Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.06.18 09:26:49 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,18/06/2024

Αριθ. Πρωτ.:3307311

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **INTRADEVELOPMENT** και αριθμό ΓΕΜΗ **005150301000**.

Την **18/06/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4231951 οι εγκεκριμένες από την 29/05/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4231952 η από 29/05/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΤΖΩΡΤΖΗΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ του ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 42261.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΧΑΡΙΤΟΥ ΜΑΡΙΑ του ΝΙΚ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1881.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 2023

Για τη χρήση από
1η Ιανουαρίου έως
31η Δεκεμβρίου 2023

(Σύμφωνα με τα
Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς)

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» την 26η Απριλίου 2024 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση https://www.intracom.com

Σωτήριος Ε. Μπακαγιάννης
Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

Intradevelopment Ανώνυμη Εταιρεία
Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 005150301000 (ΑΡ. Μ.Α.Ε. 53927/04/Β/03/105(05))
Δάφνης 6
154 52, Ψυχικό Αττικής

Περιεχόμενα

Σελίδα

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 4

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 7

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 10

1. Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης 11
2. Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος 12
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
   - 5.3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων 16
   - 5.4 Ενοποίηση 19
   - 5.5 Συγγενείς επιχειρήσεις 19
   - 5.6 Συναλλαγματικές μετατροπές 19
   - 5.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 20
   - 5.8 Μισθώσεις 20
   - 5.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 21
   - 5.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 21
   - 5.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 22
   - 5.12 Εμπορικές απαιτήσεις 23
   - 5.13 Ταμειακά διαθέσιμα 24
   - 5.14 Μετοχικό κεφάλαιο 24
   - 5.15 Δανειακές υποχρεώσεις 24
   - 5.16 Κόστη δανεισμού 24
   - 5.17 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος 24
   - 5.18 Εμπορικές υποχρεώσεις 25
   - 5.19 Άλλες προβλέψεις 25
   - 5.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων 25
   - 5.23 Διανομή μερισμάτων 25
6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και κεφαλαίου 26
   - 6.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 26
   - 6.2 Διαχείριση Κεφαλαίου 26
7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων 27
   - 7.1 Υπεραξία 27
   - 7.2 Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία 29
   - 7.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 29
   - 7.4 Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 30
   - 7.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις 30
   - 7.6 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 30
   - 7.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων 31
   - 7.8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 31
   - 7.9 Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία με μεταβολές καταχωρούμενες στα αποτελέσματα 32
   - 7.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 32
   - 7.11 Μετοχικό κεφάλαιο 32

7.12 Αποθεματικά εύλογης αξίας 33
7.13 Λοιπά αποθεματικά 33
7.14 Δανεισμός 33
7.15 Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης 34
7.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 34
7.17 Προβλέψεις 34
7.18 Έξοδα ανά κατηγορία 35
7.19 Λοιπά έσοδα 35
7.20 Καθαρή απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 35
7.21 Απομείωση λοιπών περιουσιακών στοιχείων 36
7.22 Λοιπά κέρδη / ζημιές (καθαρά) 36
7.23 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) 36
7.24 Φόρος εισοδήματος 36
7.25 Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων 37
7.26 Παροχές σε εργαζομένους 37
7.27 Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις, δεσμεύσεις 38
7.28 Απορρόφηση από την Εταιρεία της θυγατρικής εταιρείας «ΙΝΤΡΑ- ΚΥΚΛΑΔΕΣ Μ.Α.Ε.» 38
7.29 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 42
7.30 Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές 43
7.31 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 43
7.32 Μέρισμα 43
7.33 Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 43
ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ 45

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της εταιρείας
«INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»
επί των Οικονομικών Καταστάσεων
της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023

Προς την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150 ν. 4548/2018, τις οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής χρήσης από την 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023 και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

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.

Για τη χρήση 2023 οι πωλήσεις της Εταιρείας ήταν μηδενικές όπως και στην προηγούμενη χρήση 2022. Τα αποτελέσματα προ φόρων διαμορφώθηκαν σε ζημιές € -1,32 εκ. έναντι ζημιών € 8,48 εκ. το 2022 ενώ τα καθαρά αποτελέσματα διαμορφώθηκαν σε ζημιές € -1,32 εκ. έναντι ζημιών € 8,48 εκ.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοοικονομικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε ζημίες € -478 χιλ. έναντι ζημιών € -4,00 εκ. για τον Όμιλο και ζημιών € -2,72 εκ. το 2022.

Τα ίδια κεφάλαια στο τέλος του 2023 ανήλθαν σε € 15,82 εκ. ενώ το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων σε € 2,08 εκ.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1,94	2,93
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού:	0,12	0,11
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	14,43	26,82
Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο ενεργητικό	1,07	1,08

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

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023	31.12.2022
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(28.092,67)	(2.146.449,30)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.760,00)	(2.200.000,00)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(5.243,11)	(13.985.457,85)

Σημαντικά γεγονότα

Εντός της κλειόμενης χρήσης:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την από 23.05.2023 συνεδρίασή του, αποφάσισε τη συγχώνευση δι΄απορροφήσεως της κατά ποσοστό 100%, θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «INTPA - ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «INTPA-

ΚΥΚΛΑΔΕΣ Μ.Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και επιπροσθέτως των διατάξεων των άρθρων 1-5 του ν. 2166/1993, όπως αυτός ισχύει σήμερα, για την αξιοποίηση των παρεχομένων φορολογικών κινήτρων. Αποφασίστηκε η έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της «ΙΝΤΡΑ - ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» από την INTRADEVELOPMENT με ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού της πρώτης την 31.12.2022.

- Σκοπός της συγχώνευσης είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων διευρύνοντας το πεδίο ανάπτυξης στον εν λόγω τομέα δραστηριοποίησης και προσφέροντας στους μετόχους την ευκαιρία να συμμετάσχουν σε μελλοντικές υπεραξίες που θα δημιουργηθούν.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 13.11.2023, ενέκρινε το σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, το οποίο θα αποτελέσει τη βάση για την οριστική Συμβολαιογραφική Πράξη.

Η παραπάνω συγχώνευση εγκρίθηκε από τις Αρμόδιες Αρχές με την 14544_27/12/2023 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3953530.

Προοπτικές και Αναμενόμενη Εξέλιξη

Η Εταιρεία αναπτύσσει δραστηριότητα στον τομέα real estate και στον τομέα διαχείρισης ξενοδοχειακών μονάδων.

Στοχεύει στην ανάπτυξη τουριστικών και οικιστικών υποδομών προς εκμετάλλευση ή και πώληση ως "TURN KEY" προϊόντα.

Η Εταιρεία συνεχίζει την διερεύνηση επενδύσεων στον ξενοδοχειακό τομέα στην Μύκονο και σε αντίστοιχους τουριστικούς προορισμούς υψηλής προβολής.

Στον τομέα της οικιστικής ανάπτυξης, η Εταιρεία αναζητά επενδυτικές ευκαιρίες για ανάπτυξη πολυτελών κατοικιών στη Μύκονο με στόχο την μίσθωση ή και την πώληση τους.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και της ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Κίνδυνοι και Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι:

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

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων καθότι δεν χρησιμοποιεί τραπεζικό δανεισμό.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση δεν είχε εμπορικές απαιτήσεις και κατά συνέπεια δεν εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και με συνεχή παρακολούθηση προσπαθεί να προβλέψει το ενδεχόμενο τέτοιων κινδύνων και να ενεργήσει έγκαιρα προκειμένου να περιορισθούν οι τυχόν επιπτώσεις τους

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί τραπεζικό δανεισμό και κατά συνέπεια οι όποιοι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι είναι περιορισμένοι. Σημειώνεται ότι οι όποιες ανάγκες της Εταιρείας για την ενίσχυση της ρευστότητάς της, καλύπτονται με την οικονομική στήριξη από την μητρική εταιρεία INTRACOM HOLDINGS.

Διαχείριση Κεφαλαίου

Η μοναδική μέτοχος εταιρεία INTRACOM HOLDINGS παρέχει οικονομική στήριξη στην Εταιρεία και έχει δεσμευτεί να συνεχίσει να της παρέχει χρηματοοικονομική στήριξη για το άμεσο μέλλον προς υλοποίηση των στρατηγικών της στόχων.

