Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.10.08 14:03:20 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,08/10/2024
Αριθ. Πρωτ.:3400995

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **TERRA NORD ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004220701000**.

Την **08/10/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4499877 οι εγκεκριμένες από την 02/10/2024 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 4499878 η από 02/10/2024 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:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094415531-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1352601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

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.

TERRA NORD ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

(Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ: 004220701000)

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

(όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **Σελίδα**

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

I.	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	9
II.	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023	10
III.	Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	11
IV.	Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023	12

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	13
2	Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	13
3	Βασικές λογιστικές πολιτικές	15
4	Επιμέτρηση εύλογης αξίας	24
5	Εξηγήσεις της μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.	24
6	Κύκλος εργασιών	28
7	Κόστος ακινήτων	28
8	Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	28
9	Λοιπά έξοδα	29
10	Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	29
11	Φόρος εισοδήματος	30
12	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	31
13	Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	31
14	Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες	32
15	Επενδύσεις σε ακίνητα	32
16	Αποθέματα	32
17	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	33
18	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	33
19	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα	33
20	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	34
21	Προβλέψεις	34
22	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και Συμβατικές υποχρεώσεις εσόδων	34
23	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	35
24	Μακροπρόθεσμες – βραχυπρόθεσμες δανειακές και λοιπές υποχρεώσεις	38
25	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	39
26	Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	41
27	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης	42
	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	43

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, υποβάλλουμε συνημμένες στη Γενική Συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. για τη χρήση 2023 οι οποίες έχουν ετοιμασθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα έκθεση καθώς και οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια τις οικονομικές δραστηριότητες και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 είχε ως εξής:

Ιωάννης Παντολέων του Οδυσσέα, Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Δημήτριος Γερμανός του Γεωργίου, Μέλος
Τοπούζας Βησσαρίων του Ιωάννη, Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής και λήγει την 15η Ιανουαρίου του 2028.

Η TERRA NORD ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με το διακριτικό τίτλο «TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ 4220701000, (η «Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία και έχει την έδρα της στην Ελλάδα, στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαίδος 22, Τ.Κ. 14564.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην αγορά και εκμετάλλευση ακινήτων, στην κατασκευή οικοδομών και ακίνητων προς εκμετάλλευση, στην εγκατάσταση, θέση σε λειτουργία και εκμετάλλευση βιομηχανικών ή βιοτεχνικών μονάδων πάσης φύσεως καθώς και μονάδων υψηλής τεχνολογίας (high tech), την εμπορική αντιπροσώπευση οίκων ή επιχειρήσεων του εσωτερικού ή του εξωτερικού, καθώς και η εμπορία με οποιαδήποτε μορφή πρώτων υλών, μηχανημάτων και εργαλείων προελεύσεως εσωτερικού ή εξωτερικού καθώς και στην ανάληψη της τεχνικής Διευθύνσεως, του σχεδιασμού, της εκτελέσεως και της θέσεως σε λειτουργία έργων ή επενδύσεων γενικά (κατά τη διεθνή ορολογία Project Management).

Γενική ανασκόπηση

Κατά τη διάρκεια του 2023 η παγκόσμια οικονομία επηρεάστηκε από μια σειρά σημαντικών και αλληλεξαρτώμενων γεγονότων τα οποία προκάλεσαν σημαντικές διαταραχές, κυρίως στην Ευρώπη.

Η Ελληνική οικονομία, το 2023 συνέχισε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό ρυθμό, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ευρωζώνης. Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2%, λόγω της ιδιωτικής κατανάλωσης, στις εξαγωγές και στις επενδύσεις. Ο γενικός πληθωρισμός σημείωσε σημαντική επιβράδυνση, λόγω της υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών.

Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% το 2024 και 2,5% το 2025. Ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2024 και 2,2% το 2025.

Βασικοί λόγοι της ανάπτυξης το 2023 ήταν η άνοδος του τουρισμού, η αύξηση των εξαγωγών υπηρεσιών, η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, τα δημοσιονομικά μέτρα στήριξης για την ανάσχεση των επιπτώσεων της πανδημίας και της ενεργειακής κρίσης στα νοικοκυριά και στις επιχειρήσεις, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης, η μεγάλη αύξηση των επενδύσεων, ιδιωτικών και δημόσιων, και η ισχυρή ανάκαμψη της αγοράς εργασίας όπως αποτυπώνεται στη μείωση του ποσοστού ανεργίας.

Η Εταιρεία, μέσω του Ομίλου DOUKAS διατηρεί επαρκή χρηματοοικονομικά μέσα ενώ η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία λαμβάνοντας κάθε πρόσφορο μέσο ώστε να περιορίσει τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική της κατάσταση και την εύρυθμη λειτουργία της.

Η Εταιρεία συνεχίζει στο 2024 να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε € 6.940.691 έναντι ζημιών € 2.881.045 την προηγούμενης χρήσης. Ειδικότερα για τη χρήση 2023:

- Τα έσοδα από μισθώσεις αυξήθηκαν κατά € 163.978 από € 2.070.24 το 2022, σε € 2.234.219 το 2023, ενώ τα έσοδα από υπηρεσίες αυξήθηκαν κατά € 212.409 από € 418.476 το 2022 σε € 630.885 το 2023.
- Το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην χρήση του 2023 ανήλθε σε € 1.838.795. Επίσης στο 2023 η Εταιρία αναγνώρισε κέρδος από αναπροσαρμογή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων (οικιστικών ακινήτων), € 3.027.118. Για τη χρήση του 2022 η Εταιρεία δεν αναγνώρισε παρόμοια κέρδη ή ζημιές.
- Στη χρήση του 2023 η Εταιρία προέβη σε πώληση πέντε οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 6.370.563, με κόστος πωληθέντων € 3.767.372 και αναγνώρισε κέρδος € 2.603.191
- Το κόστος ακινήτων μειώθηκε κατά € 90.963 από € 540.948 το 2022 σε € 449.986 το 2023 και οφείλεται σε μειώσεις σε όλες τις κατηγορίες δαπανών εκτός της προβολής και διαφήμισης που είναι αυξημένη κατά € 3.450 έναντι του 2022.
- Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης αυξήθηκαν κατά € 257.2258 από € 797.641 το 2022 σε € 1.054.869 το 2023. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε έκτακτα και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα για αμοιβές για δικηγόρους.
- Τα λοιπά έξοδα μειώθηκαν κατά € 2,5 εκατομμύρια το 2023 λόγο του κόστος για επίδικες υποθέσεις και διαγραφή απαιτήσεων που σχετίζονται με τη δικαστική απόφαση υπόθεσης προς την CORE Κατασκευαστική ΑΕ που πραγματοποιήθηκε το 2022 ύψους € 2,5 εκατομμύρια.

Χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του 2023, συντελέστηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας:

- Οι επενδύσεις σε ακίνητα ύψους € 29,9 εκατομμύρια αυξήθηκαν κατά περίπου € 1,9 εκατομμύρια το 2023 από € 28,0 εκατομμύρια το 2022.
- Τα αποθέματα ύψους € 7,9 εκατομμύρια αυξήθηκαν κατά περίπου € 3,7 εκατομμύρια το 2023 από € 4,2 εκατομμύρια το 2022
- Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αυξήθηκαν κατά περίπου € 512.706 από € 299.716 το 2022 σε € 812.421 το 2023 κυρίως λόγω απαιτήσεων από τις πωλήσεις των οικιστικών ακινήτων.
- Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων αυξήθηκε το 2023 κατά € 6.940.691 συγκριτικά με το 2022, ως αποτέλεσμα των κερδών μετά φόρων στη χρήση 2023.
- Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αυξήθηκαν κατά περίπου € 461.896, αύξηση που οφείλεται κυρίως σε αυξημένο υπόλοιπο πληρωτέο από κατασκευαστικό κόστος των οικιστικών ακινήτων και από εισπράξεις προκαταβολών πελατών για οικιστικά ακίνητα υπό εκτέλεση στο 2023.
- Ο Τραπεζικός δανεισμός μειώθηκε κατά € 2.350.000 από € 20.150.000 το 2022 σε € 17.800.000 το 2023 λόγω προπληρωμών και συμβατικών αποπληρωμών κεφαλαίου που ακολούθησε η Εταιρεία.
- Τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες αυξήθηκαν κατά € 205.639 από € 1.656.778 το 2022 σε € 1.862.417 το 2023.

Για την καλύτερη κατανόηση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρατίθενται ορισμένοι βασικοί αριθμοδείκτες:

		2023	**2022**
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	24,66%	16,98%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	75,34%	83,02%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	58,11%	71,15%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2,09	1,43

Αποδοτικότητας Ίδιων Κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεων προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	41,20%	(29,09)%
‘Αμεσης Ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	23,08%	32,67%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	72,09%	40,56%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	55,60%	34,76%

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες με στόχο να διαχειριστεί όλους του κινδύνους που μπορεί να ανακύψουν κατά τη διαδικασία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία εφαρμόζει εσωτερικές διαδικασίες εγκρίσεων και ανάλυσης στοιχείων της αγοράς ώστε να μην εκτίθεται σε σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους από τις δραστηριότητες της. Ο κίνδυνος έλλειψης ρευστότητας είναι επίσης περιορισμένος λόγω της πρόσβασης της Εταιρείας σε κεφάλαια από συνδεδεμένες εταιρείες καθώς επίσης και λόγω της διατήρησης επαρκών διαθεσίμων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη διαχείρισης και αντιμετώπισης των παρακάτω κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία εκτίθεται:

- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος συνθηκών αγοράς
- Λειτουργικός κίνδυνος

Στη σημείωση 23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και βάσει εγκεκριμένων πολιτικών του, έχει αναθέσει στο τμήμα οικονομικού ελέγχου την παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζονται, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να αντισταθμίζονται οι κίνδυνοι.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ζημίας σε περίπτωση που ένας πελάτης ή τρίτος σε συναλλαγή χρηματοοικονομικού μέσου, δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και σχετίζεται κατά κύριο λόγο με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Με βάση την πιστωτική πολιτική που έχει θεσπίσει η Εταιρεία, ο πελάτης εξετάζεται για την πιστοληπτική του ικανότητα. Κατά συνέπεια και εξαιτίας των δυσχερών οικονομικών συνθηκών, τα πιστωτικά όρια πελατών έχουν επαναπροσδιοριστεί/μειωθεί. Η Εταιρεία με τους πελάτες που πληρούν τους όρους συνεργασίας, προχωρά στη σύναψη συμφωνητικών. Ορίζονται πιστωτικά όρια για κάθε πελάτη, τα οποία αντιπροσωπεύουν το μέγιστο ανοιχτό ποσό που μπορεί να παρουσιάζουν οι πελάτες, τα οποία παρακολουθούνται τακτικά από τον πιστωτικό έλεγχο προκειμένου οι εισπράξεις να πραγματοποιούνται μέσα στα προκαθορισμένα πιστωτικά όρια

Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων, αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 1.094.228 (31 Δεκεμβρίου 2022: € 1.328.412, που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις έχουν ταξινομηθεί με βάση τη συμβατική λήξη τους ως μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και εκτιμώνται από τη Διοίκηση ως ανακτήσιμες.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται σε ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η Εταιρεία μέσω του τμήματος Χρηματοοικονομικών που διαθέτει, μεριμνά ώστε να υπάρχει επαρκής ρευστότητα για να εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν, βάσει των συμφωνημένων όρων εξόφλησης.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Σε ό,τι αφορά στον συναλλαγματικό κίνδυνο, η πλειοψηφία των πωλήσεων και αγορών της Εταιρείας είναι σε ΕΥΡΩ (λειτουργικό νόμισμα), και συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος δεν εκτιμάται ως σημαντικός.

