Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.10.11 14:53:48 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,11/10/2024
Αριθ. Πρωτ.:3407145

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΕ**, το διακριτικό τίτλο **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **000231501000**.

Την **11/10/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4511743 οι εγκεκριμένες από την 23/09/2024 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 4511744 η από 23/09/2024 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 **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094394659-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1581.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΔΑΛΕΖΙΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ του ΙΩΑΝΝΗΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2568.

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.

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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2023 ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης 2023 (από 1η Ιανουαρίου 2023 έως 31η Δεκεμβρίου 2023), σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΑΘΗΝΑ, ΜΑΙΟΣ 2024

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

	Σελίδα
• Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
• Ετήσιες Εταιρικές & Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2023	5
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	5
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων Χρήσεως	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
Προσάρτημα – Σημειώσεις επί των Ετησίων Εταιρικών & Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων	10

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθόλα τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης

ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2023.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 31 Μαΐου 2024

Νικόλαος Αθ. Νικολόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20961
ΣΟΛ Α.Ε. Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2023

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά προηγούμενης χρήσης 31.12.2022	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά προηγούμενης χρήσης 31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημ.**				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια	5	6.953.361,47	10.371.484,85	28.458,66	33.914,30
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	6	213.475,34	216.826,89	719,51	903,21
Υπεραξία επιχείρησης	8	879.341,24	879.341,24	0,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	37.275.469,80	36.263.037,03	29.780.533,64	32.494.727,74
Επενδύσεις σε θυγατρικές	9	0,00	0,00	3.999.762,72	3.999.762,72
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	10	81.121,090	123.444,520	0,00	0,00
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11	8.727,60	8.727,60	1.567,60	1.567,60
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	131.098,01	131.098,01	90.421,70	90.421,70
		45.542.594,55	47.993.960,14	33.901.463,83	36.621.297,27
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	15	4.679.543,36	5.607.596,11	0,00	0,00
Εμπορικές απαιτήσεις	13	6.012.583,28	5.580.029,65	1.864.480,67	118.818,25
Λοιπές Απαιτήσεις & Προκαταβολές	14	3.936.522,54	4.645.155,77	2.660.274,91	3.606.639,70
Διαθέσιμα για πώληση χρημ/νομικά	16	17.150,68	8.250,06	17.150,68	8.250,06
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17	1.500.928,13	959.859,23	1.185.507,52	582.130,05
		16.146.727,99	16.800.890,82	5.727.413,78	4.315.838,06
Σύνολο ενεργητικού		**61.689.322,54**	**64.794.850,96**	**39.628.877,61**	**40.937.135,33**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	18	2.000.143,16	2.000.143,16	2.000.143,16	2.000.143,16
Αποθεματικά		40.830.091,01	40.830.091,01	40.830.091,01	40.830.091,01
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(41.406.455,76)	(43.007.365,92)	(40.103.156,49)	(42.240.772,65)
Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρείας		1.423.778,41	(177.131,75)	2.727.077,68	589.461,52
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		760.599,26	985.250,18	0,00	0,00
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων		**2.184.377,67**	**808.118,43**	**2.727.077,68**	**589.461,52**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	19	21.721.103,65	23.987.002,49	13.208.473,44	14.729.400,00
Εγγυήσεις Υπέρ Αγκιπάν	19	3.736.600,00	6.139.900,00	3.736.600,00	6.139.900,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	20	1.234.964,94	1.320.731,74	686.276,64	811.530,00
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους κατά την έξοδο από την	21	165.145,05	174.648,83	1.400,00	1.400,00
Υποχρεώσεις από συμβάσεις μίσθωσης	19	5.755.428,49	5.290.180,41	5.589.511,81	5.109.742,39
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	1.227.604,61	1.132.240,19	338.043,30	337.333,30
Λοιπές Προβέψεις	23	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**33.850.846,74**	**38.054.703,66**	**23.570.305,19**	**27.139.305,69**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	24	5.910.644,27	4.984.791,31	198.269,31	168.743,15
Βραχ/θεσμο μέρος εγγυήσεων υπέρ	19	2.542.900,00	223.100,00	2.542.900,00	223.100,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	19	5.524.819,46	6.527.103,31	617.380,89	300.204,59
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης	19	7.773.359,23	8.676.094,52	7.687.544,10	8.548.747,22
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	25	0,00	808.398,54	0,00	808.398,54
Λοιπές υποχρεώσεις	26	3.902.375,17	4.712.541,19	2.285.400,44	2.651.338,87
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		25.654.098,13	25.932.028,87	13.331.494,74	13.208.368,12
Σύνολο υποχρεώσεων		**59.504.944,87**	**63.986.732,53**	**36.901.799,93**	**40.347.673,81**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων		**61.689.322,54**	**64.794.850,96**	**39.628.877,61**	**40.937.135,33**

Κατάσταση αποτελεσμάτων & λοιπών συνολικών εσόδων 2023

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση αποτελεσμάτων της 31ης Δεκεμβρίου 2023

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά προηγούμενης χρήσης 31.12.2022	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά προηγούμενης χρήσης 31.12.2022
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**Σημ.**				
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	27	18.973.115,81	18.605.121,92	0,00	0,00
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων &		(15.567.356,93)	(15.103.243,66)	0,00	0,00
Μικτό κέρδος εμπορευμάτων & υπηρεσιών		**3.405.758,88**	**3.501.878,26**	**0,00**	**0,00**
Έσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων		2.746.388,47	2.479.145,93	2.537.529,48	2.256.326,20
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων	29	(344.455,54)	(373.219,53)	(279.212,68)	(304.985,60)
Μικτό κέρδος από εκμετάλλευση ακινήτων		**2.401.932,93**	**2.105.926,40**	**2.258.316,80**	**1.951.340,60**
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	7	1.814.899,97	4.183.804,56	1.247.273,10	3.772.657,58
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση επενδυτικών		(461.467,20)	0,00	(461.467,20)	0,00
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	30	444.348,66	1.151.009,57	30.677,03	738.615,55
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	29	(2.725.294,26)	(2.751.319,24)	(30.304,56)	(31.334,35)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	29	(1.367.433,61)	(1.328.956,88)	(135.925,60)	(127.097,00)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	30	(495.183,40)	(352.152,57)	(199.842,07)	(190.461,06)
Λειτουργικά αποτελέσματα		**3.017.561,97**	**6.510.190,11**	**2.708.727,50**	**6.113.721,32**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	31	(1.850.425,32)	(1.514.166,98)	(696.364,70)	(763.401,26)
Εσοδα Συμμετοχών		143.000,00	93.500,00	0,00	0,00
Αποτέλεσμα προ φόρων		**1.310.136,65**	**5.089.523,13**	**2.012.362,80**	**5.350.320,06**
Φόρος εισοδήματος	32	81.445,07	(1.080.803,56)	125.253,36	(982.968,92)
Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους		**1.391.581,72**	**4.008.719,57**	**2.137.616,16**	**4.367.351,14**
Κατανέμονται σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		1.611.711,49	4.114.539,73	2.137.616,16	4.367.351,14
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(220.129,77)	(105.820,16)	0,00	0,00
Βασικά κέρδη (ζημίες) ανά μετοχή μετά από φόρους (σε €)					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	33	**0,03**	**0,08**	**0,04**	**0,09**

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων της 31ης Δεκεμβρίου 2023

(Ποσά εκφρασμένα σ ε ΕΥΡΩ)		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά προηγούμενης χρήσης 31.12.2022	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά προηγούμενης χρήσης 31.12.2022
Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους		**1.391.581,72**	**4.008.719,57**	**2.137.616,16**	**4.367.351,14**
Λοιπά συνολικά έσοδα / ζημίες					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογία λοιπών συνολ. εσόδων συμμετοχών αποτιμώμενων με την μέθοδο	10	0,00	0,00	0,00	0,00
Επαναεπιμετρήσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	23	(19.644,21)	37.727,42	0,00	0,00
Φόρος εισοδήματος στοιχείων λοιπών συνολικών εσόδων		4.321,73	(8.300,03)	0,00	0,00
Καθαρά λοιπά συνολικά έσοδα / ζημίες που δεν ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα		**(15.322,48)**	**29.427,39**	**0,00**	**0,00**
Λοιπά συνολικά έσοδα / ζημίες, μετά από φόρους		**(15.322,48)**	**29.427,39**	**0,00**	**0,00**
Συνολικά έσοδα / ζημίες χρήσης, μετά από φόρους		**1.376.259,24**	**4.038.146,96**	**2.137.616,16**	**4.367.351,14**
Κατανέμονται σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		1.600.910,16	4.135.284,08	2.137.616,16	4.367.351,14
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(224.650,92)	(97.137,12)	0,00	0,00

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της 31ης Δεκεμβρίου 2023

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(47.142.650,00)**	**1.082.387,30**	**(3.230.028,53)**
Αποτελέσματα χρήσης 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	4.114.539,73	(105.820,16)	4.008.719,57
Λοιπά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	20.744,35	8.683,0400	29.427,3900
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.135.284,08**	**(97.137,1200)**	**4.038.146,96**
Διανομή αποτ/των ως απόφαση Γεν. Συνέλευσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(43.007.365,92)**	**985.250,18**	**808.118,43**
Υπόλοιπο την 01.01.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(43.007.365,92)**	**985.250,18**	**808.118,43**
Αποτελέσματα χρήσης 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	1.611.711,49	(220.129,77)	1.391.581,72
Λοιπά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	(10.801,33)	(4.521,15)	(15.322,48)
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.600.910,16**	**(224.650,92)**	**1.376.259,24**
Διανομή αποτ/των ως απόφαση Γεν. Συνέλευσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(41.406.455,76)**	**(760.599,2600)**	**2.184.377,67**