Προσωπικό

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31.12.2023 ανερχόταν σε ένα (1) άτομο το οποίο ήταν Διοικητικός υπάλληλος.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Περιβαλλοντικά θέματα

Για την εταιρεία είναι πρωτίστης σημασίας η προσήλωση στις αξίες της περιβαλλοντικής ευθύνης. Η εταιρεία δεσμεύεται να διατηρήσει μια περιβαλλοντικά ευαίσθητη και υπεύθυνη θέση και να διαχειριστεί ανάλογα τις δραστηριότητές του, εφαρμόζοντας προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος και ελαχιστοποιώντας τις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύψουν.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- της ίσης μεταχείρισης
- σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- της διαφορετικότητας
- της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και
- της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για την εταιρεία μας με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Η εταιρεία φροντίζει για τη διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο τη διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

Μεταγενέστερα της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα

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

Ψυχικό 26 Απριλίου 2024

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ Ε. ΜΠΑΚΑΓΙΑΝΝΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της εταιρείας INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής 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 INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 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 έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 οικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 την 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 INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2024

ΕΥΘΥΜΙΟΣ Π. ΤΖΩΡΤΖΗΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 42261

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

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			
Υπεραξία	7.1	11.721.032,39	11.721.032,39
Λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7.2	3.025,86	3.981,54
Ενσώματα πάγια	7.3	23.212,56	15.360,57
Δικαίωμα χρήσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7.4	25.536,59	416,54
Επενδύσεις σε θυγατρικές	7.5	-	694.000,00
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	7.6	1.904.398,62	2.786.478,24
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	7.7	1,00	2.138.250,00
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7.8	1.155.812,49	801.654,75
		14.833.019,51	**18.161.174,03**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7.8	1.770.701,61	1.785.351,99
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	7.9	288.901,00	288.901,00
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.10	22.129,58	65.138,45
		2.081.732,19	**2.139.391,44**
Σύνολο Ενεργητικού		**16.914.751,70**	**20.300.565,47**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	7.11	398.864,00	398.864,00
Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο	7.11	8.592.520,00	8.592.520,00
Αποθεματικά εύλογης αξίας	7.12	(2.166.940,04)	(28.691,04)
Λοιπά αποθεματικά	7.13	19.091.920,89	19.091.920,89
Ζημίες εις νέον		(10.097.762,33)	(8.483.793,13)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**15.818.602,52**	**19.570.820,72**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	7.15	20.354,58	-
		20.354,58	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.16	1.069.892,01	292.246,04
Δάνεια	7.14	-	367.202,82
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	7.15	5.406,23	451,61
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		496,36	-
Βραχυχρόνιες προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	7.17	-	69.844,28
		1.075.794,60	**729.744,75**
Σύνολο υποχρεώσεων		**1.096.149,18**	**729.744,75**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**16.914.751,70**	**20.300.565,47**

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		-	-
Κόστος Πωληθέντων		-	-
Μικτό Κέρδος		**-**	**-**
Έξοδα διοίκησης	7.18	(561.245,22)	(2.735.827,79)
Λοιπά έσοδα	7.19	3.164,87	-
Καθαρή απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	7.20	(2.313,15)	4.516,41
Απομείωση λοιπων περιουσιακών στοιχείων	7.21	(882.079,62)	(5.666.601,34)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές)/ καθαρά	7.22	91.067,88	719,99
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(1.351.405,24)**	**(8.397.192,73)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.23	45.619,44	40.555,56
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.23	(17.527,69)	(27.996,25)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό		**28.091,75**	**12.559,31**
Καθαρά κέρδη/ζημίες προ φόρων		**(1.323.313,49)**	**(8.384.633,42)**
Φόρος εισοδήματος	7.24	(1.000,00)	(1.000,00)
Καθαρά κέρδη/ζημίες χρήσης		**(1.324.313,49)**	**(8.385.633,42)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων - Κέρδη/ζημιές αποτίμησης στην εύλογη αξία		(2.138.249,00)	-
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		**(2.138.249,00)**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		**(3.462.562,49)**	**(8.385.633,42)**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		**19.943.200,00**	**16.569.800,00**	**(28.691,04)**	**10.032,41**	**1.274.167,17**	**37.768.508,54**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	(8.385.633,42)	(8.385.633,42)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα		**-**	**-**	**-**	**-**	**(8.385.633,42)**	**(8.385.633,42)**
Συγχώνευση θυγατρικής		**-**	**-**	**-**	**-**		-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.11	7.977.280,00	(7.977.280,00)	**-**	**-**	**-**	-
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου για συμψηφισμό ζημιών	7.11	(17.749.448,00)	-	**-**	**-**	17.749.448,00	-
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου-επιστροφή στους μετόχους	7.11	(9.772.168,00)	-	**-**	**-**	**-**	(9.772.168,00)
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		**-**	**-**	-	**-**	(39.886,40)	(39.886,40)
Από εις νέον σε λοιπά αποθεματικά		**-**	**-**	**-**	19.081.888,48	(19.081.888,48)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		**398.864,00**	**8.592.520,00**	**(28.691,04)**	**19.091.920,89**	**(8.483.793,13)**	**19.570.820,72**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023		**398.864,00**	**8.592.520,00**	**(28.691,04)**	**19.091.920,89**	**(8.483.793,13)**	**19.570.820,72**
Καθαρή ζημιά χρήσης		-	-	-	-	(1.324.313,49)	(1.324.313,49)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων - Κέρδη/ζημιές αποτίμησης στην εύλογη αξία	7.12	-	-	(2.138.249,00)	-	-	(2.138.249,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα		**-**	**-**	**(2.138.249,00)**	**-**	**(1.324.313,49)**	**(3.462.562,49)**
Συγχώνευση θυγατρικής		-	-	**-**	**-**	(289.655,71)	(289.655,71)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		**398.864,00**	**8.592.520,00**	**(2.166.940,04)**	**19.091.920,89**	**(10.097.762,33)**	**15.818.602,52**

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			
Κέρδη/(Ζημίες) Χρήσης		**(1.324.313,49)**	**(8.385.633,42)**
Προσαρμογές για:			
Φόρους	7.24	1.000,00	1.000,00
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	7.3	4.207,99	3.642,54
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	7.4	5.432,26	9.247,89
Αποσβέσεις άϋλων περιουσιακών στοιχείων	7.2	955,68	955,68
Κέρδη/ (ζημιές) από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων & επενδυτικών ακινήτων	7.22	0,02	-
Κέρδη/ζημιές από πώληση/διαγραφή δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	7.22	-	(719,99)
Έκτακτα κέρδη από διακανονισμό υποχρεώσεων	7.22	(21.223,62)	-
Απομείωση για επισφαλείς απαιτήσεις	7.20	2.313,15	(4.516,41)
Απομείωση μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	7.21	882.079,62	5.666.601,34
Έσοδα τόκων	7.23	(45.619,44)	(40.555,56)
Έξοδα τόκων	7.23	17.527,69	27.996,25
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης		**(477.640,14)**	**(2.721.981,68)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης :			
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων		164.169,82	(17.555,36)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		373.499,62	618.877,46
Αύξηση/ (μείωση) προβλέψεων		(69.844,28)	-
		467.825,16	**601.322,10**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(9.814,98)**	**(2.120.659,58)**
Καταβληθέντες τόκοι		(17.527,69)	(27.996,25)
Καταβληθέντες φόροι		(750,00)	2.206,53
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(28.092,67)**	**(2.146.449,30)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	7.3	(12.060,00)	-
Δαπάνες σχετιζόμενες με επενδύσεις		-	(2.200.000,00)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		2.300,00	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(9.760,00)**	**(2.200.000,00)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα έκδοσης Μετοχικού Κεφαλαίου		-	(39.886,40)
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου με επιστροφή στους μετόχους		-	(9.772.168,00)
Αποπληρωμή δανεισμού		-	(4.163.897,49)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	7.15	(5.243,11)	(9.505,96)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(5.243,11)**	**(13.985.457,85)**
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(43.095,78)	(18.331.907,15)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	7.10	65.138,45	18.397.045,60
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα συγχωνευόμενης θυγατρικής	7.28	86,91	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7.10	**22.129,58**	**65.138,45**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

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

5.1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ είναι ανώνυμη εταιρία και αποτελεί θυγατρική εταιρεία της εταιρείας INTRACOM HOLDINGS. Ιδρύθηκε το έτος 2003 με έδρα την Παιανία Αττικής στην διεύθυνση 19ο χλμ. Νέας Οδού Παιανίας-Μαρκοπούλου.

Με την από 22.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου τροποποιήθηκε η επωνυμία της Εταιρείας με τη προσθήκη της ένδειξης "Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 παρ. 3 του Ν.4548/2018». Κατόπιν, με την από 03.11.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου τροποποιήθηκε εκ νέου η επωνυμία της Εταιρείας με την αφαίρεση της ένδειξης "Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 παρ. 3 του Ν.4548/2018», δεδομένου ότι οι μετοχές της εταιρείας κατέχονται πλέον από πέραν του ενός μετόχου, και δη έξι στο σύνολο.

Την 20/01/2023 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3420354, η τροποποίηση του άρθρου 2 του καταστατικού της εταιρείας, με αλλαγή της έδρας της εταιρείας στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26η Απριλίου 2024 και έχουν ενσωματωθεί με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου INTRACOM HOLDINGS ΑΕ.