Λειτουργικός κίνδυνος

Κατά τη διάρκεια του 2023 η παγκόσμια οικονομία επηρεάστηκε από μια σειρά σημαντικών και αλληλεξαρτώμενων γεγονότων τα οποία προκάλεσαν σημαντικές διαταραχές, κυρίως στην Ευρώπη.

Η Ελληνική οικονομία, το 2023 συνέχισε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό ρυθμό, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ευρωζώνης. Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2%, λόγω της ιδιωτικής κατανάλωσης, στις εξαγωγές και στις επενδύσεις. Ο γενικός πληθωρισμός σημείωσε σημαντική επιβράδυνση, λόγω της υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών.
Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% το 2024 και 2,5% το 2025. Ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2024 και 2,2% το 2025.

Βασικοί λόγοι της ανάπτυξης το 2023 ήταν η άνοδος του τουρισμού, η αύξηση των εξαγωγών υπηρεσιών, η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, τα δημοσιονομικά μέτρα στήριξης για την ανάσχεση των επιπτώσεων της πανδημίας και της ενεργειακής κρίσης στα νοικοκυριά και στις επιχειρήσεις, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης, η μεγάλη αύξηση των επενδύσεων, ιδιωτικών και δημόσιων, και η ισχυρή ανάκαμψη της αγοράς εργασίας όπως αποτυπώνεται στη μείωση του ποσοστού ανεργίας.

Λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της άμεσης ή έμμεσης ζημίας που προκύπτει από ποικίλες αιτίες σχετικές με τις διαδικασίες της Εταιρείας, το προσωπικό, την τεχνολογία και την υποδομή που εφαρμόζει, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες, πλην των

πιστώσεων, της αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας. Οι παράγοντες αυτοί καθορίζονται από τις νομικές και λοιπές απαιτήσεις και τα γενικά αποδεκτά πρότυπα επιχειρηματικής συμπεριφοράς.

Στόχος της Διοίκησης είναι να διαχειριστεί τον λειτουργικό κίνδυνο κατά τρόπο τέτοιο ώστε να αποφευχθούν οι ζημίες και να μην προσβληθεί η φήμη της. Πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και εφαρμογή ελέγχων ώστε να αντιμετωπιστεί ενδεχόμενος λειτουργικός κίνδυνος, φέρουν τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη.

Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από γενικούς κανόνες που εφαρμόζει η Εταιρεία, σχετικά με τα εξής:

- Απαιτήσεις για σωστή κατανομή καθηκόντων
- Απαιτήσεις για τη συμφωνία και την παρακολούθηση των διαδικασιών
- Συμμόρφωση με τις όποιες ρυθμίσεις και λοιπές νομικές απαιτήσεις
- Τεκμηρίωση των ελέγχων και των διαδικασιών
- Απαιτήσεις για περιοδική αξιολόγηση των επιχειρηματικών κινδύνων, καθώς και την επάρκεια των ελέγχων και των διαδικασιών για την αντιμετώπιση των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί
- Απαιτήσεις για την αναφορά των επιχειρηματικών ζημιών και προτεινόμενα διορθωτικά μέτρα
- Ανάπτυξη σχεδίων έκτακτης ανάγκης
- Καθορισμός ηθικών και επιχειρησιακών προτύπων
- Άμβλυνση του κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης και της ασφάλειας όπου αυτό είναι εφικτό.

Κίνδυνος επιτοκίων

Αναφορικά με τον κίνδυνο επιτοκίων, η Εταιρεία προκειμένου να διασφαλισθεί από τον κίνδυνο αύξησης των επιτοκίων έχει εξασφαλίσει κατ' αρχάς δανεισμό από συνδεδεμένες εταιρίες. Για τα δάνεια από τράπεζες, η Εταιρία εξασφάλισε περαιτέρω μείωση του περιθωρίου του επιτοκίου κατά 21% και για τον τραπεζικό δανεισμό που το επιτόκιο κυμαίνεται με βάση το EURIBOR + περιθώριο.

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις για παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που να αντισταθμίζουν την έκθεση σε μεταβολές επιτοκίων. Ο κίνδυνος των επιτοκίων αφορά τον βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό τον οποίο η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση.

Διαχείριση κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρακολουθεί την απόδοση του συνόλου των επενδυμένων κεφαλαίων, στοχεύοντας στη βελτιστοποίηση της, ώστε να εξασφαλίζεται η ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η εξυπηρέτηση των δανειακών της υποχρεώσεων. Επιπλέον η Εταιρεία παρακολουθεί μηνιαία την ανάπτυξη των εσόδων της, τα έξοδα και κόστη της έναντι των προϋπολογισμών της καθώς και τις ταμειακές ροές προκειμένου να χρηματοδοτεί τις δραστηριότητες της. Για την περαιτέρω χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της και την ανάπτυξη των υποδομών της, η Εταιρεία μπορεί να δανειστεί από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου.

Σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου η Εταιρεία υπόκειται σε κάποιους νόμους και κανονισμούς που προκύπτουν από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία. Συγκεκριμένα, η Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία προβλέπει την υποχρεωτική κράτηση αποθεματικού 5% ετησίως από τα καθαρά κέρδη της χρήσης, καθώς και τη διανομή μερίσματος 35% των καθαρών κερδών κάθε χρήσης. Επίσης, η Ελληνική εταιρική νομοθεσία προβλέπει τη διατήρηση του ύψους των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο 50% τουλάχιστον του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Σε περίπτωση μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και τη Χρηματοοικονομική κατάστασή της, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας, όπως αναφέρεται παρακάτω στην προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

Ακίνητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ακίνητο κοντά στο εμπορικό κέντρο της Κηφισιάς, εμβαδού 16.712,93 τ.μ., στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαίδος 22 με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση γραφείων και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας του. Επίσης έχει στην κυριότητά της οικιστικό ακίνητο για εκμετάλλευση από την πώληση διαμερισμάτων συνολικού εμβαδού 1.688,30 τ.μ. στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής στην οδό Πόντου 18 και Τροίας 24Α.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Οι οικονομικοί κίνδυνοι που ανέκυψαν σε παγκόσμιο επίπεδο, ως αποτέλεσμα της απότομης αύξησης των επιτοκίων και των αναταράξεων στην αγορά ενέργειας που οδηγούν σε ανοδικές τιμές πρώτων υλών, καθώς και οι σημαντικές γεωπολιτικές εντάσεις έχουν επηρεάσει αρνητικά τις μακροοικονομικές συνθήκες παγκοσμίως, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας. Το 2023, η παγκόσμια οικονομία σημείωσε βελτίωση, μειώθηκαν οι τιμές της ενέργειας και βελτιώθηκε το επιχειρηματικό και καταναλωτικό κλίμα. Η Ελληνική Οικονομία είχε ανοδική πορεία το 2023, καθώς ωφελήθηκε από την ενίσχυση των επενδύσεων και την ενδυνάμωση της ιδιωτικής κατανάλωσης. Το 2024 εκτιμάται πως θα συνεχίσει να αναπτύσσεται η Ελληνική οικονομία με την βελτίωση του εξωτερικού περιβάλλοντος, την ανάπτυξη του τουριστικού τομέα. Η ομαλοποίηση των τιμών ενέργειας και η κάθοδος του πληθωρισμού, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε μείωση των επιτοκίων. Αντίθετα, μια παρατεταμένη περίοδος γεωπολιτικών εντάσεων ή αναταραχών θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομική ανάπτυξη.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Σημαντικά γεγονότα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας καθώς η Εταιρεία συνεχίζει να έχει τη χρηματοοικονομική και λειτουργική στήριξη των μετόχων της.

Στη χρήση του 2023 η Εταιρία προέβη σε πώληση πέντε οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της στην αξία των € 6.370.563 (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες). Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε € 3.767.372 και αναγνωρίστηκε κέρδος € 2.603.191. Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα στη χρήση του 2023 που να επηρέασαν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων θα εξαρτηθεί και από την εξέλιξη των οικονομικών συνθηκών μέσα στο επόμενο έτος και την επίδραση των διεθνών εξελίξεων. Η εξέλιξη του πληθωρισμού ως αποτέλεσμα της ανόδου των τιμών της ενέργειας και των πρώτων υλών αξιολογείται από την αγορά για το κατά πόσο θα επηρεάσει τα μεγέθη της, ενώ η Διοίκηση διερευνά τις περιπτώσεις ενεργειών οι οποίες θα αντισταθμίσουν τις αυξήσεις κόστους περιορίζοντας στο ελάχιστο την επίδραση στην κερδοφορία.

Τα ανωτέρω αναμένεται να επιτευχθούν μέσω ενεργειών για την αύξηση των εσόδων, τη μείωση του κόστους και των δαπανών καθώς και την πιο αποτελεσματική διαχείριση των αναγκών σε κεφάλαια κίνησης.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει στο 2024 να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Εργασιακά – Κοινωνικά ζητήματα

Σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας, είναι σεβαστές οι Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και ειδικότερα μεταξύ άλλων οι αρχές:

- της ίσης μεταχείρισης
- 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 με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη, συνεργάτη και εργαζόμενου και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστική συμπεριφορά ώστε να διασφαλίζονται οι κατάλληλες συνθήκες εργασίας και η τήρηση των βασικών κανόνων υγιεινής και ασφάλειας με στόχο τη δημιουργία και την εξασφάλιση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία ασκεί τις δραστηριότητές της με τρόπο που εξασφαλίζει αφενός την προστασία του περιβάλλοντος και αφετέρου την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων της. Έχει ενσωματώσει κατάλληλες διαδικασίες στις δραστηριότητες της λειτουργώντας με αίσθημα ευθύνης προς το περιβάλλον προσαρμόζοντας τις επιχειρηματικές της πρακτικές για θέματα όπως η ανακύκλωση για παράδειγμα.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κηφισιά, 26 Αυγούστου 2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Παντολέων Ιωάννης, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Α.Δ.Τ. Σ63709

Τοπούζας Βησσαρίων, Μέλος του Δ.Σ.
Α.Δ.Τ. ΑΜ 594494

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	2023	2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6	2.234.219	2.070.240
Λοιπά έσοδα	6	635.085	422.676
Σύνολο Εσόδων		**2.869.304**	**2.492.916**
Κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία		1.838.795	-
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία		3.027.118	(660.359)
Κέρδη από πώληση ακινήτων		2.603.191	-
Έξοδα ακινήτων	7	(449.986)	(540.948)
Έξοδα διοίκησης διάθεσης	8	(1.054.869)	(797.641)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(52.271)	(49.235)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		6.553	1.938
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	9	(24.557)	(2.504.949)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**8.763.279**	**(2.058.277)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10	138	7
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	(1.211.092)	(656.919)
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(1.210.954)**	**(656.913)**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**7.552.325**	**(2.715.190)**
Φόρος εισοδήματος	11	(611.634)	(165.855)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		**6.940.691**	**(2.881.045)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα Στοιχεία που δε θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**-**
Συνολικά κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		**6.940.691**	**(2.881.045)**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 13 – 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ενεργητικό	**Σημ.**	**31 Δεκ 2023**	**31 Δεκ 2022**	**01 Ιαν 2022**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	12	374.540	427.010	409.422
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	13	12.249	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	29.858.083	28.019.288	28.019.288
Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες	14	50.000	50.000	50.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		1.623	1.623	1.623
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**30.296.495**	**28.497.922**	**28.480.333**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	16	7.931.136	4.201.943	3.469.018
Δανειακές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		80.138	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18	812.421	299.716	1.236.652
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	631.752	620.942	693.015
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	19	462.476	707.470	897.127
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**9.917.923**	**5.830.071**	**6.295.812**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**40.214.419**	**34.327.993**	**34.776.145**
Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	20	5.268.500	5.268.500	5.148.500
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20	18.616.500	18.616.500	17.536.500
Ζημίες εις νέον		(7.039.430)	(13.980.121)	(11.099.076)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.845.570**	**9.904.879**	**11.585.924**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	24	16.950.000	19.300.000	20.278.622
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		6.433	9.189	8.305
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	1.273.007	661.373	495.519
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		397.794	386.697	314.697
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**18.627.234**	**20.357.259**	**21.097.143**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	24	850.000	850.000	850.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		8.225	-	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	24	1.862.417	1.656.778	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	2.020.972	1.559.077	1.243.078
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**4.741.615**	**4.065.855**	**2.093.078**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**23.368.849**	**24.423.114**	**23.190.221**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**40.214.419**	**34.327.993**	**34.776.145**