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της 31ης Δεκεμβρίου 2023

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Τακτικό αποθεματικό**	**Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο την 01.01.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(46.608.123,79)**	**3.777.889,62**
Αποτελέσματα χρήσης 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	4.367.351,14	4.367.351,14
Λοιπά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.367.351,14**	**4.367.351,14**
Διανομή αποτ/των ως απόφαση Γεν. Συνέλευσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(42.240.772,65)**	**589.461,52**
Υπόλοιπο την 01.01.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(42.240.772,65)**	**589.461,52**
Αποτελέσματα χρήσης 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	2.137.616,16	2.137.616,16
Λοιπά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.137.616,16**	**2.137.616,16**
Διανομή αποτ/των ως απόφαση Γεν. Συνέλευσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**2.000.143,16**	**343.903,35**	**39.908.946,42**	**577.241,24**	**(40.103.156,49)**	**2.727.077,68**

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση ταμειακών ροών της 31ης Δεκεμβρίου 2023

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2022	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2023	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2022
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων	**1.310.136,65**	**5.089.523,13**	**2.012.362,80**	**5.350.320,06**
Πλέον/ Μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	488.512,46	491.520,26	5.639,33	5.639,33
Προβλέψεις	79.722,88	28.549,76	(76.627,01)	4.263,23
Ζημίες – Κέρδη αποτίμησης με μέθοδο καθαρής θέσης	42.323,43	(48.592,52)	0,00	0,00
Κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(1.814.899,97)	(4.183.804,56)	(1.247.273,10)	(3.772.657,58)
Διαγραφή υποχρεώσεων 106β & λοιπά μη ταμειακά αποτελ/ματα	(320.392,67)	(685.132,65)	(320.392,67)	(685.132,65)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	450.646,61	(1.193,60)	452.566,57	(747,61)
Τόκοι και συναφή χρηματ/μικά αποτελέσματα	2.035.482,88	1.421.414,59	1.025.658,00	764.148,87
Πλέον/Μείον προσαρμογές για μεταβολές λογ/σμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	945.858,78	(632.140,03)	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	234.340,82	(1.409.500,42)	(884.670,62)	(857.329,05)
(Μείωση) /αύξηση υποχρεώσεων (πλην Τραπεζών)	273.193,32	2.354.356,13	(643.354,19)	1.196.150,96
Μείον:				
Πληρωμές για αποζημίωση προσωπικού	(84.938,12)	(7.414,49)	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(2.277.239,39)	(1.348.760,59)	(1.270.250,41)	(641.492,74)
Καταβεβλημένοι φόροι	(808.398,54)	(150.399,84)	(808.398,54)	(150.399,84)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**554.349,14**	**918.425,17**	**(1.754.739,83)**	**1.212.762,98**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(137.423,73)	(121.454,28)	0,00	0,00
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	6.000,00	3.685,00	0,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	3.500.000,00	0,00	3.500.000,00	0,00
Δάνεια από / προς συνδεδεμένα μέρη	0,00	0,00	469.651,92	(467.739,04)
Τόκοι εισπραχθέντες	6.927,31	1.007,32	5.368,28	0,06
Μερίσματα εισπραχθέντα	80.000,00	37.000,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**3.455.503,58**	**(79.761,96)**	**3.975.020,20**	**(467.738,98)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα/ αναληφθέντα δάνεια	4.839.091,11	1.887.019,42	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(8.116.551,24)	(2.931.840,55)	(1.574.326,56)	(443.900,00)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις (χρεολύσια)	(191.323,69)	(234.311,47)	(42.576,34)	(85.152,68)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(3.468.783,82)**	**(1.279.132,60)**	**(1.616.902,90)**	**(529.052,68)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) + (β) + (γ)	**541.068,90**	**(440.469,39)**	**603.377,47**	**215.971,32**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	**959.859,23**	**1.400.328,62**	**582.130,05**	**366.158,73**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	**1.500.928,13**	**959.859,23**	**1.185.507,52**	**582.130,05**

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ – ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31ης Δεκεμβρίου 2023

1. Γενικές πληροφορίες – δραστηριότητες για τον όμιλο και την εταιρεία

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους.
Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://dromeas-real-estate.weebly.com**

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό 70,49% στη θυγατρική της εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρείες εισαγωγής, εμπορίας και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 4 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

- Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία.
- Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://www.multipart.gr**

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρήσει επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν, ομόφωνα, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 10/8/2023.

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που ακολουθούνται από τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας καλύπτουν την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023. Οι ετήσιες αυτές οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), τα οποία έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) του I.A.S.B. και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Δεν υπάρχουν Πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.
Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση το ιστορικό κόστος, με εξαίρεση τα επενδυτικά ακίνητα και τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, που έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς (going concern) και την αρχή αυτοτέλειας των χρήσεων.
Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί την χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών. Τα θέματα για τα οποία έχουν γίνει εκτιμήσεις και παραδοχές αναφέρονται κατωτέρω.
Συνέχιση της δραστηριότητας
Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Υπενθυμίζεται ότι με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), επικυρώθηκε η συμφωνία εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.
Η εταιρεία πώλησε το ακίνητο της Λάρισας και από τα έσοδα αυτά εξοφλήθηκαν οφειλές προς το δημόσιο και λοιπές υποχρεώσεις.
Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας από την εκμετάλλευση ακινήτων αυξήθηκε κατά 12,46% και ο αντίστοιχος συντελεστής μικτού περιθωρίου κατά 2,51% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.
Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας σαν ποσοστό επί του κύκλου εργασιών διαμορφώθηκαν σε ποσοστό 7% έναντι 6,6% την προηγούμενη χρήση.
Τα Ιδια κεφάλαια της Εταιρείας αυξήθηκαν περαιτέρω και ανέρχονται στο ποσό των € 2.727 χιλ., έναντι € 589 χιλ Ιδίων κεφαλαίων κατά την προηγούμενη χρήση.
Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν για την Εταιρεία στο ποσό των 2,7 εκ. € για το 2023 έναντι 6,1 εκ. € αντίστοιχα για το 2022.
Για την ακριβή κατανόηση της απόδοσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας το 2023 σε σχέση με το 2022, θα πρέπει να ληθφεί υπόψη ότι στα παραπάνω ποσά της προηγούμενης χρήσης, περιλαμβάνονται και έσοδα από Διαγραφή υπολοίπων προμηθευτών βάσει αρ.106β, που ανέρχονται σε 0,7 εκ. €.
Οι Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης είναι πρακτικά σταθεροί (παρουσιάζουν πολύ μικρή βελτίωση).
Το κεφάλαιο κίνησης παραμένει αρνητικό όπως και κατά την προηγούμενη χρήση (7,6 εκ. € έναντι 8,9 εκ. € το 2022).
Αυτό οφείλεται κυρίως στα ληξιπρόθεσμα μισθώματα της Eurobank leasing, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Αναφορικά με τα μισθώματα αυτά, ολοκληρωθηκε η προβλεπόμενη από την Σ.Ε. αναδρομική μείωση του επιτοκίου και συνεπώς αναπροσαρμόσθηκε προς τα κάτω το ύψος των ως άνω ληξιπρόθεσμων οφειλών.
Σημειώνουμε ακόμα ότι σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Συμφωνία εξυγίανσης, σε περίπτωση τελικής αδυναμίας εξυπηρέτησης των οφειλών προς την Eurobank leasing, προβλέπεται η ανάκτηση εκ μέρους της εταιρείας λήζινγκ της νομής και κατοχής των μισθωμένων ακινήτων και η πλήρης και ολοσχερής διαγραφή στην περίπτωση αυτή της όποιας υπολειπόμενης απαίτησης, εξέλιξη η οποία θα βελτίωνε σημαντικά το κεφάλαιο κίνησης.

Πέραν της περίπτωσης αυτής εκτιμούμε ότι και η συνεχιζόμενη αύξηση των αξιών στα ακίνητα, σε συνδυασμό με την προβλεπόμενη αύξηση των εσόδων από ενοίκια για το προβλεπτό μέλλον, θα έχουν ως αποτέλεσμα την βελτίωση των δεικτών οικονομικής διάρθρωσης και τη σημαντική βελτίωση του κεφαλαίου κίνησης της εταιρείας.
Τα παραπάνω δημιουργούν αισιοδοξία για την επιτυχή ολοκλήρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και την οριστική διευθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρίας και την εξασφάλιση της βιωσιμότητάς της.
Με βάση τα πιο πάνω οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που ακολούθησε ο Όμιλος και η Εταιρεία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023, είναι οι ίδιες με εκείνες που περιγράφονται στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2022, αφού ληφθούν υπόψη και τα προβλεπόμενα από τις τροποποιήσεις των προτύπων, τα νέα πρότυπα και οι νέες Διερμηνείες που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2023.