Η εταιρεία INTRADEVELOPMENT Α.Ε. δραστηριοποιείται στο χώρο εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων.

5.2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία, 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.

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 του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, είναι πιθανό τα τελικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τους υπολογισμούς αυτούς.

Οι λογιστικές αρχές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31.12.2022, και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

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

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η μητρική εταιρεία INTRACOM HOLDINGS ΑΕ.

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 στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις έχουν ως εξής:

- **Εξέταση για τυχόν απομείωση υπεραξίας**

  Η Εταιρεία εξετάζει τυχόν απομείωση της υπεραξίας που προέκυψε κατά την συγχώνευση της εταιρείας INTRAPAR σε ετήσια βάση ή και όποτε υπάρχει ένδειξη για απομείωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 36. Η εξέταση αυτή γίνεται είτε μέσω της προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών (υπολογισμός της αξίας χρήσης) των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών («ΜΔΤΡ» ή Cash Generating Units) στις οποίες έχουν

καταλογισθεί οι υπεραξίες, είτε μέσω του προσδιορισμού της εύλογης αξίας μείον των εξόδων πώλησης.

- **Ωφέλιμη ζωή αποσβέσιμων στοιχείων**

  Η Διοίκηση εξετάζει τις ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων σε κάθε περίοδο αναφοράς, λαμβάνοντας υπόψη νέα δεδομένα και τις εκάστοτε συνθήκες αγοράς. 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.

- **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

  Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής νομικής υπόθεσης που εμπλέκεται και αξιολογεί σε περιοδική βάση τον πιθανό κίνδυνο, βασιζόμενος εν μέρει στην γνωμοδότηση των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία αναγνωρίζει μια υποχρέωση για την εκτιμώμενη ζημία. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείς των νόμων και κανονισμών. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της Εταιρείας στο μέλλον.

5.3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα.

Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2023, δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν υιοθέτησε πρόωρα πρότυπα, ερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί από το Σ.Δ.Λ.Π. και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στη χρήση 2023.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2023.

ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Στις 18 Μαΐου 2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΑ 17, το οποίο, μαζί με τις τροποποιήσεις που εκδόθηκαν στις 25 Ιουνίου 2020, αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΠΧΑ 4.

Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει τις αρχές για την καταχώριση, αποτίμηση, παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με στόχο την παροχή μιας περισσότερο ομοιόμορφης προσέγγισης αποτίμησης και παρουσίασης για όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί η αποτίμηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων να μην διενεργείται στο ιστορικό κόστος αλλά στην τρέχουσα αξία με τρόπο συνεπή και με τη χρήση:

- αμερόληπτων αναμενόμενων σταθμισμένων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών με βάση επικαιροποιημένες παραδοχές,
- προεξοφλητικών επιτοκίων που αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά ταμειακών ροών των συμβάσεων και
- εκτιμήσεων σχετικά με τους χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους που προκύπτουν από την έκδοση των ασφαλιστήριων συμβολαίων.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Τροποποίηση) – «Αρχική εφαρμογή ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 - Συγκριτική πληροφόρηση»

Στις 9 Δεκεμβρίου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17, προκειμένου να εξομαλύνει τις λογιστικές αναντιστοιχίες που προκύπτουν στη συγκριτική πληροφόρηση μεταξύ των υποχρεώσεων των ασφαλιστικών συμβάσεων και των σχετικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επιτρέπει την παρουσίαση της συγκριτικής πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με τρόπο που είναι πιο συνεπής με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος (Τροποποίηση) – «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια συγκεκριμένη συναλλαγή»

Στις 7 Μαΐου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι οντότητες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και Οδηγία Πρακτικής Εφαρμογής των ΔΠΧΑ Νο 2: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών (Τροποποιήσεις)

Στις 12 Φεβρουαρίου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 με την οποία διευκρίνισε ότι:

- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του ΔΛΠ 8.
- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν, μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.
- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Η πληροφόρηση για το πως η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των ΔΠΧΑ.
- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη δεύτερη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη (Τροποποίηση) - «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων»

Στις 12 Φεβρουαρίου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 8 με την οποία:

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.
- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος (Τροποποίηση) - «Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Μοντέλο Κανόνων Δεύτερου Πυλώνα»

Τον Μάρτιο του 2022, ο ΟΟΣΑ δημοσίευσε την τεχνική καθοδήγηση σχετικά με τον παγκόσμιο ελάχιστο φόρο 15% που συμφωνήθηκε ως ο δεύτερος «πυλώνας» ενός έργου για την αντιμετώπιση των φορολογικών προκλήσεων που προκύπτουν από την ψηφιοποίηση της οικονομίας. Αυτή η καθοδήγηση επεξεργάζεται την εφαρμογή και τη λειτουργία των Global Anti-Base Erosion Rules (GloBE) που συμφωνήθηκαν και κυκλοφόρησαν τον Δεκέμβριο του 2021, οι οποίοι καθορίζουν ένα συντονισμένο σύστημα που διασφαλίζει ότι οι πολυεθνικές επιχειρήσεις με έσοδα άνω των 750 εκατομμυρίων ευρώ πληρώνουν φόρο τουλάχιστον 15 % επί του εισοδήματος που προκύπτει σε καθεμία από τις δικαιοδοσίες στις οποίες δραστηριοποιούνται.

Στις 23 Μαΐου 2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 όσον αφορά τη Διεθνή Φορολογική Μεταρρύθμιση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν την εισαγωγή μιας προσωρινής εξαίρεσης από την αναγνώριση και την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του δεύτερου πυλώνα του ΟΟΣΑ, καθώς και την παροχή γνωστοποιήσεων από τις επηρεαζόμενες οντότητες σχετικά με την έκθεσή τους στους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από την νομοθεσία του δεύτερου πυλώνα.

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία και έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.:

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων (Τροποποίηση) - «Κατάταξη υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

Στις 23 Ιανουαρίου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 αναφορικά με την κατάταξη των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Η τροποποίηση επηρεάζει μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται ότι η κατάταξη των υποχρεώσεων θα πρέπει να βασίζεται σε υφιστάμενα δικαιώματα κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς. Επίσης, η τροποποίηση αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης. Στις 15 Ιουλίου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων παράτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων (Τροποποίηση) - «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Μακροπρόθεσμές υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης»

Στις 31 Οκτωβρίου 2022 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων αναφορικά με την κατάταξη των μακροχρόνιων υποχρεώσεων όταν υπάρχουν όροι.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 διευκρινίζουν ότι οι όροι που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την κατάταξη του χρέους ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτούς του συμβατικούς όρους στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις (Τροποποίηση) - «Μισθωτική υποχρέωση σε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης»

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.:

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΛΠ 7 Κατάσταση ταμειακών ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Τροποποιήσεις) – «Χρηματοδοτικές συμφωνίες προμηθευτών»

Στις 25 Μαΐου 2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7 για να προσθέσει απαιτήσεις γνωστοποιήσεων και «οδηγούς» εντός των υφιστάμενων απαιτήσεων γνωστοποιήσεων, με σκοπό οι οντότητες να παρέχουν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών (reverse factoring).

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024.

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος (Τροποποίηση) - «Έλλειψη ανταλλαξιμότητας νομίσματος»

Στις 15 Αυγούστου 2023 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις με τις οποίες:

- προσδιόρισε πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα και πότε δεν είναι. Ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οικονομική οντότητα μπορεί να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα με το άλλο νόμισμα μέσω αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για συγκεκριμένο σκοπό·

-προσδιόρισε τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα καθορίζει τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα ισχύει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Πιο συγκεκριμένα, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, μια οικονομική οντότητα εκτιμά την άμεση συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα ίσχυε σε μια εύρυθμη συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης η οποία θα αντικατοπτρίζει πιστά τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν·

- προβλέπει την γνωστοποίηση πρόσθετων πληροφοριών όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Πιο συγκεκριμένα, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, η οικονομική οντότητα γνωστοποιεί πληροφορίες που θα επέτρεπαν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων της να αξιολογήσουν πώς η έλλειψη ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος επηρεάζει ή αναμένεται να επηρεάσει την οικονομική της απόδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές.

Η τροποποίηση ισχύει για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025.

5.4 Ενοποίηση

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της INTRACOM HOLDINGS AE σε ποσοστό 82,64% Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου INTRACOM HOLDINGS AE η Εταιρεία ενοποιείται πλήρως (ολική ενοποίηση).

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συντάσσονται βάσει των λογιστικών αρχών του Ομίλου INTRACOM HOLDINGS.

