αποσβέσεις | 688,80 | | 688,80 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 | 803,60 | - | 803,60 |
| Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023 | 11.196,40 | - | 11.196,40 |

7.2 Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | Οικόπεδα & Κτίρια |
|---|---------------------|
| Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022 | 5.445.749,33 |
| Αποσβέσεις | (300.718,92) |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022 | 5.145.030,41 |
| Αποσβέσεις | (300.718,92) |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023 | 4.844.311,49 |

Η εταιρεία, την 15.04.2020, προχώρησε στη σύναψη 20ετούς σύμβασης μίσθωσης ακινήτου επιφανείας 7,3 χιλ. τ.μ. με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευσή του.

Εντός του Δεκεμβρίου 2022 ολοκλήρωσε τις εργασίες ανακατασκευής του παραπάνω ακινήτου (βλέπε σημείωση 7.3) και ενεργοποιήθηκαν οι συμβάσεις υπομίσθωσης που είχαν υπογραφεί με Ν.Π.Δ.Δ και εμπορική εταιρεία.

7.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 8.981.057,54 | - |
| Προσθήκες | - | 8.960.557,54 |
| Μεταφορά | (140.413,17) | - |
| Μεταφορά από ενσώματα πάγια | - | 20.500,00 |
| Υπόλοιπο λήξεως | 8.840.644,37 | 8.981.057,54 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | |
| Υπόλοιπο έναρξης περιόδου | 43.812,45 | - |
| Αποσβέσεις περιόδου | 510.105,18 | 43.812,45 |
| Υπόλοιπο λήξεως | 553.917,63 | 43.812,45 |
| Αναπόσβεστη Αξία στο τέλος της χρήσης | 8.286.726,74 | 8.937.245,09 |

Το ποσό των προσθηκών της συγκριτικής περιόδου αφορά κυρίως δαπάνες ανακατασκευής 9-όροφου κτιρίου γραφείων στο κέντρο της Αθήνας στην οδό Ιπποκράτους η οποία ολοκληρώθηκε στο τέλος του 2022.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2023 ανέρχεται σε € 8,3 εκ..

7.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Απαιτήσεις από Δημόσιο-εκτός Φ.Ε | 163.910,87 | 7.276,85 |
| Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων | 261.602,36 | - |
| Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές) | 3.298,49 | 2.623,81 |
| Δεδουλευμένα έσοδα | 67.093,31 | - |
| Λοιπές απαιτήσεις | 6.345,13 | 39.800,00 |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης | - | (35.000,00) |
| Σύνολο | 502.250,16 | 14.700,66 |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | - | - |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 502.250,16 | 14.700,66 |
| | 502.250,16 | 14.700,66 |

Οι λογιστικές αξίες των απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη τους αξία.

Μεταβολή στην πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων:

(Ποσά σε Ευρώ)

| | |
|---|------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022 | 35.000,00 |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 35.000,00 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023 | 35.000,00 |
| Διαγραφή ανείσπρακτων απαιτήσεων μέσα στη χρήση | (35.000,00) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023 | - |

Το νόμισμα του συνόλου των πελατών και λοιπών απαιτήσεων είναι το ευρώ.

7.5 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει ένα νόμιμα ασκητό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις: | (76.008,36) | (52.138,76) |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις: | - | 2.461,26 |
| | (76.008,36) | (49.677,50) |

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης: | (49.677,50) | - |
| Φόρος αποτελεσμάτων (σημ. 7.15) | (22.370,86) | (49.677,50) |
| Φόρος ιδίων Κεφαλαίων | (3.960,00) | - |
| Υπόλοιπο τέλους χρήσης | (76.008,36) | (49.677,50) |

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | Επιταχυνόμενες φορολογικές αποσβέσεις |
|--|--|
| 01.01.2022 | - |
| Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων | 2.461,26 |
| 31.12.2022 | 2.461,26 |
| Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων | (2.461,26) |
| 31.12.2023 | - |

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | Λοιπά |
|--|--------------------|
| 01.01.2022 | - |
| Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων | (52.138,76) |
| 31.12.2022 | (52.138,76) |
| Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων | (19.909,60) |
| Χρέωση στα ίδια κεφάλαια | (3.960,00) |
| 31.12.2023 | (76.008,36) |

7.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες | 98.743,50 | 1.083.587,28 |
| Σύνολο | 98.743,50 | 1.083.587,28 |

Το νόμισμα των ταμειακών διαθεσίμων είναι το ευρώ.