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	2023	2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη μετά από φόρους	6.940.691	(2.881.045)
Προσαρμογές για:		
(Κέρδος) / ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία	(1.838.795)	-
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	(3.027.118)	660.359
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	51.590	49.235
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	681	-
Φόρος εισοδήματος	611.634	165.855
Λοιπές προβλέψεις/απομειώσεις	3.606	-
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.210.954	656.913
Μεταβολές στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων:		-
Αποθέματα	(702.075)	(1.393.283)
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(512.706)	936.936
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(271.661)	253.843
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**2.466.801**	**(1.551.187)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2.726)	(66.824)
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	(80.138)	-
Σύνολο (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**(82.864)**	**(66.824)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμή μισθώσεων	(4.704)	-
Τόκοι καταβεβλημένοι	(469.056)	(521.874)
Είσπραξή δανεισμού από συνδεδεμένα μέρη	205.639	28.156
Είσπραξή κοινοπρακτικού δανείου	-	1.500.000
Πληρωμή κοινοπρακτικού δανείου	(2.350.000)	(850.000)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	1.200.000
Ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(2.618.121)**	**1.356.282**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**(234.184)**	**(261.730)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 1 Ιανουαρίου	**1.328.412**	**1.590.142**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31 Δεκεμβρίου	**1.094.228**	**1.328.412**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 13 - 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημίες εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**5.148.500**	**17.536.500**	**-**	**(11.099.077)**	**11.585.923**
Κέρδη / Ζημίες χρήσης	-	-	-	(2.881.045)	(2.881.045)
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	**(2.881.045)**	**(2.881.045)**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες στα Ίδια Κεφάλαια					
Αυξηση μετοχικού κεφαλαίου	120.000	1.080.000	-	-	1.200.000
Συνολικές	**120.000**	**1.080.000**	**-**	**-**	**1.200.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(13.980.121)**	**9.904.879**
Κέρδη / Ζημίες χρήσης	-	-	-	6.940.691	6.940.691
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	6.940.691	6.940.691
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(7.039.430)**	**16.845.570**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 13 - 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
(Σε ΕΥΡΩ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (η «Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία, ιδρύθηκε στις 4 Απριλίου 2001 και έχει την έδρα της στην Ελλάδα.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει οριστεί από την καταχώρηση της στο μητρώο Α.Ε. σε αόριστη, η οποία μπορεί να τροποποιηθεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, ΘΗΒΑΙΔΟΣ 22, Κηφισιά.

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Εταιρείας Luzandro Investments Ltd που έχει την έδρα της στην Κύπρο. Η απώτερη μητρική εταιρεία είναι η Victoleo Holdings Ltd που έχει την έδρα της στην Κύπρο. Η τελική μητρική εταιρεία είναι το Doukas Trust (έμμεση συμμετοχή 100%) που έχει την έδρα του στην Ελβετία.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 5.268.500 διαιρούμενο σε 52.685 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €100.00 η καθεμία.

Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι :

- Η εγκατάσταση, θέση σε λειτουργία και εκμετάλλευση βιομηχανικών ή βιοτεχνικών μονάδων πάσης φύσεως καθώς και μονάδων υψηλής τεχνολογίας (high tech).
- Η εμπορική αντιπροσώπευση οίκων ή επιχειρήσεων του εσωτερικού ή του εξωτερικού, καθώς και η εμπορία με οποιαδήποτε μορφή πρώτων υλών, μηχανημάτων και εργαλείων προελεύσεως εσωτερικού ή εξωτερικού.
- Η παροχή υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου σε θέματα εκπονήσεως κάθε είδους τεχνικών, οικονομοτεχνικών ή οικονομικών μελετών.
- Η ανάληψη της τεχνικής Διευθύνσεως, του σχεδιασμού, της εκτελέσεως και της θέσεως σε λειτουργία έργων ή επενδύσεων γενικά (κατά τη διεθνή ορολογία Project Management).
- Η αγοραπωλησία οικοπέδων, κτημάτων, κτιρίων και γενικά παντός ακινήτου, ως και η ανέγερση και αξιοποίηση αυτών.

Η κατηγορία της οντότητας της Εταιρείας είναι πολύ μικρή.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής "Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις") έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26 Αυγούστου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση Σύνταξης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 26 Αυγούστου 2024.

2.2 Βάση παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και εκφράζονται σε ΕΥΡΩ, στρογγυλοποιημένα.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν περιλαμβάνονται σε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις κάποιας εταιρείας.

Πληροφορίες αναφορικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας παρατίθενται στη σημείωση 3.

2.3 Συνέχιση Δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν και έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει τη χρηματοοικονομική υποστήριξη των μετόχων της, ως εγγύηση για την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητας της και συγκεκριμένα τη διαβεβαίωση που έλαβε με επιστολή την 13 Σεπτεμβρίου 2024 από την απώτερη μητρική της εταιρεία, Luzandro Investments Ltd., για την παροχή κάθε είδους υποστήριξης όταν κριθεί απαραίτητο.

2.4 Νόμισμα Λειτουργίας και Παρουσίασης

Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ΕΥΡΩ το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της και παρουσίασης των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

2.5 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, οδηγεί τη Διοίκηση να λαμβάνει αποφάσεις, να κάνει εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν την εφαρμογή των πολιτικών καθώς, και τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης και η εφαρμογή της κρίσης και των αξιολογήσεων της Διοίκησης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια των εκτιμήσεων. Τα μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκάστοτε ανωτέρω εκτιμήσεις, ενώ οι όποιες αποκλίσεις (διαφορές) πιθανόν να έχουν επίπτωση επί των μελλοντικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές με αυτές υποθέσεις αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Οι αναθεωρήσεις στις λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο που πραγματοποιήθηκαν, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτήν την περίοδο ή στην περίοδο αναθεώρησης και τις επόμενες περιόδους, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει και την παρούσα και τις μελλοντικές περιόδους. Οι εκτιμήσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και οι εκτιμήσεις που ενδεχομένως να οδηγήσουν σε προσαρμογή σε επόμενη χρήση αναφέρονται στις εξής σημειώσεις:

- Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών.
- Η εταιρία λόγω της φύσεως των εσόδων της και των αντισυμβαλλόμενων εκτιμά ότι δεν χρειάζεται να κάνει Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από απαιτήσεις από πελάτες.
- Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση (σημείωση 17).

2.5.1 Παραδοχές και εκτιμήσεις

Πληροφορίες αναφορικά με παραδοχές και εκτιμήσεις/αβεβαιότητες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να έχουν ουσιώδη επίπτωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιγράφονται κατωτέρω:

- **Παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία - σημείωση:** Το κόστος των παροχών συνταξιοδότησης του προσωπικού καθορίζεται χρησιμοποιώντας διενέργεια υποθέσεων για τις μελλοντικές αυξήσεις μισθών και μετακινήσεις προσωπικού. Λόγω της μακροπρόθεσμης φύσης αυτών των προγραμμάτων, τέτοιες εκτιμήσεις υπόκεινται σε αβεβαιότητα.
- **Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση – σημείωση 17:** Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με

τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει μελλοντικές φορολογικές ωφέλειες αναφορικά με φορολογικές ζημιές που δεν έχουν ακόμη εκπνεύσει κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

- **Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα – σημείωση 15:** Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

  (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

  (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

  (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

  Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

- **Εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων – σημείωση 16** Τα αποθέματα ακινήτων λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

3. Βασικές λογιστικές πολιτικές

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της συγκριτικής χρήσης 2022 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

3.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου.

Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακίνητου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.2 Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος / ζημία που προκύπτει από τη διάθεσή των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

3.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

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

i) Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Η αναγνώριση των εμπορικών απαιτήσεων λαμβάνει χώρα κατά τη χρονική στιγμή που δημιουργούνται. Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού αναγνωρίζονται αρχικά όταν η Εταιρεία γίνεται μέρος των συμβατικών προβλέψεων του σχετικού χρηματοοικονομικού μέσου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός εάν πρόκειται για εμπορικές απαιτήσεις χωρίς σημαντικό χρηματοδοτικό μέρος οι οποίες αρχικά επιμετρώνται στην αξία της συναλλαγής) αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία αυξημένη, για στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, με τα άμεσα κόστη συναλλαγής που σχετίζονται με την απόκτησή τους.

ii) Ταξινόμηση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατά την αρχική τους αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται είτε α) στην αναπόσβεστη αξία, είτε β) στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε γ) στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετέπειτα της αρχικής τους αναγνώρισης, εκτός εάν η Εταιρεία αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης αυτών των στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς που ακολουθεί την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακά στοιχείο επιμετράται στην αναπόσβεστη αξία εάν πληροί το σύνολο των παρακάτω συνθηκών:

— δεν έχει οριστεί από τη Διοίκηση ως στοιχείο που αποτιμάται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

— διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου που στοχεύει στη διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να συλλέγονται συμβατικές χρηματικές ροές και

— οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε καθορισμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του εκκρεμούντος κεφαλαίου.

Κατά την αρχική αναγνώριση μίας επένδυσης σε μετοχικούς τίτλους που δε διακρατείται για εμπορία, η Εταιρεία δύναται αμετάκλητα να αποφασίσει να παρουσιάσει τις μελλοντικές αλλαγές στην εύλογη αξία της επένδυσης στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα. Αυτή η επιλογή γίνεται αξιολογώντας μεμονωμένα την κάθε επένδυση. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν ταξινομούνται ως επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία δύναται να καθορίσει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που κατά τα λοιπά πληροί τα κριτήρια επιμέτρησης, να επιμετράται είτε σε αποσβεσμένο κόστος, είτε στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αναντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Μετέπειτα επιμέτρηση και Κέρδη/Ζημίες

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος μειώνεται κατά τις ζημίες απομείωσης. Τα έσοδα από τόκους, τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές και η απομείωση αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τη διαγραφή (αποαναγνώριση) αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα καθαρά κέρδη και οι ζημίες, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων τόκων και των μερισμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όπως επίσης οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

iii) Απο-αναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

— λήγουν τα συμβατικά δικαιώματα για τις ταμειακές ροές από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή

— μεταβιβάζει τα δικαιώματα λήψης συμβατικών ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή στην οποία η Εταιρεία δε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δε διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές της υποχρεώσεις εκπληρώνονται ή ακυρώνονται ή λήγουν. Επίσης, η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν τροποποιούνται οι όροι της και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης διαφέρουν σημαντικά, οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία. Κατά τη διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας που έχει εξαλειφθεί και του καταβληθέντος ποσού (συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

iv) Συμψηφισμοί

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν και μόνο όταν η Εταιρεία έχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά και προτίθεται είτε να τα διακανονίσει σε καθαρή βάση είτε να εισπράξει τη σχετική απαίτηση και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.3.1 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι απαιτήσεις από πελάτες, αρχικά καταχωρούνται στην τιμή συναλλαγής που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, μετά από την αφαίρεση των προβλέψεων απομείωσης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από την αρχική αναγνώριση και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και απεικονίζονται σε λογαριασμό πρόβλεψης. Όταν η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ρεαλιστικές προοπτικές ανάκτησης του περιουσιακού στοιχείου, τα σχετικά ποσά διαγράφονται. Εάν το ποσό της ζημίας απομείωσης μειωθεί μεταγενέστερα και η μείωση σχετίζεται αντικειμενικά με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, τότε η ζημιά απομείωσης που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως αντιστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

3.4 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εμφανίζονται στις αξίες κόστους κτήσης μειωμένες με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος μειωμένο με τυχόν απομειώσεις.