2.2 Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποίηση υφισταμένων προτύπων

Α. Νέα και αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση, που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τα κάτωθι νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2023, δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17». Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιοτου 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση καιπαρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τιςσχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικέςπληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά μεαυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυποεπιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήριασυμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσεςαξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.
ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταναυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σεγνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών
ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα» Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικέςαπό τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.
ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία καιυποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγέςπου, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.
ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9–Συγκριτική πληροφόρηση» Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά μεχρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Ητροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίεςμεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκτούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικώνκαταστάσεων.
ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Φόρος εισοδήματος» Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενωνφόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας καιΑνάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Β. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31η Δεκεμβρίου 2023

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα, ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και δεν έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία νωρίτερα.
Ο Όμιλος και η Εταιρεία ερευνούν την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές τους καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.
ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με

τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μια εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεταιστις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024). Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024). Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις ΧρηματοδοτικέςΣυμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξίατων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξηςπληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετάτην 1η Ιανουαρίου 2025)Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένανόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικήςισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουνακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικέςκαταστάσεις του.

2.3 Βάση Ενοποίησης

Δομή του Ομίλου

Στη χρήση 2021 η συγγενής εταιρεία Multipart Α.Ε. με απόφαση της Έκτακτης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 5.2.2021, προέβη σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά δύο εκατομμύρια και είκοσι πέντε λεπτά του Ευρώ (€2.000.000,25). Στην αύξηση κατόπιν παραίτησης των υπολοίπων μετόχων συμμετείχε μόνον η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και το ποσοστό της αυξήθηκε από 34,50% σε 70,49%.
Κατόπιν των ανωτέρω η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ θεωρεί ότι ασκεί έλεγχο επι της Multipart Α.Ε. η οποία ως εκτούτου έχει καταστεί θυγατρική της.

Θυγατρικές επιχειρήσεις
Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο. Ο έλεγχος υφίσταται όταν η μητρική εταιρεία μέσω άμεσης ή έμμεσης κατοχής διατηρεί την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη άσκησης ελέγχου στο Συμβούλιο των θυγατρικών και κατά συνέπεια έχει την εξουσία να καθορίζει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις μιας οικονομικής μονάδας με σκοπό την απόκτηση οφέλους από τις δραστηριότητες της. Οι θυγατρικές ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο ουσιαστικός έλεγχος μεταφέρεται στον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο έλεγχος παύει να υφίσταται. Τα αποτελέσματα των εξαγοραζόμενων ή πωλούμενων θυγατρικών εντός της χρήσεως, περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως από ή έως την ημερομηνία εξαγοράς ή πώλησης, αντίστοιχα.
Η χρησιμοποιούμενη λογιστική μέθοδος για την ενοποίηση είναι η μέθοδος αγοράς. Το κόστος απόκτησης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που συνιστούν μία επιχειρηματική ενοποίηση αποτιμώνται κατά την απόκτηση στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, κόστος, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της απόκτησης είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στ' αποτελέσματα. Τα δικαιώματα της μειοψηφίας καταχωρούνται κατά την αναλογία τους επί της ως άνω προσδιορισθείσας εύλογης αξίας. Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές και τα διεταιρικά υπόλοιπα απαλλοίφονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Τα απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του ομίλου διαγράφονται. Οι απραγματοποίητες ζημιές, διαγράφονται εφόσον δεν υπάρχει ένδειξη απομείωσης, του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις
Συγγενής είναι η οικονομική μονάδα στην οποία ο όμιλος έχει την δυνατότητα να ασκεί ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Η ουσιώδης επιρροή ασκείται μέσω της συμμετοχής στις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις της οικονομικής μονάδας.
Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού μιας συγγενούς, ενσωματώνονται στις οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Με βάση αυτή τη μέθοδο, η συμμετοχή στην συγγενή καταχωρείται στο κόστος κτήσεως πλέον των μεταβολών στο ποσοστό του Ομίλου στην καθαρή τους θέση μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως, μείον τυχόν προβλέψεις για απομείωση αξίας. Η ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων απεικονίζει την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς. Ζημίες συγγενών επιχειρήσεων επιπλέον των δικαιωμάτων του ομίλου σε αυτές, δεν καταχωρούνται, με εξαίρεση την περίπτωση που έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό της συγγενούς.

Το κόστος της απόκτησης μιας συγγενούς, κατά το ποσό που υπερβαίνει την εύλογη αξία της αναλογίας του αποκτώμενου καθαρού ενεργητικού (ενεργητικό – παθητικό – ενδεχόμενες υποχρεώσεις), καταχωρείται ως υπεραξία στη χρήση στην οποία έγινε η απόκτηση.
Στην περίπτωση που το κόστος απόκτησης είναι μικρότερο της ανωτέρω εύλογης αξίας αυτή η διαφορά καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης εντός της οποίας έγινε η απόκτηση.
Απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του ομίλου και των συγγενών διαγράφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του ομίλου στις συγγενείς. Απραγματοποίητες ζημιές διαγράφονται, με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει ένδειξη απομειώσεως του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα
Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, & τα οποία δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης.
Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται στην απόκτηση.
Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές αγοράς αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και βασίζονται στα Πρότυπα Αποτίμησης του RICS. (RICS Valuation Standards Sixth edition).
Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρεία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται.
Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.
Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο επαναταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αν η χρήση ενός ενσωμάτου πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.5 Ενσώματα πάγια
Τα ενσώματα πάγια και ειδικότερα τα κτίρια, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής τους. Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Η αξία κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων αυτών. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στις εταιρείες του Ομίλου και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι γενόμενες επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα.
Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, με βάση την ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Κτίρια	35 έτη
- Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων	12 έως 20 έτη
- Μεταφορικά μέσα	3 έως 4 έτη
- Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	3 έως 20 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία καταρτίσεως οικονομικών καταστάσεων.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση των ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Λογισμικό
Το λογισμικό αποτιμάται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής του. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία είναι από 3 έτη έως 20 έτη.

2.7 Απομείωση αξίας πάγιων περιουσιακών στοιχείων.
Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται και αυτά σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.8 Αποθέματα
Τα από αγορά προερχόμενα αποθέματα (εμπορεύματα) αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των αποθεμάτων αυτών, προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου μηνιαίου σταθμισμένου κόστους και του εξατοκικευμένου κόστους, ανάλογα την περίπτωση.

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

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση
Από την 1η Ιανουαρίου 2018, Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.
Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, ο Όμιλος και η Εταιρεία αρχικά αποτιμούν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:
- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία με τα κέρδη ή ζημιές από την αποτίμηση αυτών να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.
Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία. Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στον Όμιλο και την Εταιρεία).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
Ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές

σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδοκούν να εισπράξουν, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

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

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

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

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,

- ο Όμιλος και η Εταιρεία διατηρούν το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχουν αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλουν σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή

- ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχουν μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό, είτε (β) δεν έχουν μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχουν μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάζουν τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτουν σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογούν την έκταση κατά την οποία διατηρούν τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζουν ούτε διατηρούν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρούν τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής του Ομίλου και της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση. Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρούνται σε βάση που αντανακλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που ο Όμιλος και η Εταιρεία θα μπορούσαν να υποχρεωθούν να επιστρέψουν.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθονται να τα συμψηφίσουν σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσουν το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσουν την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης του Ομίλου και της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου και της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια.

2.12 Κέρδη ανά μετοχή
Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως, Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.13 Διανομή μερισμάτων
Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.14 Δανειακές υποχρεώσεις
Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη.
Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.15 Παροχές σε εργαζόμενους
Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταβάλλουν αποζημιώσεις στους αποχωρούντες ή απολυόμενους υπαλλήλους τους, το δε ύψος των σχετικών αποζημιώσεων εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης, το ύψος της αποζημίωσης που θα πρέπει να καταβληθεί είναι ίσο με το 40% του σχετικού ποσού που θα καταβάλλονταν σε περίπτωση απόλυσης.
Τα προγράμματα για παροχές στους εργαζομένους όσον αφορά την αποζημίωση κατά την έξοδο από την υπηρεσία εμπίπτουν στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 – «Παροχές Εργαζομένων».
Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον Ισολογισμό, σε σχέση με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης, είναι η τρέχουσα αξία της καθορισμένης υποχρέωσης παροχών κατά την ημερομηνία Ισολογισμού μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές βάσει της Μεθόδου της Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδος (projected unit credit method). Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται μέσω της προεξόφλησης των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών. Το μέσο σταθμικό επιτόκιο προεξόφλησης προσδιορίζεται ως ακολούθως : Για χρηματοροές έως και τα 10 έτη χρησιμοποιήθηκαν τα Corporate Iboxx AA με μέση ωρίμανση να αγγίζει έως και τα 10 έτη, όπως αυτά δημοσιεύονται από την βάση δεδομένων της Thomson Reuters (Datastream). Εν συνεχεία για λόγους ληκτότητας για τις ροές άνω των 20 ετών και με δεδομένο την έλλειψη άλλων ομολόγων, χρησιμοποιήθηκαν οι αποδόσεις των ομολόγων της ευρωπαϊκής κεντρικής τράπεζας.
Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προέρχονται από αναπροσαρμογές και μεταβολές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στο σύνολό τους στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων και μέσω αυτών στο υπόλοιπο αποτελεσμάτων εις νέον.