7.7 Μετοχικό κεφάλαιο

(Ποσά σε Ευρώ)

| | Αριθμός μετοχών | Κοινές μετοχές | Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο | Σύνολο |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1 Ιανουαρίου 2022 | 20.400 | 204.000,00 | 270.000,00 | 474.000,00 |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 16.000 | 160.000,00 | 1.440.000,00 | 1.600.000,00 |
| 31 Δεκεμβρίου 2022 | 36.400 | 364.000,00 | 1.710.000,00 | 2.074.000,00 |
| 1 Ιανουαρίου 2023 | 36.400 | 364.000,00 | 1.710.000,00 | 2.074.000,00 |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 300.000 | 3.000.000,00 | - | 3.000.000,00 |
| Μείωση με συμψηφισμό ζημιών | - | - | (1.710.000,00) | (1.710.000,00) |
| 31 Δεκεμβρίου 2023 | 336.400 | 3.364.000,00 | - | 3.364.000,00 |

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 24.03.2023, το εξ' ευρώ 364.000 χιλιάδων μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Τριών Εκατομμυρίων Ευρώ (3.000.000,00 €) με την έκδοση Τριακοσίων Χιλιάδων (300.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα (10) ευρώ εκάστης και με τιμή διάθεσης εκατό (10) Ευρώ εκάστης.

Κατόπιν αυτού, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε Τρία Εκατομμύρια Τριακόσιες Εξήντα Τέσσερις Χιλιάδες (3.364.000) Ευρώ, διαιρούμενο σε Τριακόσιες Τριάντα Έξι Χιλιάδες Τετρακόσιες (336.400) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Δέκα (10) ευρώ η καθεμία.

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 28^{ης} Ιουνίου 2023 το αποθεματικό υπέρ το άρτιο ποσού Ενός Εκατομμυρίου Επτακοσίων Δέκα χιλιάδων (1.710.000) συμψηφίστηκε με ισόποσο υπόλοιπο ζημιών εις νέο.

7.8 Δανεισμός

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Μακροπρόθεσμος δανεισμός | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | 3.798.500,00 | 3.807.325,14 |
| Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων | 3.798.500,00 | 3.807.325,14 |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | 1.168.397,00 | 552.066,86 |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων | 1.168.397,00 | 552.066,86 |
| Σύνολο δανείων | 4.966.897,00 | 4.359.392,00 |

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Μεταξύ 1 και 2 ετών | 401.200,00 | 740.025,14 |
| Μεταξύ 2 και 3 ετών | 401.200,00 | 401.200,00 |
| Μεταξύ 3 και 4 ετών | 401.200,00 | 401.200,00 |
| Μεταξύ 4 και 5 ετών | 401.200,00 | 401.200,00 |
| Άνω των 5 ετών | 2.193.700,00 | 1.863.700,00 |
| Σύνολο | 3.798.500,00 | 3.807.325,14 |

Τα σταθμισμένα μέσα επιτόκια την ημερομηνία του ισολογισμού είναι τα παρακάτω:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------|------------|------------|
| Ομολογιακό Δάνειο | 7,43% | 6,65% |

Διευκρινίζεται ότι οι εύλογες αξίες των μακροπρόθεσμων δανείων δεν διαφοροποιούνται σημαντικά από τις λογιστικές.

Το νόμισμα του συνόλου του δανεισμού είναι το ευρώ.

Συμφωνία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

| | Υπόλοιπο 31.12.2022 | Ταμιακές Ροές | Μεταφορές | Υπόλοιπο 31.12.2023 |
|---|--------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------|
| Μακροπρόθεσμα δάνεια | 3.807.325,14 | 907.805,00 | (916.630,14) | 3.798.500,00 |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια | 552.066,86 | (300.300,00) | 916.630,14 | 1.168.397,00 |
| Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | 4.359.392,00 | 607.505,00 | - | 4.966.897,00 |

7.9 Χρηματοοικονομική υποχρέωση μίσθωσης

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης περιόδου | 5.382.024,77 | 5.609.278,33 |
| Τόκοι | 283.957,48 | 294.246,44 |
| Πληρωμές | (481.500,01) | (521.500,00) |
| Υπόλοιπο λήξεως | 5.184.482,24 | 5.382.024,77 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 4.976.085,35 | 5.184.482,25 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 208.396,89 | 197.542,52 |
| | 5.184.482,24 | 5.382.024,77 |

Η λήξη των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Έως 6 μήνες | 240.750,00 | 240.750,00 |
| από 6 μήνες έως 1 χρόνο | 240.750,00 | 240.750,00 |
| από 1 έως 5 χρόνια | 1.922.250,00 | 1.923.750,00 |
| πάνω από 5 χρόνια | 5.360.000,00 | 5.840.000,00 |
| Συνολικές συμβατικές ταμειακές ροές | 7.763.750,00 | 8.245.250,00 |