5.5 Συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο, το οποίο γενικά ισχύει όταν τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ 20% και 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις περιλαμβάνουν και την υπεραξία που προέκυψε κατά την εξαγορά (μειωμένη με τυχόν ζημίες απομείωσης).

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις σε κόστος κτήσεως μείον απομείωση.

5.6 Συναλλαγματικές μετατροπές

Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο 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.

5.7 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 ως εξής:

- Κτίρια	33-43	έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	10-25	έτη
- Μεταφορικά μέσα	6-15	έτη
- Λοιπός εξοπλισμός	5-10	έτη

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

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 ενσώματων 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.

5.8 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 επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης 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 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 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Υπεραξία:

Η υπεραξία δεν αποσβένεται αλλά υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν ότι η αξία της μπορεί να έχει απομειωθεί. Κατά την ημερομηνία εξαγοράς (ή κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης του σχετικού επιμερισμού του τιμήματος εξαγοράς), η υπεραξία που αποκτάται, κατανέμεται στις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, ή σε ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται να ωφεληθούν από την συνένωση αυτή. Η απομείωση προσδιορίζεται με εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών, οι οποίες σχετίζονται με την υπεραξία.

Αν η λογιστική αξία μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών, συμπεριλαμβανομένης και της αναλογούσας υπεραξίας, υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, τότε αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και δεν αναστρέφεται.

Αν τμήμα μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία έχει κατανεμηθεί υπεραξία, πωληθεί, τότε η υπεραξία που αναλογεί στο πωληθέν τμήμα συμπεριλαμβάνεται στη λογιστική αξία του τμήματος αυτού προκειμένου να προσδιορισθεί το κέρδος ή η ζημία. Η αξία της υπεραξίας που αναλογεί στο πωληθέν τμήμα προσδιορίζεται βάσει των σχετικών αξιών του τμήματος που πωλήθηκε και του τμήματος της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών που παραμένει.

Η υπεραξία που έχει προκύψει από εξαγορές ή συνενώσεις επιχειρήσεων, έχει επιμερισθεί και παρακολουθείται στις βασικές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (cash generating units) οι οποίες έχουν προσδιορισθεί σε σχέση με τις διατάξεις του ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων».

Λογισμικό: Τα αγοραζόμενα λογισμικά προγράμματα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 3 έως 10 χρόνια.

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

5.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Με την εξαίρεση της υπεραξίας και των ασωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων με απεριόριστη διάρκεια ζωής, τα οποία ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών στοιχείων μακροπρόθεσμου ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της της εύλογης αξίας μείον έξοδα 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 συνήθους συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων της αγοράς, μετά την

αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

5.11 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 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 αναταξινομεί 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 ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

<u>Επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους</u>

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 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 /(ζημίες) 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 /(ζημίες) 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.

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.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές 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 την 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).

5.12 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 5.11 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία.

5.13 Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με λήξη μέχρι και τρεις μήνες, οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

5.14 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. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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.

5.15 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.

5.16 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.

5.17 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 των φορολογικών ισολογισμών κάθε μιας εκ των εταιρειών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα ή άλλα φορολογικά πλαίσια εντός των οποίων λειτουργούν οι θυγατρικές εξωτερικού. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της κάθε εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές τους δηλώσεις 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 εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις, με εξαίρεση την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στην περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από την Εταιρεία και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον. Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις κατά την έκταση στην οποία αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο μέλλον και θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς 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.

5.18 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.

5.19 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.

5.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα από μία σύμβαση όταν (ή καθώς) εκπληρώνει μία δέσμευση εκτέλεσης μεταβιβάζοντας ένα υποσχόμενο αγαθό ή μία υπηρεσία σε έναν πελάτη. Ένα στοιχείο του ενεργητικού μεταβιβάζεται όταν (ή καθώς) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του στοιχείου αυτού. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο ενός αγαθού ή μίας υπηρεσίας, όταν μπορεί να κατευθύνει τη χρήση του και να λαμβάνει ουσιαστικά όλα τα υπολειπόμενα οφέλη από αυτό.

Ως έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο η Εταιρεία αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων. Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας» είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Η δέσμευση εκτέλεσης της σύμβασης μπορεί να εκπληρωθεί είτε σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Η εκπλήρωση μίας δέσμευσης για πώληση ενός αγαθού ή παροχή μιας υπηρεσίας πραγματοποιείται σε βάθος χρόνου όταν:

α) ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας κατά την εκτέλεση από την Εταιρεία,

β) η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη, καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το περιουσιακό στοιχείο, ή

γ) η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δεν συνεπάγεται τη δημιουργία ενός περιουσιακού στοιχείου με εναλλακτική χρήση για την Εταιρεία και η Εταιρεία έχει εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής έναντι της εκτέλεσης που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία.

Οι δραστηριότητες από τις οποίες προέρχονται κυρίως τα έσοδα της Εταιρείας είναι «Ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων και ξενοδοχειακές υπηρεσίες» και περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από πωλήσεις ακινήτων. Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται κατά το χρόνο που ο έλεγχος των ακινήτων μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Οι συμβάσεις της Εταιρείας με τους πελάτες δεν περιλαμβάνουν στοιχεία μεταβλητού ανταλλάγματος.

Τόκοι: Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται με βάση την λογιστική αρχή του δεδουλευμένου.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση. Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

5.23 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 παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι:

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

  Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων καθότι δεν χρησιμοποιεί τραπεζικό δανεισμό.

- **Κίνδυνος Ρευστότητας**

  Ο κίνδυνος ρευστότητας στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία, επιχειρείται να περιοριστεί με και την οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία INTRACOM HOLDINGS.

- **Πιστωτικός Κίνδυνος**

Η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση δεν είχε εμπορικές απαιτήσεις και κατά συνέπεια δεν εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο.

6.2 Διαχείριση Κεφαλαίου

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

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια του 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 αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό πλέον τον καθαρό δανεισμό.

	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο δανεισμού	-	367.202,82
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.129,58	65.138,45
Καθαρός δανεισμός	**(22.129,58)**	**302.064,37**
Ίδια κεφάλαια	15.818.602,52	19.570.820,72
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**15.796.472,94**	**19.872.885,09**
Συντελεστής μόχλευσης	**-0,14%**	**1,52%**

7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7.1 Υπεραξία

(Ποσά σε Ευρώ)	**Υπεραξία**
Υπόλοιπο στις 1 Ιανουαρίου 2022	17.387.633,73
Απομείωση	(5.666.601,34)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**11.721.032,39**
Υπόλοιπο στις 1 Ιανουαρίου 2023	11.721.032,39
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**11.721.032,39**
Αναπόσβεστη Αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**11.721.032,39**

Βασικές Παραδοχές

Η Εταιρεία, προκειμένου να προσδιορίσει αν υφίσταται θέμα απομείωσης της υπεραξίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, διενήργησε τους σχετικούς ελέγχους απομείωσης επί των Μονάδων Δημιουργίας Ταμειακών Ροών (ΜΔΤΡ) στις οποίες έχει επιμερισθεί η υπεραξία.

Λόγω της έκδοσης της απόφασης του Αρείου Πάγου σχετικά με την επίδικη έκταση στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού στο πρώτο Εξάμηνο του 2022, η Διοίκηση της εταιρείας υπολόγισε εκ νέου το ανακτήσιμο ποσό της ΜΔΤΡ «INTRAPAR» με κρίσιμη ημερομηνία την 30η Ιουνίου 2022, η οποία επικαιροποιήθηκε 30η Ιουνίου 2023. Μέχρι σήμερα, δεν υφίσταται κάποια μεταβολή. Από τον υπολογισμό αυτό, δεν προέκυψε ποσό για απομείωση. Αναλυτικά ο προσδιορισμός της υπεραξίας αναλύεται κατωτέρω.

INTRADEVELOPMENT (πρώην INTRAPAR A.E.) (υπεραξία από τη συγγενή ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.)

Για τον έλεγχο της υπεραξίας που δημιουργήθηκε κατά την εξαγορά της εταιρείας INTRAPAR στη χρήση 2017 και η οποία απορροφήθηκε από την εταιρεία στη χρήση 2018 θεωρήθηκε ως ΜΔΤΡ το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της πρώην θυγατρικής και λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα δεδομένα:

- Η INTRAPAR δεν είχε κάποια σημαντική αυτόνομη δραστηριότητα και συνεπώς δεν είχε σημαντικές αυτόνομες ταμειακές ροές.
- Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο της INTRAPAR αποτελούσε η συμμετοχή στη συγγενή της εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.
- Η συγγενής εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. δεν παράγει η ίδια ροές από τη δική της αυτόνομη λειτουργία, καθώς η περιουσία της αφορά σε ακίνητα, η πλειοψηφία των οποίων δεν εκμεταλλεύονται εμπορικά.