2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις
Ο Όμιλος και η Εταιρεία σχηματίζουν προβλέψεις όταν :
α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.
Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας επανεξετάζουν την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.
Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι σχεδόν βέβαιη.
Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.17 Αναγνώριση εσόδων
Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων κτλ). Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη. Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την όποια οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρούνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (output methods), είτε μεθόδους εισροών (input methods). Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα

άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις τους προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα του Ομίλου και της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.
Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρούν δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει θεμελιωθεί.

2.18 Μισθώσεις
α) Η Εταιρεία ως μισθωτής
Η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της περιόδου μίσθωσης, εκτός και εάν στην σύμβαση προβλέπεται μεταβίβαση της κυριότητας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στην Εταιρεία στο τέλος της περιόδου μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Επιπλέον, το δικαίωμα χρήσης ελέγχεται για ζημίες απομείωσης, εάν υπάρχουν, και προσαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχει αναπροσαρμογή της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από την παρούσα αξία των μελλοντικών υπολειπόμενων πληρωμών μισθωμάτων. Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης και όπου αυτό δεν μπορεί να προσδιορισθεί, χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού.
Οι πληρωμές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της υποχρέωσης από μισθώσεις περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:
- σταθερές πληρωμές,
- μεταβλητές πληρωμές που εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο,
- ποσά που αναμένεται να καταβληθούν βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς που η Εταιρεία εκτιμά ότι θα ασκήσει και ποινές για καταγγελία μίσθωσης, εάν στον καθορισμό της διάρκειας της μίσθωσης έχει ληφθεί υπόψη η άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας από την Εταιρεία.
Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επαναμετράται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της 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.
Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης δεν αναγνωρίζονται σε διακριτή γραμμή στον Ισολογισμό, αλλά ταξινομούνται στα κονδύλια στα οποία θα παρουσιάζονταν εάν ήταν ιδιόκτητα και στις σημειώσεις γνωστοποιείται αναλυτικά σε ποια κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης αυτά περιλαμβάνονται. Η υποχρέωση από μισθώσεις αναγνωρίζεται διακριτά από τις άλλες υποχρεώσεις στα κονδύλια «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων» και «Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων».
Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία λειτουργεί ως υπεκμισθωτής με λειτουργική μίσθωση το δικαίωμα χρήσης που αφορά στην κύρια σύμβαση περιλαμβάνεται στην κατηγορία «Επενδύσεις σε ακίνητα».
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 € 5.000 όταν είναι καινούργιο).
β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής
- Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων, που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης, καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο

αναγνωρίζεται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.
- Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία κατατάσσει το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο του ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του.
Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας μισθώνονται μέσω λειτουργικών μισθώσεων και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Δ.Λ.Π. 40.
Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα με τη μέθοδο του δεδουλευμένου κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.
Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, αξιολογεί την κατάταξη της υπεκμίσθωσης κάνοντας αναφορά στο δικαίωμα χρήσης της κύριας μίσθωσης, δηλαδή η Εταιρεία συγκρίνει τους όρους της κύριας μίσθωσης με αυτούς της υπεκμίσθωσης. Αντίθετα, εάν η κύρια μίσθωση είναι μια βραχυπρόθεσμη μίσθωση στην οποία η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται παραπάνω, τότε κατατάσσει την υπεκμίσθωση ως λειτουργική μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στην υπεκμίσθωση του μισθωμένου παγίου ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

2.19 Κόστος Δανεισμού
Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού πού αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός περιουσιακού στοιχείου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

2.20 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα – Αποτίμηση απαιτήσεων – υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα
Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, που προκύπτουν κατά την είσπραξη ή αποτίμηση των απαιτήσεων σε ξένο νόμισμα, καθώς και εκείνες που προκύπτουν κατά την εξόφληση ή αποτίμηση των υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.21 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι
Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.
Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.
Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.
Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

2.22 Κρατικές επιχορηγήσεις
Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και οι εταιρείες του Ομίλου θα συμμορφωθούν με όλους τους προβλεπόμενους όρους.
Κρατικές επιχορηγήσεις, που καλύπτουν έξοδα, καταχωρούνται στην κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα σε μία περίοδο τέτοια ώστε να υπάρχει αντιστοίχηση με τα έξοδα που προορίζονται να καλύψουν.
Οι κρατικές επιχορηγήσεις, που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο, με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων.

2.23 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.24 Επιμέτρηση της εύλογης αξίας
Ο Όμιλος επιμετρά τα επενδυτικά ακίνητα και τα χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.
Η Εύλογη αξία ενός στοιχείου αποτελεί το τίμημα που θα εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή και μεταξύ των συμμετεχόντων στην

αγορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην υπόθεση ότι η συναλλαγή της πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μεταφοράς της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:
- Στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή
- Σε περίπτωση απουσίας μιας κύριας αγοράς, στην πιο συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύρια ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στον Όμιλο.
Η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράται στη βάση όλων των υποθέσεων που οι συμμετέχοντες στην αγορά χρησιμοποιούν κατά την αξιολόγηση ενός περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν με κριτήριο το οικονομικό συμφέρον τους.
Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα των συμμετεχόντων στην αγορά να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου στην υψηλότερη και καλύτερη χρήση του ή την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο για την υψηλότερη και καλύτερη χρήση. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τεχνικές εκτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή στοιχεία για τη μέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας την χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων εισροών και ελαχιστοποιώντας την χρήση των μη παρατηρήσιμων εισροών.
Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού για τα οποία η εύλογη αξία επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιούνται εντός της ιεραρχίας της εύλογης αξίας ως εξής:
Επίπεδο 1 – Παρατηρήσιμες/Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές της αγοράς σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
Επίπεδο 2 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, εκτός των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο, είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμες.
Επίπεδο 3 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμες.
Για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, σε τακτική βάση, ο Όμιλος καθορίζει εάν έχουν επέλθει μεταβιβάσεις μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.
Ανεξάρτητοι εκτιμητές συμμετέχουν στην αποτίμηση των σημαντικών περιουσιακών στοιχείων, του Ομίλου και της Εταιρείας (όπως τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία).
Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, ο Όμιλος προσδιορίζει τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων με βάση την φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

2.25 Κέρδη ή ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες
Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί ένα συστατικό μέρος του Ομίλου και της Εταιρείας που έχει είτε διατεθεί είτε ταξινομηθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων ή είναι μέρος ενός ενιαίου συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων ή είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.
Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των κερδών ή ζημιών της συγκριτικής περιόδου, παρουσιάζονται ως ξεχωριστό κονδύλι της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.
Το ποσό αυτό αποτελεί τα μετά φόρων αποτελέσματα των διακοπεισών δραστηριοτήτων και το μετά φόρων κέρδος ή ζημιά που προέκυψε από την αποτίμηση και διάθεση των στοιχείων του ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.
Οι γνωστοποιήσεις διακοπεισών δραστηριοτήτων της συγκριτικής περιόδου περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις για προγενέστερες περιόδους που παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις ώστε οι γνωστοποιήσεις να σχετίζονται με όλες τις εκμεταλλεύσεις που έχουν διακοπεί μέχρι την ημερομηνία του λήξης της τελευταίας περιόδου που παρουσιάζεται.
Στην περίπτωση κατά την οποία δραστηριότητες προηγούμενα ταξινομημένες ως διακοπείσες θεωρούνται πλέον συνεχιζόμενες, οι γνωστοποιήσεις προηγούμενων περιόδων προσαρμόζονται ανάλογα.

2.26 Συγκριτικά στοιχεία
Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης περιόδου, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου. Στην παρούσα χρήση δεν προέκυψε ανάγκη αναπροσαρμογής της συγκριτικής πληροφόρησης.

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Γενικά
Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου και της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της εταιρείας.
Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Α) Κίνδυνος αγοράς
Τιμές επενδυτικών ακινήτων
Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.
Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις τους και τη χρηματοοικονομική τους θέση.
Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια αύξηση-μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα οφελούσε-επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 373 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 363 χιλ για το 2022, και της Εταιρείας κατά € 298 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 325 χιλ για το 2022. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα.
Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου και της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή τους, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η θυγατρική εταιρία MULTIPART A.E. συνεργάζεται με σημαντικούς οίκους του εσωτερικού και εξωτερικού , προωθώντας τα προϊόντα τους στην εγχώρια αγορά. Με τον τρόπο αυτό η εταιρία έχει επιτύχει υψηλή ανταγωνιστικότητα για τα είδη που εμπορεύεται , εμπλουτίζοντας την ποικιλία και την ποιότητα των προϊόντων της. Η εταιρία για την άμεση ικανοποίηση των πελατών της και την αντιμετώπιση του μεγάλου και διαρκώς εντεινόμενου ανταγωνισμού , είναι υποχρεωμένη να διατηρεί αυξημένη γκάμα εμπορευμάτων και σε ποσότητες ικανές να ανταποκριθεί σε κάθε ζήτηση. Η διατήρηση υψηλών αποθεμάτων έχει ευεργετικά αποτελέσματα στην περίπτωση αυξητικής τάσης των τιμών ενώ εγκυμονεί κινδύνους σε ενδεχόμενη πτώση.
Η διοίκηση στοχεύει σε συνάρτηση πάντα με την διατήρηση ικανών αποθεμάτων για την ικανοποίηση της ζήτησης, στην σταδιακή μείωση των αποθεμάτων προκειμένου να περιορίσει το μέγεθος του παραπάνω κινδύνου.
Η εταιρία δεν έχει κάποια αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές , δεδομένου ότι κανένας προμηθευτής δεν την προμηθεύει με εμπορεύματα σε ποσοστό μεγαλύτερο του 14,29% των συνολικών της αγορών.
Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των αποθεμάτων λόγω φυσικών καταστροφών , κλοπών κλπ η εταιρία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεδομένου ότι ο Όμιλος στη μεγάλη πλειοψηφία των εμπορικών της συναλλαγών με το εξωτερικό, χρησιμοποιεί σαν νόμισμα συναλλαγής το ευρώ και δεν υπάρχουν σημαντικά υπόλοιπα υποχρεώσεων ή απαιτήσεων σε ξένα νομίσματα κατά την 31.12.2023, αλλά ούτε και δανειακές υποχρεώσεις σε άλλο νόμισμα πέραν του ευρώ, η έκθεση σε συναλλαγματικό κίνδυνο για τον Όμιλο και την εταιρία αξιολογείται ως χαμηλή.
Εκτός τούτων η διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς την διακύμανση και την τάση των ξένων νομισμάτων, αξιολογεί κάθε περίπτωση χωριστά και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα σε περίπτωση που ο κίνδυνος είναι υπαρκτός και αξιόλογος.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμιακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.
Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.
Μια αύξηση-μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα οφελούσε-επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 294 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 312 χιλ για το 2022, και της Εταιρείας κατά € 154 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 162 χιλ για το 2022.