Κέρδη η ζημίες από την πώληση ενσώματων παγίων, καθορίζονται από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας. Τα κέρδη ή οι ζημίες αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι συντελεστές απόσβεσης προσδιορίζονται με βάση την εκτίμηση της ωφέλιμης διάρκειας ζωής.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του πάγιου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες (π.χ. κόστος επισκευών και συντηρήσεων) καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά την πραγματοποίησή τους.

Οι αποσβέσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, βάσει της σταθερής μεθόδου απόσβεσης στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων και των τμημάτων τους. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται. Η εκτιμώμενη διάρκεια ωφέλιμης ζωής έχει ως ακολούθως:

Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	10 έτη
Έπιπλα και σκεύη	10 έτη

Η διάρκεια ωφέλιμης ζωής και η υπολειπόμενη αξία επανεκτιμώνται σε ετήσια βάση και αναπροσαρμόζονται αν χρειάζεται.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται στην αξία του κόστους παγίων μειωμένου κατά την εκτιμώμενη υπολειπόμενη αξία τους εάν υπάρχει. Οι αποσβέσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.5 Μισθώσεις

Μισθώσεις ως μισθωτής

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

i. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλ. την ημερομηνία που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Αναφορικά με τη μεταγενέστερη επιμέτρηση, η Εταιρεία, εφαρμόζει τη μέθοδο κόστους για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Συνεπώς, το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων επιμετράται στο κόστος μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης και αναπροσαρμόζεται λόγω επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με βάση τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους. Επιπλέον, το δικαίωμα χρήσης ελέγχεται για ζημίες απομείωσης, εάν υπάρχουν, και προσαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχει αναπροσαρμογή της υποχρέωσης μίσθωσης.

ii. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία επιμετρά την υποχρέωση από μισθώσεις στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία πρόκειται να καταβληθούν κατά τη διάρκεια μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τα σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων) μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μισθώσεων, τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο και τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα και την καταβολή ρήτρας για καταγγελία της μίσθωσης εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος για καταγγελία. Για την προεξόφληση των μισθωμάτων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί διαφορικό επιτόκιο δανεισμού καθώς το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις αυξάνεται βάσει των τόκων επί της υποχρέωσης και μειώνεται με την καταβολή των μισθωμάτων. Επιπλέον, η λογιστική αξία της υποχρέωσης από μισθώσεις επανεπιμετράται εάν υπάρχουν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις του συμβολαίου μίσθωσης.

Επανεκτίμηση γίνεται όταν υπάρχει μεταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων που μπορεί να προκύπτουν από τη μεταβολή ενός δείκτη ή εάν υπάρχει μια μεταβολή στην εκτίμηση της Εταιρείας για το ποσό που αναμένεται να καταβληθεί για μια εγγύηση υπολειμματικής αξίας, μεταβολή στη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και μεταβολή στην εκτίμηση άσκησης του δικαιώματος αγοράς του υποκείμενου στοιχείου, εφόσον υπάρχει. Όταν η υποχρέωση μίσθωσης αναπροσαρμόζεται, γίνεται και αντίστοιχη προσαρμογή στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης μειωθεί στο μηδέν.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα «Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων» και η υποχρέωση μίσθωσης στις «Υποχρεώσεις από μισθώσεις». Η Εταιρεία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης που παρέχει το ΔΠΧΑ 16 και να μην αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση μίσθωσης για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες ή για μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των ΕΥΡΩ 5.000 όταν είναι καινούργιο).

3.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και

λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

3.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

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

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος διαθέτει τα εξής χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 3.7)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 3.8)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ο Όμιλος προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όπως επίσης οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. 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. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.7 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης.

3.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.10 Ίδια Κεφάλαια

Το μετοχικό κεφάλαιο προσδιορίζεται σύμφωνα με την ονομαστική αξία των μετοχών που έχουν εκδοθεί. Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια. Κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η όποια διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των μετοχών και της τιμής διάθεσης των μετοχών απεικονίζεται στο κονδύλι «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το Άρτιο». Κανένα κέρδος ή ζημία δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης από την αγορά, πώληση, έκδοση ή διαγραφή ιδίων μετοχών.

Τα μερίσματα καταχωρούνται ως υποχρέωση μετά την έγκριση της διανομής τους από τη γενική συνέλευση των μετόχων.

3.11 Παροχές στο προσωπικό

Οι παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

3.11.1 Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο η Εταιρεία πληρώνει πάγιες εισφορές σε ένα τρίτο νομικό πρόσωπο χωρίς άλλη υποχρέωση. Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας καλύπτονται από τα κρατικά ασφαλιστικά ταμεία. Ο κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει ένα ποσοστό του μηνιαίου μισθού του στα ασφαλιστικά ταμεία, και η Εταιρεία να καταβάλλει επίσης ένα ποσοστό. Με τη συνταξιοδότηση τα ασφαλιστικά ταμεία καταβάλλουν στον εργαζόμενο ό,τι δικαιούται. Τα κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα αντιμετωπίζονται ως ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών για την Εταιρεία η οποία καταχωρεί τις εισφορές της ως έξοδο στη χρήση που αφορούν.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, αφορούν εισφορές σε ανεξάρτητα από την Εταιρεία ασφαλιστικά ταμεία για συνταξιοδοτικές παροχές των εργαζομένων για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει νομική ή συμβατική υποχρέωση για επιπλέον μελλοντικές παροχές. Οι εισφορές αυτές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

3.11.2 Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι πρόγραμμα συνταξιοδότησης εκτός του προγράμματος καθορισμένων εισφορών. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες ταμειακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία υποχρεούται σύμφωνα με την Ελληνική εργατική νομοθεσία να παρέχει εφάπαξ αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης στο προσωπικό της.

Όταν οι παροχές ενός προγράμματος τροποποιούνται ή όταν το πρόγραμμα περικόπτεται, η συνακόλουθη μεταβολή στην υποχρέωση παροχής που συνδέεται με την προηγούμενη υπηρεσία ή το κέρδος ή ζημία από την περικοπή αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδη και ζημίες από την τακτοποίηση ενός προγράμματος παροχών όταν αυτή πραγματοποιείται.

3.12 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία πρόβλεψη καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντος γεγονότος και είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή οικονομικού οφέλους για τακτοποίηση της υποχρέωσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης και, αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για τον σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Εάν η επίπτωση είναι σημαντική, οι προβλέψεις προσδιορίζονται με προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών κάνοντας χρήση ενός συντελεστή προ-φόρου, ο οποίος αντικατοπτρίζει τη διαχρονική αξία του χρήματος και, όπου πρόσφορο, τους ειδικούς κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροής πόρων είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή των οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.13 Έσοδα

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών με ανα-τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει, προσαρμοσμένος με τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές και αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές.

Η υποχρέωση που προκύπτει από την τρέχουσα φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της νομοθεσίας που ισχύει ή που ουσιαστικά ισχύει κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Επίσης, σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν 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. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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.

3.15 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1η Ιανουαρίου 2023. Παρακάτω παρουσιάζονται τα νέα πρότυπα:

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

Από την 1 Ιανουαρίου 2023, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2023 και μεταγενέστερα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών (Τροποποιήσεις)»

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αυτές απαιτούν τη γνωστοποίηση ουσιωδών πληροφοριών λογιστικής πολιτικής έναντι της απαίτησης γνωστοποίησης σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Με βάση την αναθεωρημένη έννοια της ουσιώδους λογιστικής πολιτικής όπως αυτή εκδόθηκε από το IASB τον Οκτώβριο του 2018 οι πληροφορίες λογιστικής πολιτικής είναι ουσιώδεις εάν, όταν εξετάζονται μαζί με άλλες πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας, μπορεί να αναμένεται ευλόγως ότι θα επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης βάσει των εν λόγω οικονομικών καταστάσεων.

Επιπλέον η Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχει καθοδήγηση και σχετικά παραδείγματα για την εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων οι οποίες διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει μία οντότητα να διακρίνει τις αλλαγές λογιστικής εκτίμησης και τις αλλαγές λογιστικής πολιτικής. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων βάσει του οποίου οι λογιστικές εκτιμήσεις είναι χρηματικά ποσά που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις και αποτελούν αντικείμενο αβεβαιότητας στην επιμέτρηση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες

απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές.

ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Δεύτερου Πυλώνα

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προσωρινή υποχρεωτική εξαίρεση από τις απαιτήσεις για αναγνωριση και γνωστοποιηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των Πρότυπων Κανόνων του Δεύτερου Πυλώνα («φόροι εισοδήματος κατά Πυλώνα ΙΙ») του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Επίσης οι τροποποιήσεις υποχρεώνουν μία οικονομική οντότητα να γνωστοποιήσει ότι έχει εφαρμόσει την παραπάνω εξαίρεση σχετική με τους φόρους εισοδήματος κατά Πυλώνα ΙΙ, ενώ για τις περιόδους κατά τις οποίες η σχετική νομοθεσία έχει (ουσιαστικά) θεσπιστεί, αλλά δεν είναι σε ισχύ, απαιτείται η γνωστοποίηση γνωστών ή ευλόγως εκτιμώμενων πληροφοριών που διευκολύνουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος κατά Πυλώνα ΙΙ. Ακολούθως, στις περιόδους που η σχετική νομοθεσία είναι σε ισχύ, απαιτείται η διακριτή γνωστοποίηση του τρέχοντος φορολογικού εξόδου (εσόδου) που σχετίζεται με τους φόρους εισοδήματος του Πυλώνα ΙΙ.

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2023. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς και αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης προκειμένου να αποσαφηνίσει την ταξινόμηση δανειακών υποχρεώσεων που έχουν χρηματοοικονομικές ρήτρες και η οποία προβλέπει την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1. Η επίδραση από την εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

ΔΛΠ 7 (Τροποποίηση) «Κατάσταση ταμειακών ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Τον Μάιο του 2023 το IASB προέβη σε έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7 αναφορικά με επιπλέον γνωστοποιήσεις που οι οντότητες θα πρέπει να παράσχουν για τις χρηματοοικονομικές διευθετήσεις των υπολοίπων των προμηθευτών τους. Η Τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η επίδραση από την εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

ΔΠΧΑ 16, Τροποποίηση, Υποχρεώσεις από Μισθώσεις από συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση ορίζει πως σε μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής απαιτείται να πραγματοποιήσει την μεταγενέστερη επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναγνωρίστεί κέρδος ή ζημιά σχετιζόμενο με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά σχετικό με τον τερματισμό (εξ ολοκλήρου ή μερικώς) της μίσθωσης, συνεχίζει να αναγνωρίζεται την στιγμή που πραγματοποιείται. Η τροποποίηση δεν αλλάζει τον λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 21 (Τροποποίηση) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος και παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Επιπλέον απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Η Τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η επίδραση από την εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

Επιπλέον υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες που και εκείνα δεν έχουν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή και τα οποία δεν περιλαμβάνονται στα ανωτέρω και τα οποία δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στην Εταιρεία.

4. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λαμβάνονταν κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβάλλονταν κατά τη μεταφορά μιας υποχρέωσης σε μια συνήθη συναλλαγή μεταξύ αντισυμβαλλόμενων στην αγορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης στη βασική ή, σε περίπτωση που δεν υφίσταται, στην πλέον πρόσφορη αγορά στην οποία η Εταιρεία έχει πρόσβαση κατά τη χρονική στιγμή της εξέτασης. Η εύλογη αξία μίας υποχρέωσης αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο μη εξυπηρέτησης.

Ορισμένες από τις λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις της Εταιρείας απαιτούν την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, τόσο για τα χρηματοοικονομικά όσο και για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Εφόσον αυτή είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία αποτιμά την εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού και μη χρηματοοικονομικού μέσου χρησιμοποιώντας τιμές αγοράς που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά για το μέσο αυτό.

Η αγορά θεωρείται ως ενεργή εφόσον πραγματοποιούνται συναλλαγές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση σε επαρκή συχνότητα και όγκο ώστε να είναι δυνατή η εξαγωγή στοιχείων αποτίμησης σε διαρκή βάση. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται τιμή σε ενεργό αγορά, η Εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές μεθόδους αποτίμησης που μεγιστοποιούν τη χρησιμοποίηση διακριτών δεδομένων παρατηρήσεων και ελαχιστοποιούν τη χρησιμοποίηση μη διακριτών δεδομένων. Η επιλεχθείσα μέθοδος αποτίμησης ενσωματώνει όλες τις παραμέτρους που θα λαμβάνονταν υπ' όψη από συναλλασσόμενους κατά την αποτίμηση μιας συναλλαγής.

Η Εταιρεία έχει εδραιώσει ένα πλαίσιο ελέγχου αναφορικά με τη μέτρηση της ανακτήσιμης αξίας/εύλογης αξίας, το οποίο περιλαμβάνει μια ομάδα αποτίμησης που έχει τη συνολική ευθύνη για την εποπτεία όλων των σημαντικών μετρήσεων εύλογης αξίας, συμπεριλαμβανομένων των Επιπέδου 3 τιμών και η οποία αναφέρεται απευθείας στον Οικονομικό Διευθυντή.

Η ομάδα αξιολόγησης εξετάζει τακτικά τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές και τις προσαρμογές αποτίμησης.

Οι εύλογες αξίες κατατάσσονται σε διαφορετικά επίπεδα σύμφωνα με τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις τεχνικές μεθόδους αποτίμησης, ως εξής:

Επίπεδο 1:	τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.
Επίπεδο 2:	δεδομένα, εκτός των τιμών αγοράς που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 και είναι παρατηρήσιμα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (π.χ. τιμές) είτε έμμεσα (π.χ. εξαχθέντα από τιμές).
Επίπεδο 3:	δεδομένα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (μη παρατηρήσιμες μετρήσεις).

Εάν τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε διαφορετικά επίπεδα της ιεράρχησης εύλογων αξιών, τότε η επιμέτρηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται στο σύνολό της στο ίδιο επίπεδο της ιεράρχησης με το χαμηλότερου επιπέδου δεδομένο που είναι σημαντικό για ολόκληρη την επιμέτρηση. Η Εταιρεία αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών στο τέλος της περιόδου σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, εντός της οποίας συντελέστηκε η αλλαγή. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

5 Εξηγήσεις της μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.

Όπως αναφέρεται στη βάση κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων αυτές είναι πρώτες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας που έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.. Οι λογιστικές πολιτικές που παρατίθενται ανωτέρω εφαρμόστηκαν κατά την σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, των συγκριτικών πληροφοριών που εμφανίζονται σε αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 και κατά την κατάρτιση των υπολοίπων έναρξης του ισολογισμού κατά την 1η Ιανουαρίου 2022 (ημερομηνία μετάβασης της Εταιρείας στα Δ.Π.Χ.Α.). Κατά την κατάρτιση των υπολοίπων έναρξης του ισολογισμού, η Εταιρεία αναπροσάρμοσε τα ποσά που δημοσιεύθηκαν προγενέστερα στις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν σύμφωνα με την προηγούμενη βάση λογιστικοποίησης της Εταιρείας, τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π) (Ν.4308/2014). Επεξήγηση για το πώς η μετάβαση από την προηγούμενη βάση λογιστικοποίησης Ε.Λ.Π (Ν. 4308/2014) στα Δ.Π.Χ.Α. επηρέασε την οικονομική θέση και την οικονομική απόδοση της Εταιρείας παρατίθεται στους επόμενους πίνακες και στις συνοδευτικές σημειώσεις.

		01 Ιαν 2022			31 Δεκ 2022		
Ενεργητικό	**Σημ.**	**Δημοσιευμένο (4308/2014)**	**Διαφορά**	**Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α.**	**Δημοσιευμένο (4308/2014)**	**Διαφορά**	**Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α.**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία							
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		*409.422*	*-*	*409.422*	*410.679*	*16.331*	*427.010*
Επενδύσεις σε ακίνητα	*1,2*	*25.766.931*	*2.252.358*	*28.019.288*	*25.029.377*	*2.989.912*	*28.019.288*
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	*4*	*937*	*(937)*	*-*	*510*	*(510)*	*-*
Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες		*50.000*	*-*	*50.000*	*50.000*	*-*	*50.000*
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		*1.623*	*-*	*1.623*	*1.623*	*-*	*1.623*
Σύνολο		***26.228.913***	***2.251.421***	***28.480.333***	***25.492.189***	***3.005.733***	***28.497.921***
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία							
Αποθεματα	*1*	*10.198.200*	*(6.729.182)*	*3.469.018*	*11.591.484*	*(7.389.541)*	*4.201.943*
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	*2*	*1.025.827*	*210.825*	*1.236.652*	*119.693*	*180.023*	*299.716*
Λοιπές απαιτήσεις	*2*	*156.626*	*(156.626)*	*-*	*144.494*	*(144.494)*	*-*
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		*1.590.142*	*-*	*1.590.142*	*1.328.413*	*-*	*1.328.413*
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		***12.970.795***	***(6.674.983)***	***6.295.812***	***13.184.083***	***(7.354.012)***	***5.830.071***
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		***39.199.708***	***(4.423.563)***	***34.776.145***	***38.676.272***	***(4.348.279)***	***34.327.993***

		01 Ιαν 2022			31 Δεκ 2022		
Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις	**Σημ.**	**Δημοσιευμένο (4308/2014)**	**Διαφορά**	**Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α.**	**Δημοσιευμένο (4308/2014)**	**Διαφορά**	**Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α.**
Ίδια Κεφάλαια							
Μετοχικό κεφάλαιο		5.148.500	-	5.148.500	5.268.500		5.268.500
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		17.536.500	-	17.536.500	18.616.500		18.616.500
Ζημίες εις νέον	5	(6.117.491)	(4.981.585)	(11.099.076)	(8.925.751)	(5.054.370)	(13.980.121)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.567.509**	**(4.981.585)**	**11.585.924**	**14.959.249**	**(5.054.370)**	**9.904.879**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις							
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2	19.500.000	778.622	20.278.622	20.150.000	(850.000)	19.300.000
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		-	8.305	8.305	-	9.189	9.189
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3	-	495.519	495.519	-	661.373	661.373
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		314.697	-	314.697	386.697	-	386.697
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**19.814.697**	**1.282.446**	**21.097.143**	**20.536.697**	**(179.438)**	**20.357.259**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις							
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2	-	850.000	850.000	-	850.000	850.000
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		-	-	-	-	1.656.778	1.656.778
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2	2.817.502	(1.574.423)	1.243.078	3.180.326	(1.621.249)	1.559.077
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**2.817.502**	**-724.423**	**2.093.078**	**3.180.326**	**885.529**	**4.065.855**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**22.632.199**	**558.023**	**23.190.221**	**23.717.023**	**706.091**	**24.423.114**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**39.199.708**	**(4.423.563)**	**34.776.145**	**38.676.272**	**(4.347.769)**	**34.327.993**

Συμφωνία Κατάστασης Αποτελεσμάτων μεταξύ Ν.4308 και ΔΠΧΑ της 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**Δημοσιευμένο (4308/2014) 31/12/2022**	Διαφορά	**Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α. 31/12/20222**
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		2.486.846	(416.606)	2.070.240
Λοιπά έσοδα		6.070	416.606	422.676

Σύνολο Εσόδων		**2.492.916**	**-**	**2.492.916**
(Ζημίες) από αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	1	-	(660.359)	(660.359)
Έξοδα ακινήτων	2	(669.119)	128.171	(540.948)
Έξοδα διοίκησης διάθεσης	2	(481.113)	(316.528)	(797.641)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	1,2	(991.021)	941.786	(49.235)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	2	1.938	-	1.938
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	2	(2.504.949)	-	(2.504.949)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(2.151.347)**	**93.070**	**(2.058.278)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		7	-	7
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(656.919)	-	(656.919)
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(656.913)**	**-**	**(656.913)**
Ζημίες προ φόρων		**(2.808.260)**	**-**	**(2.715.190)**
Φόρος εισοδήματος	3	-	(165.855)	(165.855)
Ζημίες μετά από φόρους		**(2.808.260)**	**(72.785)**	**(2.881.045)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Στοιχεία που δε θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**		**-**
Συνολικές ζημίες μετά από φόρους		**(2.808.260)**	**(72.785)**	**(2.881.045)**

Σημειώσεις της συμφωνίας Ιδίων Κεφαλαίων

Οι σημαντικότερες προσαρμογές που κρίθηκαν αναγκαίες να πραγματοποιηθούν, προκειμένου να προσαρμοσθούν οι Οικονομικές Καταστάσεις που είχαν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ Ν. 4308 στα Δ.Π.Χ.Α, αφορούν κυρίως τις παρακάτω προσαρμογές:

1) Προσαρμογή στην εύλογη αξία των κτιρίων και γηπέδων που εμφανίζονται στα Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και στα Επενδυτικά πάγια καθώς και αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εύλογη αξία οικιστικών ακινήτων που εμφανίζονται στα αποθέματα, η αναγνώριση δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων και πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω 1ης εφαρμογής των Δ.Π.Χ.Α. την 1η Ιανουαρίου 2022.

   Το αποτέλεσμα της προσαρμογής στην εύλογη αξία την 1η Ιανουαρίου 2022 ήταν να αυξηθεί η αξία κτήσης των Γηπέδων και των Κτιρίων κατά ΕΥΡΩ 2.252.358 (Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία: ΕΥΡΩ 25.766.931 & Επενδυτικά ακίνητα: ΕΥΡΩ 28.019.288), να μειωθεί η αξία των αποθεμάτων κατά ΕΥΡΩ 6.729.182 (από ΕΥΡΩ 10.198.200 σε ΕΥΡΩ 3.469.018) και να μειωθούν τα κέρδη εις νέον.