Με βάση τα ανωτέρω για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας της υπεραξίας που δημιουργήθηκε κατά την εξαγορά, χρησιμοποιήθηκε η εύλογη αξία (μείον τα κόστη διάθεσης) της ΜΔΤΡ που προσδιορίστηκε με βάση το ποσοστό συμμετοχής της εταιρείας INTRADEVELOPMENT στην εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

Μεθοδολογία εκτίμησης αξίας και βασικές παραδοχές εκτίμησης της εύλογης αξίας της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. πραγματοποιήθηκε προσαρμογή της ακίνητης περιουσίας της (οικόπεδα και ακίνητα) σε τρέχουσες αξίες (μείον τα κόστη πώλησης) και συνεπώς εκτιμήθηκε η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε κατά την ημερομηνία αναφοράς. Συνεπώς η ανακτήσιμη αξία του ισολογισμού της INTRAPAR προσδιορίσθηκε με βάση την αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση του κατά την ημερομηνία αναφοράς, αφού έγιναν οι απαραίτητες προσαρμογές στην αξία των περιουσιακών στοιχείων της συγγενούς σε τρέχουσες αξίες (μείον τα κόστη πώλησης).

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των ακινήτων (ιδιοχρησιμοποιούμενων, επενδυτικών και ακινήτων σε επιδικία), καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου η οποία είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ βρίσκεται σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο καθώς μετά από την υπ' αριθμό 3039/2019 απόφαση του Εφετείου Αθηνών με την οποία αναγνωρίσθηκε το δικαίωμα κυριότητας της, επί της επίδικης έκτασης 300 περίπου στρεμμάτων στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού, το Ελληνικό Δημόσιο κατέθεσε Αίτηση Αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου. Ημερομηνία δικάσιμου προσδιορίστηκε η 23η Σεπτεμβρίου 2020, όπου και συζητήθηκε ενώπιον του Αρείου Πάγου.

Η συγκεκριμένη απόφαση του Εφετείου ουσιαστικά αναγνώρισε το δικαίωμα κυριότητας της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. επί της επίδικης έκτασης των 300 περίπου στρεμμάτων. Στις 15 Απριλίου 2021 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 502/2021 απόφαση του Αρείου Πάγου, δυνάμει της οποίας αναιρείται η με αριθμό 3039/2019 τελεσίδικη απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών βάσει της οποίας είχε αναγνωριστεί στην Εταιρεία το δικαίωμα κυριότητας επί της επίδικης εκτάσεως στο Π. Ψυχικό και απορρίφθηκαν οι πρόσθετες παρεμβάσεις. Η υπόθεση κρατήθηκε από τον Άρειο Πάγο και συζητήθηκε κατ' ουσίαν στο αναιρετικό τμήμα του Αρείου Πάγου ύστερα από αναβολή την 3η Νοεμβρίου 2021.

Εντός του πρώτου Εξαμήνου 2022, εκδόθηκε η σχετική απόφαση του Αρείου Πάγου υπ' αριθμό 747/2022, βάσει της οποίας από την επίδικη έκταση των 300 περίπου στρεμμάτων, τα 242,24 στρέμματα περιέρχονται στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου.

Ακολουθεί πίνακας αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης και των παραδοχών των ακινήτων της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. ανά κατηγορία ακινήτου:

Στοιχεία	Μέθοδος	Κύριες παράμετροι
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια Γραφεία Εταιρείας	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	Οικόπεδο 5.056 τ.μ. Κτήριο 1.608,05 τ.μ. Οικόπεδα 1.960 €/τ.μ. Τιμή εκτίμησης € 9.910.000
Παλαιά αγορά **Επενδυτικά ακίνητα (κενά καταστήματα)**	Μέθοδος εισοδήματος	Επιφάνεια 1.388,97 τ.μ. Ετήσιο συνολικό μίσθωμα € 256 χιλ. Ετήσια Απόδοση 8,5% Τιμή εκτίμησης € 3.114.000
Επενδυτικά ακίνητα **(Οικόπεδα Παλαιού Ψυχικού)**	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων Υπολειμματική μέθοδος	Οικόπεδο 1.048,91 τ.μ. 2.060 €/τ.μ. Τιμή εκτίμησης € 2.120.000
		Οικόπεδο 1.100,00 τ.μ. 2.160,00 €/τ.μ. Τιμή εκτίμησης € 2.330.000
		Οικόπεδο 2.084,09 τ.μ. 2.120,00 €/τ.μ. Τιμή εκτίμησης € 4.380.000
Οικόπεδα εντός σχεδίου **(Επίδικα Παλαιού Ψυχικού)**	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων Υπολειμματική μέθοδος	Οικόπεδο 5.829,00 τ.μ. 2.020,00 €/τ.μ. Τιμή εκτίμησης € 11.810.000
		Οικόπεδο 7.097,72 τ.μ. 2.000,00 €/τ.μ. Τιμή εκτίμησης € 14.280.000
Διαμέρισμα (Μεζονέτα)	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	Εκτιμώμενη επιφάνεια 427 τ.μ. 6700,00 €/τ.μ. 50% ιδιοκτησία Τιμή εκτίμησης € 1.432.000

Με βάση τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τον έλεγχο απομείωσης, η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της ΜΔΤΡ προσδιορίστηκε σε υψηλότερη αξία από τη λογιστική και συνεπώς δεν προέκυψε ζημιά απομείωσης.

7.2 Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

(Ποσά σε Ευρώ)

	Λογισμικό
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**11.046,75**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**11.046,75**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**6.109,53**
Αποσβέσεις	955,68
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**7.065,21**
Αναπόσβεστη Αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**3.981,54**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**11.046,75**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**11.046,75**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**7.065,21**
Αποσβέσεις	955,68
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**8.020,89**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**3.025,86**

7.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

(Ποσά σε Ευρώ)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και εξαρτήματα	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**55.299,99**	**8.489,66**	**63.789,65**
Προσθήκες	-	5.855,00	5.855,00
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**55.299,99**	**14.344,66**	**69.644,65**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**44.574,98**	**6.066,56**	**50.641,54**
Αποσβέσεις	1.980,00	1.662,54	3.642,54
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**46.554,98**	**7.729,10**	**54.284,08**
Αναπόσβεστη Αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**8.745,01**	**6.615,56**	**15.360,57**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**55.299,99**	**14.344,66**	**69.644,65**
Προσθήκες	-	12.060,00	12.060,00
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(0,02)	(0,02)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**55.299,99**	**26.404,64**	**81.704,63**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**46.554,98**	**7.729,10**	**54.284,08**
Αποσβέσεις	1.980,00	2.227,99	4.207,99
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**48.534,98**	**9.957,09**	**58.492,07**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**6.765,01**	**16.447,55**	**23.212,56**

7.4 Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(Ποσά σε Ευρώ)	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022	**7.114,67**	**5.624,14**	**12.738,81**
Προσθήκες	-	2.429,42	2.429,42
Πωλήσεις/ διαγραφές	(5.503,80)	-	(5.503,80)
Αποσβέσεις	(1.610,87)	(7.637,02)	(9.247,89)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**416,54**	**416,54**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2023	**-**	**416,54**	**416,54**
Προσθήκες	-	30.552,31	30.552,31
Αποσβέσεις	-	(5.432,26)	(5.432,26)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**25.536,59**	**25.536,59**

7.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**694.000,00**	**694.000,00**
Απορρόφηση θυγατρικής	(694.000,00)	-
Υπόλοιπο λήξεως	**-**	**694.000,00**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 7.28, με την 14544_27/12/2023 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιρειών:
α) «INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»
& β) «ΙΝΤΡΑ - ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»
με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με:
i. τις διατάξεις του ν. 4601/2019 και των άρθρων 1- 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν,
ii. τις από 18/12/2023 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Συμβούλου Διαχειριστή των εταιρειών αντίστοιχα,
iii. και την με αριθμό 2429_19/12/2023 Συμβολαιογραφική πράξη.