Β) <u>Κίνδυνος ρευστότητας</u>

Ο Όμιλος διατηρεί επαρκή ρευστότητα για την εμπρόθεσμη εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων ορίων χρηματοδοτήσεων.
Παρακάτω γίνεται ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της εταιρείας κατά την 31.12.2023, πλέον τόκων:

ΟΜΙΛΟΣ

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΑΝΕΙΑ & ΥΠΟΧΡ. ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ
Έως 30 ημέρες	1.230.733,12	1.643.277,75	1.988.936,39	**4.862.947,26**
Έως 90 ημέρες	912.571,03	993.892,05	2.106.756,76	**4.013.219,84**
Έως 365 ημέρες	56.188,23	68.190,93	12.634.693,61	**12.759.072,77**
Από 2 έως 5 έτη	104.286,23	0,00	19.025.089,27	**19.129.375,50**
Άνω των 5 ετών	1.471,79	0,00	12.934.613,79	**12.936.085,58**
Σύνολο	**2.305.250,40**	**2.705.360,73**	**48.690.089,82**	**53.700.700,95**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΑΝΕΙΑ & ΥΠΟΧΡ. ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ
Έως 30 ημέρες	30.605,48	0,00	0,00	**30.605,48**

Έως 90 ημέρες	39.144,74	0,00	0,00	**39.144,74**
Έως 365 ημέρες	6.153,81	0,00	10.847.824,99	**10.853.978,80**
Από 2 έως 5 έτη	104.286,23	0,00	9.641.971,46	**9.746.257,69**
Ανω των 5 ετών	1.471,79	0,00	12.892.613,79	**12.894.085,58**
Σύνολο	**181.662,05**	**0,00**	**33.382.410,24**	**33.564.072,29**

Γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.
Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμειακών ροών για τον Όμιλο και την Εταιρεία.
Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.
Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρούν πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.
Η Διοίκηση προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.
Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.
Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένοι ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Πελάτες	6.012.583,28	5.580.029,65	1.864.480,67	118.818,25
Καταθέσεις στις τράπεζες & λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	1.473.674,03	959.859,23	1.184.606,88	582.130,05
Σύνολο	**7.486.257,31**	**6.539.888,88**	**3.049.087,55**	**700.948,30**

Περιβαλλοντικά θέματα

Η δραστηριότητα της μητρικής Εταιρείας λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.
Η θυγατρική εταιρεία MULTIPART Α.Ε. με ιδιαίτερη ευαισθησία για τη προστασία του περιβάλλοντος, είναι από τις πρώτες εταιρείες στο κλάδο της που έχει ενταχθεί είτε ως μέτοχος είτε ως ενεργό μέλος σε συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων και συσκευασιών με σκοπό τη πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αυτών και την ουσιαστική αξιοποίηση των αποβλήτων συσκευασίας.
Συγκεκριμένα, η Εταιρεία συμμετέχει στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών, στο σύστημα συλλογικής εναλλακτικής διαχείρισης συσκευασιών, στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων λιπαντικών ελαίων, καθώς και στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης των αποβλήτων συσκευασιών λιπαντικών.
Η διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση της Εταιρείας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της ίδιας.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.
Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων οι οποίες σπάνια θα ταυτιστούν με τα απολογιστικά αποτελέσματα. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις που αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων μετά την 31.12.2023, αφορούν κυρίως προβλέψεις για ενδεχόμενους φόρους, προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων και απαιτήσεων, αποτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων καθώς και εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων. Κατά την άποψη της Διοίκησης δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες.

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής :

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα - Κτίρια	Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 31/12/2021	9.688.021,40	206.084,44	341.501,12	1.125.073,18	11.360.680,14
Προσθήκες	14.500,00	24.825,54	14.999,89	30.815,72	85.141,15
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(36.242,02)	(2.850,00)	(39.092,02)
Υπόλοιπο 31/12/2022	9.702.521,40	230.909,98	320.258,99	1.153.038,90	11.406.729,27
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 31/12/2021	121.995,81	1.117,42	76.702,36	465.275,49	665.091,08
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	138.967,00	54.436,56	102.869,96	104.851,99	401.125,51
Μεταφορές	0.00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(28.407,17)	(2.565,00)	(30.972,17)
Υπόλοιπο 31/12/2022	260.962,81	55.553,98	151.165,15	567.562,48	1.035.244,42
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2022	**9.441.558,59**	**175.356,00**	**169.093,84**	**585.476,42**	**10.371.484,85**
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 31/12/2022	9.702.521,40	230.909,98	320.258,99	1.153.038,90	11.406.729,27
Προσθήκες	3.314,00	72.532,10	20.161,74	45.629,06	141.636,90
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(3.159.000,00)	0,00	0,00	0,00	(3.159.000,00)
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(90.181,97)	(40.029,05)	(41,94)	(130.252,96)
Υπόλοιπο 31/12/2023	6.546.835,40	213.260,11	300.391,68	1.198.626,02	8.259.113,21
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 31/12/2022	260.962,81	55.553,98	151.165,15	567.562,48	1.035.244,42
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	137.752,69	54.984,85	96.664,36	107.278,34	396.680,24
Μεταφορές	0.00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(90.181,95)	(35.949,04)	(41,93)	(126.172,92)
Υπόλοιπο 31/12/2023	398.715,50	20.356,88	211.880,47	674.798,89	1.305.751,74
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2023	**6.148.119,90**	**192.903,23**	**88.511,21**	**523.827,13**	**6.953.361,47**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 31/12/2021	0,00	22.850,82	431.268,83	454.119,65
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2022	0,00	22.850,82	431.268,83	454.119,65
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2021	0,00	18.794,54	395.955,18	414.749,72
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	0,00	5.455,63	5.455,63
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2022	0,00	18.794,54	401.410,81	420.205,35
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2022	**0,00**	**4.056,28**	**29.858,02**	**33.914,30**
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 31/12/2022	0,00	22.850,82	431.268,83	454.119,65

Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2023	0,00	22.850,82	431.268,83	454.119,65
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2022	0,00	18.794,54	401.410,81	420.205,35
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	0,00	5.455,64	5.455,64
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2023	0,00	18.794,54	406.866,45	425.660,99
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2023	**0,00**	**4.056,28**	**24.402,38**	**28.458,66**

Δεν υπάρχουν ενσώματα πάγια που κατέχονται μέσω leasing, υποθήκες, προσημειώσεις και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των ενσωμάτων παγίων της μητρικής Εταιρείας κατά την 31/12/2023.
Έχει γίνει εγγραφή προσημείωσης ακινήτου της θυγατρικής MULTIPART προς εξασφάλιση μακροπρόθεσμων δανειακών της υποχρεώσεων αξίας € 7.500.000,00.