7.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Προμηθευτές | 121.050,49 | 4.300.750,39 |
| Προμηθευτές-συνδεδεμένα μέρη | 155,00 | - |
| Προκαταβολές πελατών | 5.313,78 | 21.751,38 |
| Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος) | 46.528,84 | 90.371,00 |
| Δεδουλευμένα έξοδα | 10.706,03 | - |
| Δεδουλευμένα έξοδα - Συνδεδεμένα μέρη | 5.469,33 | - |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 218.037,32 | 337.033,44 |
| Λοιπές υποχρεώσεις-Συνδεδεμένα μέρη | 371.956,99 | 607.189,10 |
| Σύνολο | 779.217,78 | 5.357.095,31 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 779.217,78 | 5.357.095,31 |
| | 779.217,78 | 5.357.095,31 |

Το νόμισμα του συνόλου των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι το ευρώ.

Η πολιτική εξόφλησης υποχρεώσεων προς προμηθευτές είναι οι 120 ημέρες.

7.11 Πωλήσεις

Η ανάλυση των πωλήσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 01.01 - 31.12.2023 | 01.01 - 31.12.2022 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Έσοδα από ενοίκια - real estate | 1.152.910,26 | 121.483,42 |
| Έσοδα από επαναχρέωση δαπανών | 314.146,45 | - |
| Σύνολο | 1.467.056,71 | 121.483,42 |

7.12 Έξοδα ανά κατηγορία

Η ανάλυση των εξόδων της Εταιρείας ανά κατηγορία έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

| Σημείωση | 01.01 - 31.12.2023 | | | |
|--|---------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Κόστος Πωληθέντων | Έξοδα διοίκησης | Σύνολο | |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων | 7.1 | 688,80 | - | 688,80 |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης | 7.2 | 299.452,32 | 1.266,60 | 300.718,92 |
| Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων | 7.3 | 510.105,18 | - | 510.105,18 |
| Αμοιβές τρίτων | | 269.762,69 | - | 269.762,69 |
| Οργανισμοί κοινής ωφέλειας | | 150.241,71 | - | 150.241,71 |
| Ασφάλιστρα | | 7.753,44 | - | 7.753,44 |
| Διάφοροι φόροι και τέλη | | - | 17.280,00 | 17.280,00 |
| Λοιπά | | 9.840,13 | 768,44 | 10.608,57 |
| Σύνολο | | 1.247.844,27 | 19.315,04 | 1.267.159,31 |

(Ποσά σε Ευρώ)

| Σημείωση | 01.01 - 31.12.2022 | | | |
|--|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | Κόστος Πωληθέντων | Έξοδα διοίκησης | Σύνολο | |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων | 7.1 | 43.812,45 | 114,80 | 43.927,25 |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης | 7.2 | 300.718,92 | - | 300.718,92 |
| Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων | 7.3 | - | - | - |
| Αμοιβές τρίτων | | - | 62.803,00 | 62.803,00 |
| Οργανισμοί κοινής ωφέλειας | | - | 984,30 | 984,30 |
| Ασφάλιστρα | | - | 6.307,81 | 6.307,81 |
| Διάφοροι φόροι και τέλη | | - | 32.856,85 | 32.856,85 |
| Λοιπά | | - | 4.743,44 | 4.743,44 |
| Σύνολο | | 344.531,37 | 107.810,20 | 452.341,57 |

7.13 Λοιπά κέρδη / ζημιές (καθαρά)

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 01.01 - 31.12.2023 | 01.01 - 31.12.2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Έκτακτα κέρδη από εκκαθάριση υποχρεώσεων | 7.559,51 | - |
| | 7.559,51 | - |

7.14 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας έχει ως εξής:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | 01.01 - 31.12.2023 | 01.01 - 31.12.2022 |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | | |
| - Ομολογιακό δάνειο | (176.662,06) | (18.086,36) |
| - Χρηματοδοτικές Μισθώσεις | (283.957,48) | (294.246,44) |
| - Εγγυητικές | (3.595,56) | (3.521,39) |
| - Λοιπά | (5.397,10) | (1.799,66) |
| | (469.612,20) | (317.653,85) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | - | - |
| | - | - |
| Σύνολο | (469.612,20) | (317.653,85) |

7.15 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος εισοδήματος της Εταιρείας έχει ως εξής:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | 01.01 - 31.12.2023 | 01.01 - 31.12.2022 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Φόρος χρήσης | (1.000,00) | (1.000,00) |
| Αναβαλλόμενος φόρος (7.5) | 22.370,86 | 49.677,50 |
| Σύνολο | 21.370,86 | 48.677,50 |

Οι χρήσεις για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί και ως εκ τούτου οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές παρουσιάζονται στη σημείωση 7.21.