2) Αφορά αναταξινομήσεις κονδυλίων μεταξύ λογαριασμών του ισολογισμού, ώστε να καταστούν τα στοιχεία ομοειδή και συγκρίσιμα.

4) Αφορά διαγραφή εξόδων ακινήτων και άυλων που είχαν κεφαλαιοποιηθεί και δεν αναγνωρίζονται σε Δ.Π.Χ.Α.

5) Το αποτέλεσμα των παραπάνω εγγραφών προσαρμογής στα κέρδη εις νέον έχει ως εξής:

	Σημ.	**1 Ιανουαρίου 2022**	**31 Δεκεμβρίου 2022**

Επενδυτικά ακίνητα	1	2.252.358	3.006.243
Αποθέματα	1	(6.729.182)	(7.389.541)
Διαγραφή άυλων	4	(937)	(510)
Παροχές σε εργαζόμενους με έξοδο από την υπηρεσία		(8.305)	(9.189)
Αναβαλλόμενοι φορολογική υποχρέωση/απαίτηση	3	(495.519)	(661.373)
Αποτελέσματα		**(4.981.585)**	**(5.054.370)**

6. Έσοδα

	2023	**2022**
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.234.219	2.070.240
Λοιπά έσοδα	635.085	422.676
	2.869.304	**2.492.916**

7. Έξοδα ακινήτων

	2023	**2022**
Φόροι - Τέλη	140.805	146.985
Συντήρηση & Επισκευές	187.476	196.456
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	40.406	49.779
Αμοιβές και έξοδα Δικηγόρων	2.815	3.045
Φωτισμός	45.983	64.675
Καθαρισμός Κτιρίου	400	24.974
Ύδρευση	4.881	8.008
Κινητή τηλεφωνία	-	190
Μεταφορικά	600	1.364
Ασφάλιστρα	9.828	27.690
Ενοίκια μηχανημάτων	-	1.750
Προβολής και διαφήμισης	16.150	12.700
Λοιπά	643	3.333
	449.986	**540.948**

Τα έξοδα ακινήτων παρουσιάζουν μείωση € 90.962 το 2023, η οποία οφείλεται σε μειώσεις σε όλες τις κατηγορίες δαπανών εκτός της προβολής και διαφήμισης που είναι αυξημένη κατά € 3.450 έναντι του 2022.

8. Έξοδα διοίκησης & διάθεσης

	2023	**2022**
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	256.467	252.932
Εργοδοτικές Εισφορές	50.451	53.606

Αμοιβές και έξοδα Δικηγόρων	235.975	70.100
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	73.749	43.615
Μεταφορικά	11.601	16.992
Κινητή τηλεφωνία	620	874
Ασφάλιστρα	21.235	5.130
Φωτισμός	274.216	264.421
Ύδρευση	8.942	3.735
Καθαρισμός Κτιρίου	5.210	9.288
Συντήρηση & Επισκευές	10.116	4.157
Ενοίκια μηχανημάτων	-	120
Φόροι - Τέλη	97.592	66.572
Λοιπά	8.696	6.099
	1.054.869	**797.641**

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης παρουσιάζουν αύξηση το 2023 κυρίως λόγω αυξημένων αμοιβών δικηγόρων.

Το σύνολο του προσωπικού κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε 5 άτομα ενώ στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν 4 άτομα.

9. Λοιπά έξοδα

	2023	**2022**
Φόροι - τέλη	4.400	2.200
Επίδικες υποθέσεις	-	1.600.000
Διαγραφή απαιτήσεων από προκαταβολές	-	902.823
Λοιπά έξοδα	20.157	(75)
	24.557	**2.504.948**

Το κόστος για επίδικες υποθέσεις και διαγραφή απαιτήσεων σχετίζονται με τη δικαστική απόφαση υπόθεσης προς την CORE Κατασκευαστική ΑΕ που πραγματοποιήθηκε το 2022. Τα λοιπά έξοδα αφορούν κυρίως έξοδα προηγούμενων χρήσεων.

10. Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	2023	**2022**
Έσοδα τόκων δανείων	138	-
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	-	7
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**138**	**7**
Έξοδα τόκων δανείων	(1.176.057)	(630.506)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(34.792)	(26.413)
Τόκοι υποχρέωσης από μισθώσεις	(243)	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(1.211.092)**	**(656.919)**
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**(1.210.954)**	**(656.913)**

11. Φόρος εισοδήματος

(α) Καταχωρημένος στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Τρέχων φόρος	**2023**	**2022**
Αναβαλλόμενος φόρος		
(Χρέωση)/πίστωση αναβαλλόμενης φορολογίας στα αποτελέσματα (σημ. 17)	(611.634)	(165.855)
Σύνολο	**(611.634)**	**(165.855)**

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018 έως και 2023. Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ υπ΄ αριθμ. 1738/2017, η παραγραφή των φορολογικών αξιώσεων είναι πενταετής και οι συνεχείς παρατάσεις παραγραφής είναι αντισυνταγματικές. Συνεπώς, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί τις φορολογικές υποχρεώσεις των χρήσεων που έληξαν έως και 2017 ως οριστικές.

Η Εταιρεία δεν έχει λάβει πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον νόμιμο ελεγκτή της σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Από 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το πιστοποιητικό αυτό είναι προαιρετικό για τις ανώνυμες εταιρείες, σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, όπως ισχύει.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν οι υποχρεώσεις των χρήσεων αυτών και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021, όπως ισχύουν μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός συντελεστής για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2023 και 2022 ανέρχεται σε 22%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Φορολογικής Νομοθεσίας οι εταιρείες καταβάλλουν προκαταβολή φόρου εισοδήματος ποσοστό 80% επί του φόρου εισοδήματος της κάθε χρήσης. Κατά την εκκαθάριση του φόρου την επόμενη χρήση, τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην Εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο.

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία αναφορικά με την παραγραφή φορολογικών χρήσεων, η φορολογική διοίκηση μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε (5) ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

12. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανήματα/ Τεχνικές εγκαταστάσεις	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**20.544**	**13.037**	**450.391**	**483.971**
Προσθήκες	2.000	-	64.824	66.824
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**22.544**	**13.037**	**515.215**	**550.795**
Προσθήκες	-	-	2.726	2.726
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**22.544**	**13.037**	**517.941**	**553.521**
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**5.574**	**13.027**	**55.949**	74.549
Αποσβέσεις	639	10	48.587	49.235
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**6.212**	**13.037**	**104.536**	**123.785**
Αποσβέσεις	679	-	54.517	55.196
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	3.606	3.606
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**6.891**	**13.037**	**159.053**	**178.981**
Αναπόσβεστη αξία				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**14.970**	**10**	**394.441**	**409.422**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**16.331**	**-**	**410.679**	**427.010**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**15.652**	**-**	**358.887**	**374.540**

13. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων από μίσθωση οχήματος. Το 2023 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων μεταφορικού μέσου το ποσό των € 243 και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των € 681.

	Οχήματα	Σύνολο
Αξία κτήσης	-	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	**-**
Προσθήκες	12.930	12.930
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**12.930**	**12.930**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	**-**
Αποσβέσεις	641	681
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	12.249	**12.249**
Αναπόσβεστη αξία		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	12.249	**12.249**

Η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης περιλαμβάνει τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με υποχρεώσεις από μισθώσεις:

	31 Δεκεμβρίου 2023	31 Δεκεμβρίου 2022
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (βραχυπρόθεσμο μέρος)	8.225	-
Σύνολο	**8.225**	**-**

14. Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες

Η Εταιρεία έχει τις ακόλουθες Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες:

		Ποσοστό συμμετοχής		Αξία συμμετοχής	
	Χώρα	31 Δεκεμβρίου 2023	31 Δεκεμβρίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2023	31 Δεκεμβρίου 2022
TERRA FACILITY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	100%	50.000	50.000

15. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2023	31.12.2022
Επενδυτικά Ακίνητα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**28.019.288**	**28.019.288**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις	-	-
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.838.795	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**29.858.083**	**28.019.288**

Τα έσοδα από ενοίκια για τη χρήση του 2023 ανέρχονται σε € 2.234.219 (2022: € 2.070.240) και προέρχονται από την εκμετάλλευση του ακίνητου, εμβαδού 16.712,93 τ.μ., στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαίδος 22.

16. Αποθέματα

	31.12.2023	31.12.2022
Αποθέματα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**4.201.943**	**3.469.018**
Προσθήκες	4.469.447	1.393.283
Πωλήσεις	(3.767.372)	-
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	3.027.118	(660.359)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**7.931.136**	**4.201.943**

Η Εταιρεία έχει οικιστικό ακίνητο για εκμετάλλευση από την πώληση διαμερισμάτων συνολικού εμβαδού 1.688,30 τ.μ. στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής στην οδό Πόντου 18 και Τροίας 24Α στα αποθέματα της. Τα αποθέματα επιμετρώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Στη χρήση του 2023 και 2022 η Εταιρία προχώρησε την κατασκευή των οικιστικών ακινήτων και το κατασκευαστικό κόστος ανήλθε σε € 4.469.447 και € 1.393.283 αντίστοιχα.

Στη χρήση του 2023 η Εταιρία προέβη σε πώληση πέντε εκ των οικιστικών ακινήτων της από τα έτοιμα αποθέματα της στην αξία των € 6.370.563 (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες). Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε € 3.767.372 και αναγνωρίστηκε κέρδος € 2.603.191 στο 2023.

17. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις για τις ημερομηνίες αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 και η κίνηση των προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της περιόδου αναλύεται ως ακολούθως :

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων**	**Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα**	**Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023**
Αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία	661.373	611.634	-	1.273.007

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων**	**Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα**	**Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022**
Αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία	495.519	165.855	-	661.373

Στην Ελλάδα, οι φορολογικές ζημιές μπορούν να μεταφερθούν για συμψηφισμό για μια περίοδο πέντε ετών. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έναντι φορολογικών ζημιών.

18. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2023	**2022**
Πελάτες και λοιποί χρεώστες	631.379	114.001
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 25)	61.693	38.660
Προκαταβολές και έξοδα επόμενης περιόδου	110.904	144.494
Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό δημόσιο	8.445	2.561
	812.421	**299.716**

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις παρουσιάζουν αύξηση στο 2023 κυρίως λόγω απαιτήσεων από τις πωλήσεις των οικιστικών ακινήτων. Ο ρυθμός των εισπράξεων της εταιρείας είναι υψηλός και αναμένεται ότι ζημίες από διαγραφή απαιτήσεων είναι μηδενικές.

19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα

	2023	**2022**
Διαθέσιμα στις τράπεζες	631.458	620.827
Δεσμευμένα Διαθέσιμα	462.476	707.470
Διαθέσιμα στο ταμείο	293	116
	1.094.228	**1.328.413**

Η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά της διαθέσιμα σε τραπεζικά ιδρύματα τα οποία έχουν λάβει υψηλές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας και δεν διατηρεί προθεσμιακές καταθέσεις.

20. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

(α) Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά υπέρ το άρτιο

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο σε ΕΥΡΩ 5.268.500 (2022: ΕΥΡΩ 5.268.500) διαιρούμενο σε 52.685 (2022: 52.685) ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 100,00 εκάστη (2022: ΕΥΡΩ 100,00).

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)	Σύνολο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	51.485	**5.148.500**	**5.148.500**	**17.536.500**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**

(β) Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται από τα κέρδη της χρήσης, να κρατήσουν τουλάχιστον το 5% ως τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Η Εταιρεία δεν είχε σχηματίσει τακτικό αποθεματικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

(γ) Μερίσματα

Με βάση την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται σε κάθε χρήση να διανέμουν στους μετόχους τους τουλάχιστον το 35% των κερδών, μετά από φόρους, και μετά από την κράτηση για τακτικό αποθεματικό.