Τα Δικαιώματα χρήσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων που περιλαμβάνονται στα ανωτέρω αναλύονται ως εξής :

ΟΜΙΛΟΣ	**Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων**	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31/12/2022	320.916,05	403.502,30	724.418,35
Προσθήκες	72.532,10	20.161,74	92.693,84
Πωλήσεις / Διαγραφές	(90.181,97)	(12.829,05)	(103.011,02)
Υπόλοιπο 31/12/2023	303.266,18	410.834,99	714.101,17
Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31/12/2022	155.797,78	273.725,11	429.522,89
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	50.938,66	94.732,76	145.671,42
Πωλήσεις / Διαγραφές	(90.181,95)	(12.829,04)	(103.010,99)
Υπόλοιπο 31/12/2023	116.554,49	355.628,83	472.183,32
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2023	**186.711,69**	**55.206,16**	**241.917,85**

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής :

Λογισμικό Η/Υ	**ΟΜΙΛΟΣ**	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 31/12/2021	372.578,21	67.788,19
Προσθήκες	76.138,56	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2022	448.716,77	67.788,19
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 31/12/2021	141.495,13	66.701,28
Αποσβέσεις χρήσεως	90.394,75	183,70
Υπόλοιπο 31/12/2022	231.889,88	66.884,98
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**216.826,89**	**903,21**
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 31/12/2022	448.716,77	67.788,19
Προσθήκες	88.480,67	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2023	537.197,44	67.788,19
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 31/12/2022	231.889,88	66.884,98

Αποσβέσεις χρήσεως	91.832,22	183,70
Υπόλοιπο 31/12/2023	323.722,10	67.068,68
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**213.475,34**	**719,51**

Δεν υπάρχουν άυλα πάγια που κατέχονται μέσω μισθώσεων και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των αύλων παγίων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31/12/2023.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**36.263.037,03**	**32.079.232,47**	**32.494.727,74**	**28.722.070,16**
Αγορές / κατασκευή νέων ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές από Ιδιοχρ/μενα πάγια	3.159.000,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις ακινήτων	(3.961.467,20)	0,00	(3.961.467,20)	0,00
Μεταφορές σε ενσώμ. πάγια	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	1.814.899,97	4.183.804,56	1.247.273,10	3.772.657,58
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**37.275.469,80**	**36.263.037,03**	**29.780.533,64**	**32.494.727,74**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή, με βάση τις μεθόδους που είναι συμβατές με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α 13 σε συνδυασμό με το Δ.Λ.Π. 40. (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

Οι εύλογες αξίες επιπέδου 3 σην ιεραρχία των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίσθηκαν κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE) με την μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδο), σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και την μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους αντικατάστασης (DRC), ενώ για την αποτίμηση της γής, ανάλογα την περίπτωση, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (residual method).

Στη παρούσα χρήση, η Διοίκηση αποφάσισε ένα τμήμα γεωτεμαχίου με εμβαδόν 17.750 τ.μ των εγκαταστάσεών της θυγατρικής εταιρείας στην Ελευσίνα που ιδιοχρησιμοποιείτο, να εκμισθωθεί σε τρίτους. Η εταιρεία προέβη σε συμφωνία επαγγελματικής μίσθωσης, η οποία ετέθη σε ισχύ αρχές του 2024, και ως εκ τούτου μετέφερε το ως άνω γεωτεμάχιο στα επενδυτικά ακίνητα.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που κατέχονται από τον Όμιλο μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως κάτωθι **:**

31.12.2023 :	6.121.521,56
31.12.2022 :	5.717.594,29

Πέραν των παραπάνω ακινήτων που κατέχονται μέσω leasing, η μητρική Εταιρεία έχει παραχωρήσει προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 29.170 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων της.

Η μητρική Εταιρεία έχει παραχωρήσει επιπλέον προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 52.634 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της εταιρείας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.

8. Υπεραξία επιχείρησης

Η κίνηση της Υπεραξίας επιχείρησης που παρουσιάζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου, έχει ως εξής:

Υπόλοιπο 31.12.2022	**879.341,24**
Προσθήκες	0,00
Πωλήσεις	0,00
Απομειώσεις	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**879.341,24**

Η ως άνω Υπεραξία προέκυψε στην χρήση 2021, κατά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της συγγενούς εταιρείας Multipart Α.Ε. με παραίτηση των υπολοίπων μετόχων υπέρ της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε., και την συνακόλουθη μετατροπή της σε θυγατρική. (βλέπε σημ. 2.3).
Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε στις 5/2/2021, ημερομηνία που θεωρήθηκε και ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής.
Ο Όμιλος πραγματοποίησε ετήσιο έλεγχο απομείωσης της υπεραξίας της παραπάνω Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων της παραπάνω Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών έχει προσδιοριστεί με βάση τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσεως, χρησιμοποιώντας προβλεπόμενες ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικούς προϋπολογισμούς που έχουν εγκριθεί από την Διοίκηση και καλύπτουν μία περίοδο έξι ετών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο προ φόρου που χρησιμοποιήθηκε είναι 9,1%, και οι ταμειακές ροές πέραν της εξαετούς περιόδου υπολογίστηκαν χρησιμοποιώντας ρυθμό ανάπτυξης 1,5%.
Σαν αποτέλεσμα της ανάλυσης, η διοίκηση της Εταιρίας δεν αναγνώρισε καμία απομείωση υπεραξίας, καθώς η αξία χρήσης ήταν μεγαλύτερη από τη λογιστική αξία.
Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση κατά τον υπολογισμό των προβλέψεων των ταμειακών ροών στα πλαίσια διενέργειας του ετήσιου ελέγχου για την απομείωση της αξίας της υπεραξίας, και στις οποίες επίσης η αξία χρήσης είναι πιο ευαίσθητη, είναι οι ακόλουθες:

- Πωλήσεις και Μικτά περιθώρια κέρδους
- Προεξοφλητικά επιτόκια
- Ρυθμοί ανάπτυξης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των ταμειακών ροών, πέραν της περιόδου της πρόβλεψης.

Οι προβλέψεις πωλήσεων βασίζονται σε προσεκτικές εκτιμήσεις διαφόρων παραγόντων, όπως επιδόσεις κατά το παρελθόν, εκτιμήσεις ανάπτυξης των αγορών όπου δραστηριοποιείται, ή και σχεδιάζει να δραστηριοποιηθεί η Εταιρία και στοιχεία του ανταγωνισμού όπου υπάρχουν.
Τα μικτά περιθώρια κέρδους βασίζονται σε εκτιμήσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου προϋπολογισμού των έξι ετών αναφορικά με διαμόρφωση των τιμών πώλησης, των ποσοτήτων πώλησης, των μεριδίων αγοράς και του κόστους παραγωγής και λειτουργίας.
Το προεξοφλητικό επιτόκιο αντιπροσωπεύει τις παρούσες εκτιμήσεις της αγοράς για τους εξατομικευμένους κινδύνους κάθε μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών, έχοντας λάβει υπόψη τη χρονική αξία του χρήματος και τυχόν κινδύνους συγκεκριμένων παγίων που δεν έχουν συμπεριληφθεί στις προβλέψεις ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός των επιτοκίων προεξόφλησης βασίζεται στις συγκεκριμένες συνθήκες που λειτουργεί ο Όμιλος και εξάγεται από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίων. Το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίων συνυπολογίζει τόσο τον δανεισμό, όσο και τα ίδια κεφάλαια. Το κόστος των ιδίων κεφαλαίων προκύπτει από την προσδοκώμενη απόδοση που έχουν οι επενδυτές του Ομίλου για την επένδυσή τους. Το κόστος του δανεισμού βασίζεται στο επιτόκιο των δανείων που ο Όμιλος πρέπει να εξυπηρετήσει.
Ο ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές, βασίζεται κυρίως σε δημοσιευμένες μελέτες και έρευνες για το 2023. Η Διοίκηση θεωρεί ότι ένας ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές μεγέθους 1,5%, (μέσος όρος διαφόρων εκτιμήσεων του προβλεπόμενου μακροπρόθεσμου ρυθμού ανάπτυξης στην Ευρωζώνη), αντιπροσωπεύει συντηρητικά την τρέχουσα κατάσταση της αγοράς και του κλάδου.
Την 31.12.2023 ο Όμιλος ανέλυσε την ευαισθησία του ανακτήσιμου ποσού σε σχέση με μία λογική και πιθανή αλλαγή σε κάποιες από τις βασικές παραδοχές (ενδεικτικά αναφέρεται η αλλαγή μίας εκατοστιαίας μονάδας στο επιτόκιο ή στο ρυθμό ανάπτυξης στο διηνεκές). Οι αναλύσεις αυτές δείχνουν ότι η αξία χρήσης θα ήταν μεγαλύτερη της λογιστικής αξίας.

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Το ποσό των € 3.999.762,72 αφορά την αξία της επένδυσης της Εταιρίας στην πρώην συγγενή και πλέον θυγατρική της εταιρεία Multipart A.E., όπως αυτή προέκυψε κατά τις προηγούμενες χρήσεις.

10. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες, μετά την μετατροπή της Multipart A.E. σε θυγατρική, αφορούν πλέον την συμμετοχή της θυγατρικής Multipart κατά 50% στο κεφάλαιο της εταιρίας "ΙΣΧΥΣ Α.Ε. – MULTIPART A.E. Ο.Ε.".
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**123.444,52**	**74.852,00**	**0,00**	**0,00**
Μετατροπή συγγενούς Multipart σε θυγατρική	0,00	0,00	0,00	0,00
Μερίδιο αποτελεσμάτων, λοιπών συνολικών εισοδημάτων κ.λ.π.	100.676,57	142.092,52	0,00	0,00
Μερίσματα	(143.000,00)	(93.500,00)	0,00	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**81.121,09**	**123.444,52**	**0,00**	**0,00**

11. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Το παρόν κονδύλι αφορά συμμετοχές στις κάτωθι εταιρείες :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
«ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	1.567,60	1.567,60	1.567,60	1.567,60
Συλλογικό σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών	7.160,00	7.160,00	0,00	0,00
Σύνολο	**8.727,60**	**8.727,60**	**1.567,60**	**1.567,60**

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δραστηριοποιείται κυρίως στην εμπορία αυτοκινήτων, ανταλλακτικών και γεωργικών μηχανημάτων. Η μητρική εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει κατά 2,59% στο Μετοχικό της κεφάλαιο.
Μέχρι και την χρήση 2011 η παραπάνω συμμετοχή επεριλαμβάνετο στις οικονομικές καταστάσεις ως συγγενής, και ενσωματώνονταν στην ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
Η αξία της παραπάνω συμμετοχής προέκυψε ως ακολούθως :

Αξία κτήσεως	440.205,44
Πρόβλεψη απομείωσης	(438.637,84)
Υπόλοιπο	**1.567,60**

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις
Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Δοθείσες εγγυήσεις	57.807,61	57.807,61	17.131,30	17.131,30
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	73.290,40	73.290,40	73.290,40	73.290,40
Σύνολο	**131.098,01**	**131.098,01**	**90.421,70**	**90.421,70**

Οι Δοθείσες εγγυήσεις αφορούν εγγυήσεις μισθωτηρίων συμβολαίων των υποκαταστημάτων της θυγατρικής, αυτοκινήτων, Δ.Ε.Η. κ.λ.π.
Η απαίτηση από δάνειο αφορά τη συνδεμένη επιχείρηση ΠΛΕΙΑΔΕΣ MOTORS ΑΕ.

13. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι Εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Πελάτες	7.391.341,33	5.524.119,99	3.387.284,00	1.653.513,05
Πελάτες - μισθωτές ακινήτων	3.494,19	1.078.831,19	1.011.865,62	1.074.501,16
Γραμμάτια εισπρακτέα	2.216.909,36	2.534.501,29	40.054,57	42.154,57
Επιταγές & Γραμμάτια σε καθυστέρηση	1.920.890,73	1.920.890,73	1.920.890,73	1.920.890,73
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(5.520.052,33)	(5.478.313,55)	(4.495.614,25)	(4.572.241,26)
Εισπράξιμες εμπορικές απαιτήσεις	**6.012.583,28**	**5.580.029,65**	**1.864.480,67**	**118.818,25**

Η ανάλυση παλαιότητας των ανοιχτών εμπορικών απαιτήσεων, και οι αντίστοιχα σχηματισθείσες προβλέψεις απομείωσης έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2023			
	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	Εμπορικές Απαιτήσεις	**Απομειώσεις**	**Εμπορικές Απαιτήσεις**	**Απομειώσεις**
Ενήμερος	1.431.750,95	417,79	8.010,01	12,816016
Διάστημα από 1 - 30	3.677.999,49	4.040,54	1.818.095,31	2.908,95
Διάστημα από 31 - 60	190.999,10	249,73	22.325,42	142,88
Διάστημα από 61 - 120	49.177,78	1.093,78	8.551,03	996,99
Διάστημα από 121 - 180	21.739,56	1.370,46	5.202,34	1.248,56
Διάστημα από 181 - 360	307.523,40	4.743,05	8.739,33	4.194,88
Διάστημα Μεγαλύτερο από 360	5.853.445,33	5.508.136,98	4.489.171,48	4.486.109,17
Σύνολα	**11.532.635,61**	**5.520.052,33**	**6.360.094,92**	**4.495.614,25**

	31.12.2022	
	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	Εμπορικές Απαιτήσεις	Απομειώσεις	Εμπορικές Απαιτήσεις	Απομειώσεις
Ενήμερος	1.387.333,14	646,20	10.110,00	16,176
Διάστημα από 1 - 30	1.660.095,76	920,53	60.848,11	97,36
Διάστημα από 31 - 60	1.335.712,04	1.875,59	26.025,73	166,566
Διάστημα από 61 - 120	407.241,35	6.697,68	6.346,39	637,02
Διάστημα από 121 - 180	275.407,45	914,99	2.858,03	685,93
Διάστημα από 181 - 360	43.078,96	11.381,57	19.937,86	9.570,17
Διάστημα Μεγαλύτερο από 360	5.949.474,50	5.455.877,00	4.564.933,39	4.561.068,05
Σύνολα	**11.058.343,20**	**5.478.313,55**	**4.691.059,51**	**4.572.241,26**

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί την πρόβλεψη της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Για τον έλεγχο της απομείωσης που πραγματοποιήθηκε στις 31.12.2023 σύμφωνα με την παραπάνω μέθοδο χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

Η κίνηση των Προβλέψεων Επισφαλών Απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Υπόλοιπο 31.12.2021	**5.491.527,89**	**4.568.336,48**
Πρόβλεψη χρήσης 2022	36.662,79	3.904,78
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	(49.877,13)	0,00
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2022	**5.478.313,55**	**4.572.241,26**
Πρόβλεψη χρήσης 2023	41.738,78	(76.627,01)
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	0,00	0,00
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**5.520.052,33**	**4.495.614,25**

14. Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές

Οι Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Δεσμευμένοι λογαριασμοί	2.364.851,11	3.203.287,14	2.364.851,11	3.203.287,14
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	230.242,47	157.846,40	230.242,47	157.846,40
Έξοδα επομένων χρήσεων	77.235,21	133.252,55	0,00	0,00
Έσοδα εισπρακτέα	3.038,12	47.220,76	0,00	0,00
Εκπτώσεις αγορών υπό διακανονισμό	270.609,86	244.130,21	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	262.604,10	292.487,68	65.181,33	245.506,16
Προκαταβολές σε προσωπικό	22.777,54	19.764,53	0,00	0,00
Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων	685.776,56	527.778,93	0,00	0,00
Λοιπές προκαταβολές	19.387,57	19.387,57	0,00	0,00
Σύνολο	**3.936.522,54**	**4.645.155,77**	**2.660.274,91**	**3.606.639,70**

Οι εύλογες αξίες των παραπάνω απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

15. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αρχική αξία εμπορευμάτων	4.712.981,97	5.658.840,75	0,00	0,00
Διαφορά από αποτίμηση στη καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία στη χρήση	(33.4368,61)	(51.244,64)	0,00	0,00
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	**4.679.543,36**	**5.607.596,11**	**0,00**	**0,00**

16. Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές εισηγμένων στο Χ.Α.Α. εταιρειών. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**8.250,06**	**7.502,46**	**8.250,06**	**7.502,46**
Αγορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	8.900,62	747,60	8.900,62	747,60
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**17.150,68**	**8.250,06**	**17.150,68**	**8.250,06**

Τα Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, αφορούν κυρίως την συμμετοχή της εταιρείας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. στην ανακεφαλαιοποίηση της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (1.666.666 μετοχές συνολικής αξίας κτήσεως € 499.999,80).
Οι μετοχές αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αξία αγοράς τους, στην αγορά διαπραγμάτευσής τους. (Επίπεδο 1 στην ιεραρχία των εύλογων αξιών).

17. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Διαθέσιμα στο ταμείο	289.967,79	13.093,95	900,64	900,64
Διαθέσιμα στις τράπεζες	1.210.960,34	946.765,28	1.184.606,88	581.229,41
Σύνολο	**1.500.928,13**	**959.859,23**	**1.185.507,52**	**582.130,05**

18. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Δύο εκατομμυρίων εκατόν σαράντα τριών ευρώ και δέκα έξι λεπτών (2.000.143,16€), και διαιρείται σε πενήντα εκατομμύρια τρεις χιλιάδες πεντακόσιες εβδομήντα εννέα (50.003.579) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τεσσάρων λεπτών του ευρώ (0.04€) η κάθε μία.

19. Δάνεια

Οι Δανειακές υποχρεώσεις έχουν ως κάτωθι :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	6.590.585,60	7.480.000,00	6.701.781,45	7.480.000,00

Δάνεια Τραπεζών	15.130.518,05	16.507.002,49	6.766.822,30	7.249.400,00
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε	3.736.600,00	6.139.900,00	3.736.600,00	6.139.900,00
Υποχρεώσεις από συμβάσεις μίσθωσης	5.755.428,49	5.290.180,41	5.589.511,81	5.109.742,39
	31.213.132,14	**35.417.082,90**	**22.794.715,56**	**25.979.042,39**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε	2.542.900,00	223.100,00	2.542.900,00	223.100,00
Δάνεια Τραπεζών	3.716.026,06	4.053.919,02	617.380,89	300.204,59
Υποχρεώσεις από συμβάσεις factoring	1.808.793,40	1.965.348,54	0,00	0,00
Σύνολο βραχυπροθέσμων δανείων	**8.067.719,46**	**6.242.367,56**	**3.160.280,89**	**523.304,59**
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης	7.773.359,23	8.676.094,52	7.687.544,10	8.548.747,22
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**47.054.210,83**	**50.843.380,73**	**33.382.410,24**	**35.558.929,95**

Σημειώνεται ότι στο κονδύλι «Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης» περιλαμβάνονται τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα, τόκοι πληρωτέοι, και τόκοι υπερημερίας.
Με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), επικυρώθηκε η συμφωνία εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.
Κατόπιν τούτου, η Εταιρεία προέβη στην διαγραφή σημαντικού μέρους των δανειακών υποχρεώσων της, των υποχρεώσεων της σε προμηθευτές και πιστωτές, καθώς και των εξ εγγυήσεως υποχρεώσεων της, όπως ακριβώς επροβλέπετο στην επικυρωμένη πλέον συμφωνία εξυγίανσης, και εμφάνισε στις Οικονομικές Καταστάσεις της, τις υπολειπόμενες ρυθμισμένες δανειακές και εξ εγγυήσεως υποχρεώσεις της σε Μακροπρόθεσμες και Βραχυπρόθεσμες. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη συμφωνία εξυγίανσης.
Η παραπάνω εμφάνιση, δεν έγινε για τα ρυθμισμένα δάνεια της Εθνικής Τράπεζας (Ομολογιακό ποσού € 3.170,6 χιλ. και Αλληλόχρεου λογ/σμου ποσού 4.108,7 χιλ.), καθότι το ακριβές ύψος εκάστης των δεκαεννέα (19) εξαμηνιαίων διαδοχικών προβλεπόμενων δόσεων δεν έχει ακόμα προσδιοριστεί, κατόπιν της έκδοσης της Δικαστικής Απόφασης όπως επροβλέπετο στη συμφωνία εξυγίανσης. Ετσι οι δανειακές αυτές υποχρεώσεις έχουν εμφανιστεί εν όλω στα Μακροπρόθεσμα δάνεια.
Η εμφάνιση των δανείων της Εθνικής στη παράγραφο «3.1 Β) Κίνδυνος ρευστότητας», όπου γίνεται ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, στα χρονικά διαστήματα «από 2 έως 5 έτη» και «άνω των 5 ετών» έγινε κατ'εκτίμηση.