7.6 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε συγγενείς επιχειρήσεις αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	2.786.478,24	2.786.478,24
Απομείωση	(882.079,62)	-
Υπόλοιπο λήξεως	**1.904.398,62**	**2.786.478,24**

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις συγγενείς επιχειρήσεις:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ενεργητικό	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη (ζημιές)	Ποσοστό συμμετοχής
31.12.2022						
ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.	ΕΛΛΑΔΑ	21.032.173,72	7.901.459,13	17.976,69	10.416.157,92	34,32%
		21.032.173,72	**7.901.459,13**	**17.976,69**	**10.416.157,92**	

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ενεργητικό	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη (ζημιές)	Ποσοστό συμμετοχής
31.12.2023						
ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.	ΕΛΛΑΔΑ	22.125.436,07	8.693.346,36	30.093,88	30.093,88	34,32%
		22.125.436,07	**8.693.346,36**	**30.093,88**	**30.093,88**	

7.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2023 και 1 Ιανουαρίου 2022 αντίστοιχα	**2.138.250,00**	**2.138.250,00**
Προσαρμογή σε εύλογη αξία (Σημ. 7.12)	(2.138.249,00)	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αντίστοιχα	**1,00**	**2.138.250,00**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1,00	2.138.250,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
	1,00	**2.138.250,00**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων περιλαμβάνουν τα κατωτέρω:

	31.12.2023	31.12.2022
Συμμετοχικούς τίτλους μη εισηγμένους στο Χ.Α.	1,00	2.138.250,00

7.8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Προκαταβολές	964.916,63	964.916,63
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.030.000,00	800.000,00
Απαιτήσεις από δημόσιο - εκτός ΦΕ	801.355,98	703.598,01
Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές)	3.078,63	2.427,13
Δεδουλευμένα έσοδα - συνδεμένα μέρη	125.812,49	82.513,90
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	250,00	22.611,58
Λοιπές απαιτήσεις	1.100,37	10.939,49
Σύνολο	**2.926.514,10**	**2.587.006,74**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.155.812,49	801.654,75
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.770.701,61	1.785.351,99
	2.926.514,10	**2.587.006,74**

Οι λογιστικές αξίες των απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη τους αξία.

Μεταβολή στην πρόβλεψη απομείωσης:

(Ποσά σε Ευρώ)	Πρόβλεψη ανά απαίτηση
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**21.938,71**
Πρόβλεψη απομείωσης	17.422,30
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(21.938,71)
Διαγραφή ανείσπρακτων απαιτήσεων μέσα στη χρήση	(17.422,30)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**(0,00)**
Πρόβλεψη απομείωσης	2.313,15
Διαγραφή ανείσπρακτων απαιτήσεων μέσα στη χρήση	(2.313,15)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**(0,00)**

Οι λογιστικές αξίες των απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη τους αξία.

Το σύνολο των απαιτήσεων είναι σε ευρώ.

7.9 Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία με μεταβολές καταχωρούμενες στα αποτελέσματα

Πρόκειται για τοποθετήσεις υψηλής ρευστότητας, σε μετοχές με βραχυπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα.

(Ποσά σε Ευρώ)	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
1 Ιανουαρίου 2022	288.901,00
31 Δεκεμβρίου 2022	**288.901,00**
31 Δεκεμβρίου 2023	**288.901,00**
Μη Εισηγμένοι τίτλοι:	
Μετοχές - Ελλάδα	288.901,00
	288.901,00

Οι λογιστικές αξίες των παραπάνω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι σε ευρώ.

Μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καταχωρούνται στα λοιπά κέρδη / ζημιές (καθαρά) της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων (σημ. 7.22).

7.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες	22.129,58	65.138,45
Σύνολο	**22.129,58**	**65.138,45**

Το νόμισμα των ταμειακών διαθεσίμων είναι το ευρώ.

7.11 Μετοχικό κεφάλαιο

	31.12.2023	31.12.2022
Εκδοθέν:		
398.864 κοινές μετοχές του 1 € έκαστη	398.864,00	398.864,00
Καταβληθέν:		
398.864 κοινές μετοχές του 1 € έκαστη	398.864,00	398.864,00

(Ποσά σε Ευρώ)	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	**398.864**	**19.943.200,00**	**16.569.800,00**	**36.513.000,00**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	7.977.280,00	(7.977.280,00)	**-**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου για συμψηφισμό ζημιών	-	(17.749.448,00)	-	**(17.749.448,00)**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου με επιστροφή στους μετόχους	-	(9.772.168,00)	-	**(9.772.168,00)**
31 Δεκεμβρίου 2022	**398.864**	**398.864,00**	**8.592.520,00**	**8.991.384,00**
1 Ιανουαρίου 2023	**398.864**	**398.864,00**	**8.592.520,00**	**8.991.384,00**
31 Δεκεμβρίου 2023	**398.864**	**398.864,00**	**8.592.520,00**	**8.991.384,00**

7.12 Αποθεματικά εύλογης αξίας

Η ανάλυση των αποθεματικών εύλογης αξίας έχει ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**(28.691,04)**	**(28.691,04)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**(28.691,04)**	**(28.691,04)**
Επανεκτίμηση:		-
-Μεικτή	(2.138.249,00)	(2.138.249,00)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**(2.166.940,04)**	**(2.166.940,04)**

7.13 Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο στις 1 Ιανουαρίου 2022	**10.032,41**		**10.032,41**
Μεταφορά από αποτελέσματα εις νέο		19.081.888,48	19.081.888,48
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**10.032,41**	**-**	**19.091.920,89**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**10.032,41**	**-**	**19.091.920,89**

7.14 Δανεισμός

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	367.202,82
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**-**	**367.202,82**
Σύνολο δανείων	**-**	**367.202,82**

Το υπόλοιπο της 31.12.2022, αφορούσε δανειακή υποχρέωση προς την θυγατρική «ΙΝΤΡΑΚΥΚΛΑΔΕΣ ΜΑΕ», ποσό το οποίο απαλείφθηκε κατά την διαδικασία της συγχώνευσης.

7.15 Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**451,61**	**13.751,95**
Προσθήκες	30.552,31	2.429,42
Τόκοι	551,39	606,22
Πληρωμές	(5.794,50)	(10.112,18)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(6.223,80)
Υπόλοιπο λήξεως	**25.760,81**	**451,61**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20.354,58	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.406,23	451,61
	25.760,81	**451,61**

Η λήξη των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, πριν την προεξόφληση των ταμειακών ροών, έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 μήνα	522,62	453,64
από 1 έως 3 μήνες	1.567,86	-
από 3 μήνες έως 1 χρόνο	4.703,58	-
από 1 έως 5 χρόνια	22.472,66	-
Συνολικές συμβατικές ταμειακές ροές	**29.266,72**	**453,64**

7.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	25.514,12	24.483,53
Δεδουλευμένα έξοδα - Συνδεδεμένα μέρη	-	31.878,46
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	4.138,93	12.049,76
Φόροι (εκτός φόρο εισοδήματος)	6.627,21	17.452,91
Λοιπές υποχρεώσεις	226.061,75	177.477,15
Λοιπές υποχρεώσεις-Συνδεδεμένα μέρη	807.550,00	28.904,23
Σύνολο	**1.069.892,01**	**292.246,04**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.069.892,01	292.246,04
	1.069.892,01	**292.246,04**

Το σύνολο των υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

Η πολιτική εξόφλησης υποχρεώσεων προς προμηθευτές είναι οι 120 ημέρες.

7.17 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την Εταιρεία αναγνωρίζονται εφόσον υπάρχουν παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως συνέπεια παλαιοτέρων γεγονότων, εφόσον υπάρχει πιθανότητα εκκαθάρισής τους μέσω εκροών πόρων και εφόσον η υποχρέωση του ποσού μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον υπάρχει πιθανότητα εισροής οικονομικών οφελών.

(Ποσά σε Ευρώ)	Λοιπές Προβλέψεις
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	**69.844,28**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**69.844,28**
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(69.844,28)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**

Ανάλυση συνολικών προβλέψεων

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Μακροχρόνιες προβλέψεις	-	-
Βραχυχρόνιες προβλέψεις	-	69.844,28
Σύνολο	**-**	**69.844,28**

7.18 Έξοδα ανά κατηγορία

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

(Ποσά σε Ευρώ)		01.01 - 31.12.2023			01.01 - 31.12.2022		
	Σημείωση	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	7.26	-	136.674,90	136.674,90	-	256.062,63	256.062,63
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	7.3	-	4.207,99	4.207,99	-	3.642,54	3.642,54
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	7.4	-	5.432,26	5.432,26	-	9.247,89	9.247,89
Έξοδα επιδιόρθρωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		-	5.263,54	5.263,54	-	570,18	570,18
Αποσβέσεις άϋλων περιουσιακών στοιχείων	7.2	-	955,68	955,68	-	955,68	955,68
Λειτουργικά ενοίκια μίσθωσης					-		
- Οικόπεδα - Κτίρια			900,00	900,00	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις		-	744,00	744,00	-	1.385,25	1.385,25
Αμοιβές τρίτων		-	390.229,56	390.229,56	-	2.420.904,40	2.420.904,40
Λοιπά (Παροχές τρίτων, διάφορα έξοδα κλπ)		-	16.837,29	16.837,29	-	43.059,22	43.059,22
Σύνολο		**-**	**561.245,22**	**561.245,22**	**-**	**2.735.827,79**	**2.735.827,79**

7.19 Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Λοιπά έσοδα	3.164,87	-
	3.164,87	**-**