Κατά το έτος 2023 και 2022 η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα.

21. Προβλέψεις

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές δικαστικές υποθέσεις σε εκκρεμότητα από τη συνήθη πορεία εργασιών της και έτσι δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη την 31 Δεκεμβρίου 2023, το οποίο αποτελεί εκτίμηση της Διοίκησης ως προς πιθανή υποχρέωση της Εταιρείας σχετικά με δικαστικές αποζημιώσεις.

22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2023	2022
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	532.465	272.879
Ποσά δεδουλευμένα και οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	190.872	142.151
Προκαταβολές και έσοδα επόμενης περιόδου	320.000	100.033
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	700.013	700.013
Υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς	225.801	151.324
Δεδουλευμένα έξοδα σε τρίτους	51.821	192.678
	2.020.972	**1.559.077**

Η παραπάνω αύξηση των υποχρεώσεων οφείλεται κυρίως σε αυξημένο υπόλοιπο πληρωτέο από κατασκευαστικό κόστος των οικιστικών ακινήτων (κυρίως προς την ΜΠΕΡΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΙΚΕ) και από εισπράξεις προκαταβολών πελατών για οικιστικά ακίνητα υπό εκτέλεση στο 2023.

Οι υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς αφορούν κυρίως φόρο εισοδήματος, Φ.Π.Α., φόρο ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας ΕΝΦΙΑ, φόρο μισθωτών υπηρεσιών και ασφαλιστικές εισφορές.

23. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται στους παρακάτω χρηματοοικονομικούς κινδύνους:

- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος συνθηκών αγοράς
- Λειτουργικός κίνδυνος

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

23.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και βάσει εγκεκριμένων πολιτικών του, έχει αναθέσει στο τμήμα πιστωτικού ελέγχου την παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζονται, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να αντισταθμίζονται οι κίνδυνοι, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου, εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και τη Χρηματοοικονομική κατάστασή της, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

23.2 Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Οι οικονομικοί κίνδυνοι που ανέκυψαν σε παγκόσμιο επίπεδο, ως αποτέλεσμα της απότομης αύξησης των επιτοκίων και των αναταράξεων στην αγορά ενέργειας που οδηγούν σε ανοδικές τιμές πρώτων υλών, καθώς και οι σημαντικές γεωπολιτικές εντάσεις έχουν επηρεάσει αρνητικά τις μακροοικονομικές συνθήκες παγκοσμίως, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας. Το 2023, η παγκόσμια οικονομία σημείωσε βελτίωση, μειώθηκαν οι τιμές της ενέργειας και βελτιώθηκε το επιχειρηματικό και καταναλωτικό κλίμα. Η Ελληνική Οικονομία είχε ανοδική πορεία το 2023, καθώς ωφελήθηκε από την ενίσχυση των επενδύσεων και την ενδυνάμωση της ιδιωτικής κατανάλωσης. Το 2024 εκτιμάται πως θα συνεχίσει να αναπτύσσεται η Ελληνική οικονομία με την βελτίωση του εξωτερικού περιβάλλοντος, την ανάπτυξη του τουριστικού τομέα. Η ομαλοποίηση των τιμών ενέργειας και η κάθοδος του πληθωρισμού, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε μείωση των επιτοκίων. Αντίθετα, μια παρατεταμένη περίοδος γεωπολιτικών εντάσεων ή αναταραχών θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομική ανάπτυξη.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

23.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ζημίας σε περίπτωση που ένας πελάτης ή τρίτος σε συναλλαγή χρηματοοικονομικού μέσου, δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και σχετίζεται κατά κύριο λόγο με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Με βάση την πιστωτική πολιτική που έχει θεσπίσει η Εταιρεία, κάθε πελάτης εξετάζεται για την πιστοληπτική του ικανότητα πριν του προταθούν οι συνήθεις όροι συνεργασίας. Κατά συνέπεια και εξαιτίας των δυσχερών οικονομικών συνθηκών, τα πιστωτικά όρια πελατών έχουν επαναπροσδιοριστεί/μειωθεί. Η Εταιρεία με τους πελάτες που πληρούν τους όρους συνεργασίας, προχωρά στη σύναψη συμφωνητικών. Ορίζονται πιστωτικά όρια για κάθε πελάτη, τα οποία αντιπροσωπεύουν το μέγιστο ανοιχτό ποσό που μπορεί να παρουσιάζουν οι πελάτες, τα οποία παρακολουθούνται τακτικά από τον πιστωτικό έλεγχο προκειμένου οι εισπράξεις να πραγματοποιούνται μέσα στα προκαθορισμένα πιστωτικά όρια.

23.3.1 Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

23.3.2 Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων, αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 1.094.228 (31 Δεκεμβρίου 2022: € 1.328.413), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις έχουν ταξινομηθεί με βάση τη συμβατική λήξη τους ως μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και εκτιμώνται από τη Διοίκηση ως ανακτήσιμες.

23.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται σε ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η Εταιρεία μέσω του τμήματος Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών που διαθέτει μεριμνά ώστε να υπάρχει επαρκής ρευστότητα για να εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν, βάσει των συμφωνημένων προγραμμάτων εξόφλησης.
Παρατίθενται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας, βάσει των συμβάσεων και συμφωνιών που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι συμβατικές ταμειακές ροές των δανείων συμπεριλαμβάνουν και τους δεδουλευμένους τόκους, οι οποίοι έχουν αφαιρεθεί από τις συμβατικές ταμειακές ροές των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων:

31 Δεκεμβρίου 2023	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**
Δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους	17.800.000	21.476.257	1.831.213	3.087.990	2.883.591	13.673.463
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	1.862.417	1.927.602	1.927.602	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.020.972	2.020.972	2.020.972	-	-	-

31 Δεκεμβρίου 2022	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**
Δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους	20.150.000	25.174.998	2.015.356	5.111.443	2.946.279	15.101.920
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	1.656.778	1.714.878	1.714.878	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.559.077	1.559.077	1.559.077	-	-	-

23.5 Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο

ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχεται η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων. Επιπρόσθετα εξαιτίας των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών, ο κίνδυνος εστιάζεται στο ενδεχόμενο μελλοντικής μείωσης των τιμών των ενοικίων και κυρίως για χώρους γραφείων το οποίο θα επηρεάσει τη διακύμανση των εσόδων.

23.5.1 Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η πλειοψηφία των πωλήσεων, αγορών της Εταιρείας είναι σε ΕΥΡΩ (λειτουργικό νόμισμα). Καθώς δεν εκτιμάται ότι υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος δεν παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας.

23.5.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Αναφορικά με τον κίνδυνο επιτοκίων, η Εταιρεία προκειμένου να διασφαλισθεί από τον κίνδυνο αύξησης των επιτοκίων έχει εξασφαλίσει κατ' αρχάς δανεισμό από συνδεδεμένες εταιρίες. Για τα δάνεια από τράπεζες, η Εταιρία εξασφάλισε περαιτέρω μείωση του περιθωρίου του επιτοκίου από 2.35% σε 1.85% και για τον τραπεζικό δανεισμό που το επιτόκιο κυμαίνεται με βάση το EURIBOR + περιθώριο.

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις για παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που να αντισταθμίζουν την έκθεση σε μεταβολές επιτοκίων. Ο κίνδυνος των επιτοκίων αφορά τον βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό τον οποίο η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση.

Οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίων. Ο κίνδυνος των επιτοκίων αφορά τον βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό τον οποίο η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση

23.6. Λειτουργικός κίνδυνος

Κατά τη διάρκεια του 2023 η παγκόσμια οικονομία επηρεάστηκε από μια σειρά σημαντικών και αλληλεξαρτώμενων γεγονότων τα οποία προκάλεσαν σημαντικές διαταραχές, κυρίως στην Ευρώπη.

Η Ελληνική οικονομία, το 2023 συνέχισε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό ρυθμό, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ευρωζώνης. Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2%, λόγω της ιδιωτικής κατανάλωσης, στις εξαγωγές και στις επενδύσεις. Ο γενικός πληθωρισμός σημείωσε σημαντική επιβράδυνση, λόγω της υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών.
Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% το 2024 και 2,5% το 2025. Ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2024 και 2,2% το 2025.

Βασικοί λόγοι της ανάπτυξης το 2023 ήταν η άνοδος του τουρισμού, η αύξηση των εξαγωγών υπηρεσιών, η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, τα δημοσιονομικά μέτρα στήριξης για την ανάσχεση των επιπτώσεων της πανδημίας και της ενεργειακής κρίσης στα νοικοκυριά και στις επιχειρήσεις, η αύξηση της δημόσιας κατανάλωσης, η μεγάλη αύξηση των επενδύσεων, ιδιωτικών και δημόσιων, και η ισχυρή ανάκαμψη της αγοράς εργασίας όπως αποτυπώνεται στη μείωση του ποσοστού ανεργίας.

Λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της άμεσης ή έμμεσης ζημιάς που προκύπτει από ποικίλες αιτίες σχετικές με τις διαδικασίες της Εταιρείας, την τεχνολογία και την υποδομή που εφαρμόζει, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες, πλην των πιστώσεων, της αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας. Οι παράγοντες αυτοί καθορίζονται από τις νομικές και λοιπές απαιτήσεις και τα γενικά αποδεκτά πρότυπα επιχειρηματικής συμπεριφοράς.

Στόχος της Εταιρείας είναι να διαχειριστεί τον λειτουργικό κίνδυνο κατά τρόπο τέτοιο ώστε να αποφευχθούν οι ζημίες και να μην προσβληθεί η φήμη της. Πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και εφαρμογή ελέγχων ώστε να αντιμετωπιστεί ενδεχόμενος λειτουργικός κίνδυνος, φέρουν τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη. Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από γενικούς κανόνες που εφαρμόζει η Εταιρεία, σχετικά με τα εξής:

- Απαιτήσεις για σωστή κατανομή καθηκόντων
- Απαιτήσεις για τη συμφωνία και την παρακολούθηση των διαδικασιών
- Συμμόρφωση με τις όποιες ρυθμίσεις και λοιπές νομικές απαιτήσεις
- Τεκμηρίωση των ελέγχων και των διαδικασιών
- Απαιτήσεις για περιοδική αξιολόγηση των επιχειρηματικών κινδύνων, καθώς και την επάρκεια των ελέγχων και των διαδικασιών για την αντιμετώπιση των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί
- Απαιτήσεις για την αναφορά των επιχειρηματικών ζημιών και προτεινόμενα διορθωτικά μέτρα
- Ανάπτυξη σχεδίων έκτακτης ανάγκης
- Καθορισμός ηθικών και επιχειρησιακών προτύπων
- Άμβλυνση του κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης και της ασφάλειας όπου αυτό είναι εφικτό.

23.7 Διαχείριση κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρακολουθεί την απόδοση του συνόλου των επενδυμένων κεφαλαίων, στοχεύοντας στη βελτιστοποίηση της, ώστε να εξασφαλίζεται η ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η εξυπηρέτηση των δανειακών της υποχρεώσεων. Επιπλέον η Εταιρεία παρακολουθεί μηνιαία την ανάπτυξη των εσόδων της, τα έξοδα και κόστη της έναντι των προϋπολογισμών της καθώς και τις ταμειακές ροές προκειμένου να χρηματοδοτεί τις δραστηριότητες της. Για την περαιτέρω χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της και την ανάπτυξη των υποδομών της, η Εταιρεία μπορεί να δανειστεί από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου.

Σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου η Εταιρεία υπόκειται σε κάποιους νόμους και κανονισμούς που προκύπτουν από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία. Συγκεκριμένα, η Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία προβλέπει την υποχρεωτική κράτηση αποθεματικού 5% ετησίως από τα καθαρά κέρδη της χρήσης, καθώς και τη διανομή μερίσματος 35% των καθαρών κερδών κάθε χρήσης. Επίσης, η Ελληνική εταιρική νομοθεσία προβλέπει τη διατήρηση του ύψους των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο 50% τουλάχιστον του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Σε περίπτωση μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

24. Μακροπρόθεσμες – βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Η σημείωση αυτή παρέχει πληροφορίες για τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο επιτοκίων και συναλλαγματικό κίνδυνο, γίνεται αναφορά στη σημείωση 26.

	31 Δεκεμβρίου 2023	**31 Δεκεμβρίου 2022**
(α) Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Κοινοπρακτικό δάνειο (σημείωση 22(α))	16.950.000	17.800.000
Κοινοπρακτικό δάνειο (σημείωση 22(β))	-	1.500.000
	16.950.000	**19.300.000**

(β) Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31 Δεκεμβρίου 2023**	**31 Δεκεμβρίου 2022**
Δανειακές υποχρεώσεις /συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 22(γ))	1.862.417	1.656.778
Κοινοπρακτικό δάνειο (σημείωση 22(α))	850.000	850.000
	2.712.417	**2.506.778**
	19.662.417	**21.806.778**

(α) Κοινό Ομολογιακό δάνειο ύψους € 19.500.000.

Τον Οκτώβριο του 2021 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την ALPHA Τράπεζα ΑΕ ύψους € 19.500.000.

Κατά τη διάρκεια του 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε συζητήσεις για την επαναδιαπραγμάτευση των όρων του ομολογιακού δανείου, η οποία ολοκληρώθηκε ουσιαστικά κατά τον Μάιο του 2023. Το επιτόκιο του δανείου ανήλθε σε κυμαινόμενο Euribor συν περιθώριο μειωμένο κατά 14%. Η επαναδιαπραγμάτευση των όρων του κοινοπρακτικού δανείου ολοκληρώθηκε και τυπικά με την υπογραφή των σχετικών τροποποιημένων συμβάσεων στις 19 Μαΐου 2023.

Στο δεύτερο εξάμηνο του 2023 λόγω των αυξήσεων του Euribor η τράπεζα προχώρησε σε περεταίρω μείωση στο περιθώριο κατά 21%.

Σύμφωνα με τους όρους του δανείου, εάν επέλθει οποιοδήποτε γεγονός καταγγελίας ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων μετά από απόφαση της συνέλευσης των ομολογιούχων που λαμβάνεται με την απαρτία και πλειοψηφία όπως προβλέπεται από τη σύμβαση, θα καταγγείλει για λογαριασμό όλων των ομολογιούχων εγγράφως το Δάνειο στο σύνολό του, κατά τα προβλεπόμενα από τους όρους του δανείου. Στην περίπτωση αυτή, το σύνολο του χρέους θα καθίσταται κατά τον χρόνο εκείνο αμέσως ληξιπρόθεσμο και απαιτητό. Οι όροι του ομολογιακού δανείου περιλαμβάνουν τη συμμόρφωση της Εταιρείας με διάφορους χρηματοοικονομικούς (η μέτρηση των οποίων θα πραγματοποιείτε επί των λογιστικών καταστάσεων που θα συντάσσονται σύμφωνα με τα IFRS) και μη χρηματοοικονομικούς όρους που μεταξύ άλλων είναι οι εξής δείκτες:

I. Το σύνολο του **Τραπεζικού Δανεισμού της Εταιρείας** προς τα στοιχεία του πάγιου ενεργητικού να διατηρείται μικρότερο ή ίσο του 0,75 (όπως προσδιορίζεται στην δανειακή σύμβαση).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 το υπόλοιπο του κοινοπρακτικού δανείου ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 17.800.000 (31 Δεκεμβρίου 2022: ΕΥΡΩ 18.650.000). Για την χρήση του 2023 και 2022 η εταιρεία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις τήρησης του δείκτη.

(β) Κοινό Ομολογιακό δάνειο ύψους € 2.400.000.

Τον Αύγουστο του 2022 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την ALPHA Τράπεζα ΑΕ ύψους € 2.400.000 το οποίο αποπληρώθηκε πλήρως μέσα στο 2023.

Οι όροι του ομολογιακού δανείου περιλάμβαναν τη συμμόρφωση της Εταιρείας με διάφορους χρηματοοικονομικούς (η μέτρηση των οποίων πραγματοποιείτο επί των λογιστικών καταστάσεων σύμφωνα με τα IFRS) και μη χρηματοοικονομικούς όρους που μεταξύ άλλων είναι οι εξής δείκτες:

I. Το σύνολο του **Τραπεζικού Δανεισμού της Εταιρείας** προς τα στοιχεία του πάγιου ενεργητικού να διατηρείται μικρότερο ή ίσο του 0,75 (όπως προσδιορίζεται στην δανειακή σύμβαση).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 το υπόλοιπο του κοινοπρακτικού δανείου ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 1.500.000 το οποίο και αποπληρώθηκε πλήρως εντός της χρήσης του 2023. Για την χρήση του 2022 η εταιρεία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις τήρησης του δείκτη.

(γ) Δάνεια με συνδεδεμένες εταιρείες.

	31 Δεκεμβρίου 2023	31 Δεκεμβρίου 2022
Δάνειο με τη συνδεδεμένη εταιρεία LUZANDRO INVESTMENTS LIMITED	1.862.417	1.656.778

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία συνήψε σύμβαση δανείου με τη συνδεδεμένη εταιρεία LUZANDRO INVESTMENTS LIMITED ύψους ΕΥΡΩ 1.600.000. Στις 16 Μαρτίου 2023, η Εταιρεία συνήψε τροποποιητική σύμβαση του αρχικού δανείου με τη συνδεδεμένη εταιρεία με την οποία τροποποιήθηκε και ορίστηκε το ύψος του δανείου σε ΕΥΡΩ 1.800.000.

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία έχει συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που είναι εταιρείες υπό κοινό έλεγχο και όλες οι συναλλαγές τιμολογούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης, λαμβανομένων υπόψη και των στενών συνδεομένων με αυτούς προσώπων, ορίζονται ως συνδεμένα μέρη με βάση αυτά που ορίζει το ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεμένων μερών».

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 είχε ως εξής:

Ιωάννης Παντολέων, Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Δημήτριος Γερμανός, Μέλος
Τοπούζας Βησσαρίων, Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής και λήγει την 15η Ιανουαρίου του 2028.

Κατά την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία κατέβαλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ποσού ΕΥΡΩ 69.983 και ΕΥΡΩ 71.549 αντίστοιχα.

Οι αμοιβές προς τους Διευθυντές που απαρτίζουν τη Διοίκηση της Εταιρείας (Δ.Σ.), ανέρχονται σε ΕΥΡΩ 106.533 με τη μορφή μισθού λόγω σύμβασης εξαρτημένης εργασίας (2022: ΕΥΡΩ 101.589). Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές μεταξύ των ανωτέρω και της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά τις εταιρικές χρήσεις 2023 και 2022 δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα βασικά Διοικητικά Στελέχη της και τα λοιπά πρόσωπα των άρθρων 99 – 101 του Ν.4548/2018.

Παρακάτω παρατίθεται περίληψη των λοιπών συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

	31 Δεκεμβρίου 2023	**31 Δεκεμβρίου 2022**
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις:		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	61.693	38.660

	31 Δεκεμβρίου 2023	**31 Δεκεμβρίου 2022**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις:		
Ποσά οφειλόμενα σε θυγατρικές εταιρείες	34.161	-
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	156.711	142.151
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	700.013	700.013
	890.885	**842.164**

	31 Δεκεμβρίου 2023	**31 Δεκεμβρίου 2022**
Μακροπρόθεσμες/Βραχυπρόθεσμες Δανειακές απαιτήσεις:		
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΡΕΝΤΗ (σημείωση 22)	80.138	-
Μακροπρόθεσμες/Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις:		
Luzandro Investments LTD (σημείωση 22)	1.862.417	1.656.778

Έσοδα:

Έσοδα από συνδεμένα μέρη:	**2023**	**2022**
PUBLIC RETAIL A.E.	972.534	885.521
SUNLIGHT GROUP	1.149.553	872.296
OLYMPIA GROUP M. A.E.	367.088	302.903
WESTNET DISTRIBUTION AE	187.895	169.783
PUBLIC NEXT MON. A.E.	55.141	117.487
SQUARE ROOT A.E	72.246	72.172
ΦΟΛΟΗ ΚΑΠΕΛΗ	3.993	4.131
ALFASCOTT A.E.	1.879	1.986

DKD DEVELOPMENTS M. A.E.	1.879	1.986
REGATTA M. A.E	1.879	1.986
SITEDEVELOPMENT	1.879	1.986
TECTUM A.E.	1.879	1.986
TERRA FACILITY MANAGEMENT M. A.E	10.279	1.986
TERRA PARK M.A.E.	1.879	1.986
VANDERVELLE A.E.	1.879	1.986
Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ Α.Ε.	11.879	1.986
ΚΑΣΣΙΟΠΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ	1.879	1.986
ΚΟΡΥΦΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Μ. Ι.Κ.Ε.	964	1.986
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΡΕΝΤΗ Μ. Α.Ε.	1.879	1.986
BROADLEAF DEVELOPMENT ΜΟΝ. Α.Ε.	1.307	-
	2.849.790	**2.448.125**

Έξοδα:

Έξοδα από συνδεμένα μέρη:	**2023**	**2022**
TERRA FACILITY MANAGEMENT M. A.E	14.310	31.143
WESTNET DISTRIBUTION AE	2.725	2.932
SOFTONE TECHNOLOGIES AE	2.175	2.057
PUBLIC RETAIL A.E.	1.224	1.402
INSTACAR AE	4.241	-
SUNLIGHT GROUP	-	1.383
SQUARE ROOT A.E	233	803
	24.908	**39.720**

Όλες οι παραπάνω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη τιμολογούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Κανένα από τα παραπάνω υπόλοιπα δεν εκτιμάται ως ανεπίδεκτο είσπραξης.

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες εταιρείες αφορούν λειτουργικές/εμπορικές συναλλαγές.

26. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία μισθώνει όχημα για τις λειτουργικές της ανάγκες. Η Εταιρεία έχει ακολουθήσει τις λογιστικές οδηγίες που επιτάσσει το ΔΠΧΑ 16 για όλες τις μισθώσεις και επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης που παρέχει το ΔΠΧΑ 16 και να μην αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση μίσθωσης για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες ή για μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των ΕΥΡΩ 5.000 όταν είναι καινούργιο).

Η Εταιρεία δεν έχει άλλες δεσμεύσεις πέραν των παραπάνω μισθώσεων και ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν των ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων (σημ. 11) και δεν υπάρχουν εκκρεμείς νομικές υποθέσεις οι οποίες θα μπορούσαν να δημιουργήσουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την εταιρεία.

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κηφισιά, 26 Αυγούστου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Παντολέων Ιωάννης
Α.Δ.Τ. Σ 637090

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Τοπούζας Βησσαρίων
Α.Δ.Τ. ΑΜ 594494

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Σπυρίδων Γ. Ζανος
Α.Δ.Τ. ΑΕ 599931
Α.Δ.Ε.Τ. 19913 – Α’ ΤΑΞΗΣ