Ο φόρος επί των ζημιών της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμοστεί ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής που ισχύει στην χώρα στην οποία έχει έδρα η Εταιρεία, ως ακολούθως:

| <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i> | 01.01 - 31.12.2023 | 01.01 - 31.12.2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ζημίες προ φόρων | (262.155,29) | (648.512,00) |
| Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή για τα κέρδη | 57.674,16 | 142.672,64 |
| Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς | (7.002,25) | (1.160,16) |
| Φορολογική επίδραση ζημιών χρήσεως για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος | (28.301,05) | (91.834,98) |
| Λοιποί φόροι | (1.000,00) | (1.000,00) |
| Φόροι | 21.370,86 | 48.677,50 |

7.16 Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

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

Επίπεδο 1: Με βάση διαπραγματεύσιμες (μη προσδιορισμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Με βάση τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες όλα τα δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία είναι ορατά, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3: Με βάση τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε εμφανή δεδομένα της αγοράς.

Η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, ταμειακών διαθεσίμων, των δανείων και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία αυτών:

7.17 Παροχές σε Εργαζομένους

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2023 δεν απασχολούσε προσωπικό.

7.18 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Εγγυητικές Επιστολές

(Ποσά σε Ευρώ)

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης | 160.000,00 | 160.000,00 |
| | 160.000,00 | 160.000,00 |

7.19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται πληροφορίες για τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη. Οι αγορές-πωλήσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη γίνονται σε όρους αγοράς.

Ποσά χρήσης 2023

| <u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u> | <u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u> | <u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u> | <u>ΕΣΟΔΑ</u> | <u>ΔΑΠΑΝΕΣ</u> |
|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------|------------------|
| <u>ΜΗΤΡΙΚΗ</u> | | | | |
| INTRAKAT | - | 381.331,32 | - | 88.914,15 |
| | - | 381.331,32 | - | 88.914,15 |

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

| | |
|------------------|------------------|
| Έξοδα τόκων | 3.790,95 |
| Αγορές υπηρεσιών | 85.123,20 |
| | 88.914,15 |

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Υποχρεώσεις στη μητρική INTRAKAT | 381.331,32 |
| | 381.331,32 |

Για τη χρήση 2023 δεν δόθηκαν αμοιβές σε διευθυντικά στελέχη και στα μέλη της Διοίκησης.

Ποσά χρήσης 2022

| <u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u> | <u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u> | <u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u> | <u>ΕΣΟΔΑ</u> | <u>ΔΑΠΑΝΕΣ</u> |
|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| <u>ΜΗΤΡΙΚΗ</u> | | | | |
| INTRAKAT | - | 612.439,10 | - | 3.775,32 |
| | - | 612.439,10 | - | 3.775,32 |

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

| | |
|-------------|-----------------|
| Έξοδα τόκων | 3.775,32 |
| | 3.775,32 |

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Υποχρεώσεις στη μητρική INTRAKAT | 612.439,10 |
| | 612.439,10 |

Για τη χρήση 2022 δεν δόθηκαν αμοιβές σε διευθυντικά στελέχη και στα μέλη της Διοίκησης.

7.20 Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές που αφορούν την Εταιρεία και ενδέχεται στην εξέλιξή τους να έχουν σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

7.21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018 έως και 2023. Οι φόροι και λοιπές επιβαρύνσεις που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις και για το λόγο αυτό δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη.

Για τις χρήσεις 2018 έως και 2023 η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 άρθρο 65Α παρ. 1 όπως ισχύει, γιατί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 άρθρο 65Α παρ. 1, όπως ισχύει μετά την ψήφιση του νόμου 4410/2016 (άρθρο 56) ο έλεγχος και η έκδοση των φορολογικών πιστοποιητικών, ισχύει για τις χρήσεις 2016 και εφεξής, σε προαιρετική βάση.

7.22 Μέρισμα

Για τη χρήση 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

7.23 Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που μπορούν να επηρεάσουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Παιανία, 10 Οκτωβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΕΞΑΡΧΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΙ516783

ΝΙΑΝΙΑΚΟΥΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 638114

Ο Διευθυντής Λογιστηρίου

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΚΟΛΕΤΣΑΣ
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/86145