7.20 Καθαρή απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Κέρδη /(ζημίες) αποτίμησης-απομείωσης απαιτήσεων	(2.313,15)	(17.422,30)
Αντιστροφή προηγούμενης απομείωσης απαιτήσεων	-	21.938,71
	(2.313,15)	**4.516,41**

7.21 Απομείωση λοιπών περιουσιακών στοιχείων

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Απομείωση υπεραξίας	-	(5.666.601,34)
Απομείωση συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις	(882.079,62)	-
	(882.079,62)	**(5.666.601,34)**

7.22 Λοιπά κέρδη / ζημιές (καθαρά)

Τα λοιπά κέρδη/ζημιές έχουν ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Έκτακτα κέρδη από διακανονισμό υποχρεώσεων	21.223,62	-
Κέρδη/ (ζημιές) από πώληση/διαγραφή ενσώματων παγίων στοιχείω	(0,02)	
Λοιπές προβλέψεις / αναστροφή	69.844,28	-
Κέρδη/ζημιές από πώληση/διαγραφή δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	719,99
	91.067,88	**719,99**

7.23 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
-Τραπεζικά δάνεια	-	(8.892,68)
-Δάνεια από τρίτους	(16.005,00)	(16.005,00)
- Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	(551,39)	(606,22)
- Λοιπά	(971,30)	(2.492,35)
	(17.527,69)	**(27.996,25)**
Μεταφορά σε πάγια (ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση)	-	-
	(17.527,69)	**(27.996,25)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε τρίτους	45.619,44	40.555,56
	45.619,44	**40.555,56**
Σύνολο	**28.091,75**	**12.559,31**

7.24 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος εισοδήματος έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Φόρος χρήσης	(1.000,00)	(1.000,00)
Σύνολο	**(1.000,00)**	**(1.000,00)**

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 7.31.

Ο φόρος επί των ζημιών, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμοστεί ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής που ισχύει στην Ελλάδα, έχει ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Κέρδη/ζημίες προ φόρων	**(1.323.313,49)**	**(8.384.633,42)**
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή για τα κέρδη	291.128,97	1.844.619,35
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(291.128,97)	(1.844.619,35)
Λοιποί φόροι	(1.000,00)	(1.000,00)
Φόροι	**(1.000,00)**	**(1.000,00)**

7.25 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.

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023 Επίπεδο 3	31.12.2022 Επίπεδο 3
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα σε εύλογες αξίες		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	1,00	2.138.250,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	288.901,00	288.901,00
	288.902,00	**2.427.151,00**

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε μεταφορές μεταξύ επιπέδων αποτίμησης.

Η λογιστική αξία των παρακάτω κατηγοριών ενεργητικού και υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία αυτών:

- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

7.26 Παροχές σε εργαζομένους

Ο αριθμός των εργαζομένων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αντίστοιχα είναι:

	31.12.2023	31.12.2022
(ανά κατηγορία)		
Διοικητικό (υπαλληλικό)	**1**	**2**

(Ποσά σε Ευρώ)	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Μισθοί και ημερομίσθια	113.165,56	215.372,24
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	23.509,34	40.690,39
Σύνολο	**136.674,90**	**256.062,63**

7.27 Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις, δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις για την Εταιρεία.

7.28 Απορρόφηση από την Εταιρεία της θυγατρικής εταιρείας «ΙΝΤΡΑ- ΚΥΚΛΑΔΕΣ Μ.Α.Ε.»

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την από 23.05.2023 συνεδρίασή του, αποφάσισε τη συγχώνευση δι΄απορροφήσεως της κατά ποσοστό 100%, θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΙΝΤΡΑ - ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΙΝΤΡΑ-ΚΥΚΛΑΔΕΣ Μ.Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και επιπροσθέτως των διατάξεων των άρθρων 1-5 του ν. 2166/1993, όπως αυτός ισχύει σήμερα, για την αξιοποίηση των παρεχομένων φορολογικών κινήτρων. Αποφασίστηκε η έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της «ΙΝΤΡΑ - ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» από την INTRADEVELOPMENT με ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού της πρώτης την 31.12.2022.
- Σκοπός της συγχώνευσης είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων διευρύνοντας το πεδίο ανάπτυξης στον εν λόγω τομέα δραστηριοποίησης και προσφέροντας στους μετόχους την ευκαιρία να συμμετάσχουν σε μελλοντικές υπεραξίες που θα δημιουργηθούν.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 13.11.2023, ενέκρινε το σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, το οποίο θα αποτελέσει τη βάση για την οριστική Συμβολαιογραφική Πράξη.

Η παραπάνω συγχώνευση εγκρίθηκε από τις Αρμόδιες Αρχές με την 14544_27/12/2023 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3953530.

Η ενσωμάτωση των καθαρών περιουσιακών στοιχείων και των συνολικών εισοδημάτων της συγχωνευόμενης εταιρείας «ΙΝΤΡΑ - ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έγινε με την μέθοδο της συνένωσης συμφερόντων (pooling of interest) επειδή βρίσκεται υπό κοινό έλεγχο, ως θυγατρική της απορροφώσας.
Με βάση τη λογιστική μέθοδο Συνένωσης Συμφερόντων (merger accounting method or pooling of interests method) αθροίζονται οι Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης των συγχωνευόμενων εταιρειών, με τη χρήση των λογιστικών αξιών των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων χωρίς περαιτέρω υπολογισμό εύλογων αξιών.
Πιο αναλυτικά, με βάση την λογιστική μέθοδο συνένωσης συμφερόντων σημειώνουμε ότι:

- Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων των απορροφούμενων αναγνωρίζονται στις λογιστικές αξίες που προκύπτουν από τις ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις των απορροφούμενων εταιρειών.
- Δεν αναγνωρίζεται υπεραξία. Η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης της επένδυσης και της καθαρής θέσης της αποκτηθείσας (απορροφώμενης) εταιρείας αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια.
- Τα Άυλα στοιχεία ενεργητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση που αναγνωρίζονταν στις οικονομικές καταστάσεις των απορροφώμενων εταιρειών.
- Τα κόστη της συναλλαγής αναγνωρίζονται απευθείας ως έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η εταιρεία διατηρούσε την συμμετοχή της στη θυγατρική εταιρεία μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της συγχώνευσης (27/12/2023).

Ενημερωτικά σημειώνουμε ότι, τα ενοποιημένα στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της εταιρείας μέχρι την ημερομηνία συγχώνευσης συμπίπτουν με τα αντίστοιχα στοιχεία της 31.12.2023, εκτός του λογαριασμού «Συμμετοχές σε συγγενείς» με αντίστοιχη μεταβολή στους λογαριασμούς «Αποθεματικά εύλογης αξίας» και «Ζημιές εις νέον».

Η διαφοροποίηση οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις στις οικονομικές καταστάσεις σε κόστος κτήσεως μείον απομείωση, ενώ στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις λογιστικοποιούνταν με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Η ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2023, θα είχε ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**INTRADEVE-LOPMENT**	**ΙΝΤΡΑΚΥΚΛΑΔΕΣ**	**Ενδοεταιρικά υπόλοιπα/ χειρισμός συγγενών**	**Υπόλοιπα 31.12.2023**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Υπεραξία	11.721.032,39	-	-	11.721.032,39
Λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3.025,86	-	-	3.025,86
Ενσώματα πάγια	23.212,56	-	-	23.212,56
Δικαίωμα χρήσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων	25.536,59	-	-	25.536,59
Επενδύσεις σε θυγατρικές	694.000,00	-	(694.000,00)	-
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	1.904.398,62	-	(698.321,67)	1.206.076,95
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	1,00	-	-	1,00
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.155.812,49	-	-	1.155.812,49
	15.527.019,51	**-**	**(1.392.321,67)**	**14.134.697,84**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.776.005,45	462.670,89	(467.974,73)	1.770.701,61
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	288.901,00	-	-	288.901,00
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	-	-
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.042,67	86,91	-	22.129,58
	2.086.949,12	**462.757,80**	**(467.974,73)**	**2.081.732,19**
Σύνολο Ενεργητικού	**17.613.968,63**	**462.757,80**	**(1.860.296,40)**	**16.216.430,03**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	398.864,00	694.000,00	(694.000,00)	398.864,00
Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο	8.592.520,00	-	-	8.592.520,00
Αποθεματικά εύλογης αξίας	(2.166.940,04)	-	(741.642,65)	(2.908.582,69)
Λοιπά αποθεματικά	19.091.920,89	-	-	19.091.920,89
Ζημίες εις νέον	(9.808.106,62)	(289.655,71)	43.320,98	(10.054.441,35)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**16.108.258,23**	**404.344,29**	**(1.392.321,67)**	**15.120.280,85**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	20.354,58	-	-	20.354,58
	20.354,58	**-**	**-**	**20.354,58**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.083.592,54	58.167,15	(71.867,68)	1.069.892,01
Δάνεια	396.107,05	-	(396.107,05)	-
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	5.406,23	-	-	5.406,23
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	250,00	246,36	-	496,36
Βραχυχρόνιες προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	-	-	-	-
	1.485.355,82	**58.413,51**	**(467.974,73)**	**1.075.794,60**
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.505.710,40**	**58.413,51**	**(467.974,73)**	**1.096.149,18**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**17.613.968,63**	**462.757,80**	**(1.860.296,40)**	**16.216.430,03**

Η Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της 31.12.2023, θα είχε ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

	INTRADEVELO-PMENT 01.01.-31.12.2023	**ΙΝΤΡΑΚΥΚΛΑΔΕΣ 01.01 - 27.12.2023**	**Ενδοεταιρικά υπόλοιπα/ χειρισμός συγγενών**	**Υπόλοιπα 31.12.2023**
Πωλήσεις	-	-	-	-
Κόστος Πωληθέντων	-	-	-	-
Μικτό Κέρδος	**-**	**-**	**-**	**-**
Έξοδα διοίκησης	(561.245,22)	(9.695,00)	-	(570.940,22)
Λοιπά έσοδα	3.164,87	430,69	-	3.595,56
Καθαρή απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.313,15)	-	-	(2.313,15)
Απομείωση λοιπων περιουσιακών στοιχείων	(882.079,62)	-	882.079,62	-
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές)/ καθαρά	91.067,88	-	-	91.067,88
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**(1.351.405,24)**	**(9.264,31)**	**882.079,62**	**(478.589,93)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	45.619,44	16.005,00	(16.005,00)	45.619,44
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(17.527,69)	-	16.005,00	(1.522,69)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	**28.091,75**	**16.005,00**	**-**	**44.096,75**
Ζημίες από συγγενείς επιχειρήσεις (μετά από φόρο και δικαιώματα μειοψηφίας)	-	-	(71.970,54)	(71.970,54)
Καθαρά κέρδη/ζημίες προ φόρων	**(1.323.313,49)**	**6.740,69**	**810.109,08**	**(506.463,72)**
Φόρος εισοδήματος	(1.000,00)	(1.000,00)		(2.000,00)
Καθαρά κέρδη/ζημίες χρήσης	**(1.324.313,49)**	**5.740,69**	**810.109,08**	**(508.463,72)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων - Κέρδη/ζημιές αποτίμησης στην εύλογη αξία	(2.138.249,00)	-	76.035,73	(2.062.213,27)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	**(2.138.249,00)**	**-**	**76.035,73**	**(2.062.213,27)**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	**(3.462.562,49)**	**5.740,69**	**886.144,81**	**(2.570.676,99)**
Κέρδη/ζημίες περιόδου				
Κατανεμόμενα σε :				
Ιδιοκτήτες μητρικής	(1.324.313,49)	5.740,69	810.109,08	(508.463,72)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-
	(1.324.313,49)	**5.740,69**	**810.109,08**	**(508.463,72)**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους				
Κατανεμόμενα σε :				
Ιδιοκτήτες μητρικής	(3.462.562,49)	5.740,69	886.144,81	(2.570.676,99)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-
	(3.462.562,49)	**5.740,69**	**886.144,81**	**(2.570.676,99)**

Η Μεταβολή των Ιδίων Κεφαλαίων θα είχε ως εξής:

	Μετοχικό Κεφάλαιο	**Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο**	**Αποθεματικά εύλογης αξίας**	**Λοιπά Αποθεματικά**	**Κέρδη εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	**398.864,00**	**8.592.520,00**	**(846.369,43)**	**19.091.920,89**	**(9.545.977,63)**	**17.690.957,84**
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	-	-	(508.463,72)	**(508.463,72)**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων - Κέρδη/ζημιές αποτίμησης στην εύλογη αξία	-	-	(2.062.213,27)	-	-	(2.062.213,27)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**-**	**-**	**(2.062.213,27)**	**-**	**(508.463,72)**	**(2.570.676,99)**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	**398.864,00**	**8.592.520,00**	**(2.908.582,70)**	**19.091.920,89**	**(10.054.441,35)**	**15.120.280,85**

και η Κατάσταση Ταμειακών Ροών θα είχε ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	
Κέρδη/(Ζημίες) Χρήσης	**(508.463,72)**
Προσαρμογές για:	
Φόρους	2.000,00
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	4.207,99
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	5.432,26
Αποσβέσεις άϋλων περιουσιακών στοιχείων	955,68
Κέρδη/ (ζημιές) από πώληση/διαγραφή ενσώματων παγίων στοιχείων & επενδυτικών ακινήτων	0,02
Έκτακτα κέρδη από διακανονισμό υποχρεώσεων	(21.223,62)
Απομείωση για επισφαλείς απαιτήσεις	2.313,15
Έσοδα τόκων	(45.619,44)
Έξοδα τόκων	1.522,69
Μερίδιο αποτελέσματος σε συγγενείς εταιρίες	71.970,54
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης	**(486.904,45)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης :	
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων	164.169,82
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	367.512,57
Αύξηση/ (μείωση) προβλέψεων	(69.844,28)
	461.838,11
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**(25.066,34)**
Καταβληθέντες τόκοι	(1.522,69)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(1.503,64)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**(28.092,67)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	
Αγορές ενσώματων παγίων	(12.060,00)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	2.300,00
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**(9.760,00)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(5.243,11)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(5.243,11)**
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(43.095,78)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	65.225,36
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	**22.129,58**

7.29 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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΔΑΠΑΝΕΣ
ΜΗΤΡΙΚΗ					
INTRACOM HOLDINGS		-	**807.550,00**	-	-
ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ					
ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.		1.156.062,49	-	45.619,44	-
	Σύνολο	**1.156.062,49**	**-**	**45.619,44**	**-**
ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ					
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ ΚΑΙ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ		-	-	-	**112.322,63**
		1.156.062,49	**807.550,00**	**45.619,44**	**112.322,63**

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

Έσοδα από τόκους	45.619,44
	45.619,44
Αμοιβές Διευθυντικών στελεχών και Μελών της Διοίκησης	112.322,63
	112.322,63
Απαιτήσεις από συγγενείς	1.156.062,49
	1.156.062,49
Υποχρεώσεις στη μητρική Intracom Holdings	807.550,00
	807.550,00

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης (αμοιβές εξαρτημένης εργασίας) για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 112.322,63.

Ποσά χρήσης 2022

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΔΑΠΑΝΕΣ
ΜΗΤΡΙΚΗ					
INTRACOM HOLDINGS		-	-	-	-
ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ					
INTPA-ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΑΕ		22.611,58	427.985,51	-	16.005,00
	Σύνολο	**22.611,58**	**427.985,51**	**-**	**16.005,00**
ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ					
ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.		882.513,90	-	40.555,56	-
	Σύνολο	**882.513,90**	**-**	**40.555,56**	**-**
ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ					
ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ		-	-	-	100.000,00
	Σύνολο	**-**	**-**	**-**	**100.000,00**
ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ					
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ ΚΑΙ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ		-	-	-	**187.593,62**
		905.125,48	**427.985,51**	**40.555,56**	**303.598,62**

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

Έσοδα από τόκους	40.555,56
	40.555,56
Έξοδα τόκων	16.005,00
Αγορές υπηρεσιών	100.000,00
Αμοιβές Διευθυντικών στελεχών και Μελών της Διοίκησης	187.593,62
	303.598,62
Απαιτήσεις από τη μητρική Intracom Holdings	-
Απαιτήσεις από θυγατρικές	22.611,58
Απαιτήσεις από συγγενείς	882.513,90
	905.125,48
Υποχρεώσεις σε θυγατρικές	60.782,69
Δάνεια από Θυγατρικές	367.202,82
	427.985,51

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης (αμοιβές εξαρτημένης εργασίας) για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε € € 187.593,62.

7.30 Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές διοικητικών ή δικαστικών οργάνων, που να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

7.31 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
INTRADEVELOPMENT Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, Ελλάδα	2018 - 2023
- ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε., Ελλάδα	2018 - 2023

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 δε θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις και για το λόγο αυτό δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη.

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.

7.32 Μέρισμα

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

7.33 Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

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

Ψυχικό, 26 Απριλίου 2024

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος Δ.Σ.
ΣΩΤΗΡΙΟΣ Ε. ΜΠΑΚΑΓΙΑΝΝΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 646369	ΙΩΑΝΝΗΣ Ν. ΣΧΟΙΝΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΡ 034237

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΔΑΛΑΜΑΓΚΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 135718

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας είναι καταχωρημένη στο διαδίκτυο στη διεύθυνση https://www.intracom.com.