Οι μισθώσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων αφορούν μίσθωση επενδυτικού ακινήτου της μητρικής και μισθώσεις ακινήτων (καταστημάτων), φορτηγών και επιβατικών αυτοκινήτων της θυγατρικής εταιρείας.

Στα ενσώματα πάγια στοιχεία συμπεριλαμβάνονται Δικαιώματα Χρήσης Περιουσιακών Στοιχείων (Right-of-Use Assets) μέσω μισθώσεων βάσει του ΔΠΧΑ 16 (βλέπε σημ. 5).:

Οι υποχρεώσεις από συμβάσεις μίσθωσης έχουν ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
	31.12.2023	**31.12.2023**
Μακροπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης	5.755.428,49	5.589.511,81
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης	7.773.359,23	7.687.544,10
	13.528.787,72	**13.277.055,91**

Τα ποσά που σχετίζονται με συμβάσεις μίσθωσης και αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Αποσβέσεις από δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	145.671,42	0,00
Τόκοι από υποχρεώσεις μισθώσεων	306.147,10	291.384,94

Η συνολική ταμειακή εκροή αναφορικά με τις συμβάσεις μίσθωσης για το 2023 για τον όμιλο ανήλθε στο ποσό των € 515.935,48 (κεφάλαιο € 191.323,69 & τόκοι € 324.611,79).

Παραθέτουμε κατωτέρω πίνακα συμφωνίας των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες του Ομίλου:

	Εγγυήσεις ΑΓΚΡΙΠΑΝ	**Έντοκα δάνεια**	**Υποχρεώσεις συμβάσεων μίσθωσης**	**Τόκοι πληρωτέοι**	**Σύνολα**
Υπόλοιπα 1/1/2023	**6.363.000,00**	**30.006.270,05**	**13.966.274,93**	**507.835,75**	**50.843.380,73**
Διαγραφή υποχρεώσεων 106β	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ταμειακές ροές περιόδου	(83.500,00)	(3.193.960,13)	(191.323,69)	0,00	(3.468.783,82)
Μεταβολές παγίων με μίσθωση	0,00	0,00	92.693,84	0,00	92.693,84

Μεταφορές	0,00	507.835,75	0,00	(507.835,75)	0,00
Πιστώσεις / εξοφλήσεις Τόκων & συναφ. εξόδων	0,00	(74.222,56)	(338.857,36)	0,00	(413.079,92)
Υπόλοιπα 31/12/2023	**6.279.500,00**	**27.245.923,11**	**13.528.787,72**	**0,00**	**47.054.210,83**

Ο όμιλος και η Εταιρεία έχει τις κατωτέρω δυνατότητες δανεισμού, τις οποίες δεν έχει χρησιμοποιήσει:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
31.12.2023 :	1.500.000,00	0.00
31.12.2022 :	1.500.000,00	0,00

20. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.
Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(4.391.986,37)	(4.378.890,38)	(3.244.518,07)	(3.338.274,82)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	3.157.021,43	3.058.158,64	2.558.241,43	2.526.744,82
	(1.234.964,94)	**(1.320.731,74)**	**(686.276,64)**	**(811.530,00)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις προκύπτουν ως ακολούθως :

ΟΜΙΛΟΣ	**Υπόλοιπο 01.01.2023**	**Χρεώσεις / Πιστώσεις Αποτ/μάτων**	**Χρεώσεις / Πιστώσεις συνολικών εσόδων**	**Υπόλοιπο 31.12.2023**
Ενσώματα πάγια	(443.190,50)	711.604,78	0,00	268.414,28
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	(34.593,53)	4.137,32	0,00	(30.456,21)
Συμβάσεις Leasing	1.279.789,85	274.152,02	0,00	1.553.941,87
Επενδύσεις σε ακίνητα	(3.875.332,20)	(740.681,62)	0,00	(4.616.013,82)
Αποτίμηση συμμετοχών & χρεογράφων	204.685,26	(1.958,14)	0,00	202.727,12
Προβλέψεις Αποζημιώσης προσωπικού	36.782,01	(6.412,56)	4.321,73	34.691,18
Απαίτηση από φορολογική ζημιά	619.992,50	(193.363,40)	0,00	426.629,10
Προσαρμογή ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων	15.891,40	(3.917,33)	0,00	11.974,07
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	901.017,62	26.040,47	0,00	927.058,09
Λοιπά	(25.774,15)	11.843,53	0,00	(13.930,62)
	(1.320.731,74)	**81.445,07**	**4.321,73**	**(1.234.964,94)**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Υπόλοιπο 01.01.2023**	**Χρεώσεις / Πιστώσεις Αποτ/μάτων**	**Χρεώσεις / Πιστώσεις συνολικών εσόδων**	**Υπόλοιπο 31.12.2023**
Ενσώματα πάγια	(489,93)	0,00	0,00	(489,93)
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	0,16	0,00	0,00	0,16
Συμβάσεις Leasing	1.212.077,04	286.483,85	0,00	1.498.560,89
Επενδύσεις σε ακίνητα	(3.323.669,93)	79.176,29	0,00	(3.244.493,64)
Αποτίμηση συμμετοχών & χρεογράφων	204.685,26	(1.958,14)	0,00	202.727,12
Προβλέψεις Αποζημιώσης προσωπικού	308,00	0,00	0,00	308,00
Απαίτηση από φορολογική ζημιά	258.279,99	(238.448,64)	0,00	19.831,35

Προσαρμογή ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων	4.617,58	0,00	0,00	4.617,58
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	832.686,26	0,00	0,00	832.686,26
Λοιπά	(24,43)	0,00	0,00	(24,43)
	(811.530,00)	**125.253,36**	**0,00**	**(686.276,64)**

21. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού (Ν 2112/20)

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημιώσεως στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδοτήσεως. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικής μελέτης.

Η σχετική υποχρέωση του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2021	**188.567,54**	**1.041,55**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2022	22.182,32	358,45
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	451,51	0,00
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2022	1.500,21	0,00
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	7.089,16	0,00
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	(7.414,49)	0,00
Αναλογιστικά (κέρδη) /ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2022	(37.727,42)	0,00
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2022	**174.648,83**	**1.400,00**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2023	18.764,89	0,00
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	6.064,29	0,00
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2023	7.622,95	0,00
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	23.338,00	0,00
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2023	(84.938,12)	0,00
Αναλογιστικά (κέρδη) /ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2023	19.644,21	0,00
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2023	**165.145,05**	**1.400,00**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	2023	**2022**
Μέση ετήσια μακροχρόνια αύξηση πληθωρισμού	2,1%	2,2%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,56%	4,4%
Μέση αναμενόμενη διάρκεια αποπληρωμής των παροχών(weighted avg. Duration)	8,38 έτη	8,03 έτη
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,1%	2,2%

22. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το παρόν κονδύλιο αφορά :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ρυθμισμένες φορολογικές υποχρεώσεις	591.001,07	435.785,72	0,00	0,00
Ρυθμισμένες ασφαλιστικές υποχρεώσεις	127.619,70	142.243,48	0,00	0,00
Επιστρεπτέα προκαταβολή	108.980,94	154.918,09	0,00	0,00
Καταβληθείσες εγγυήσεις μισθωτών επενδυτικών ακινήτων	400.002,90	399.292,90	338.043,30	337.333,30
Σύνολο	**1.227.604,61**	**1.132.240,19**	**338.043,30**	**337.333,30**

23. Προβλέψεις

Ο Όμιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για την κάλυψη μελλοντικών διαφορών φόρων από φορολογικούς ελέγχους των ανέλεγκτων χρήσεων ύψους € 10.000,00.

24. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι Εμπορικές Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Προμηθευτές (Εσωτερικού-Εξωτερικού)	5.370.589,69	4.403.478,81	198.269,31	168.743,15
Υποσχετικές & Γραμμάτια πληρωτέα	97.908,67	74.479,57	0,00	0,00
Επιταγές πληρωτέες	442.145,91	506.832,93	0,00	0,00
Σύνολο	**5.910.644,27**	**4.984.791,31**	**198.269,31**	**168.743,15**

25. Φόροι πληρωτέοι

Οι φόροι πληρωτέοι αφορούν τα εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Φόρος διανομής αφορολόγητου αποθεματικού sale lease back	0,00	808.398,54	0,00	808.398,54
Σύνολο	**0,00**	**808.398,54**	**0,00**	**808.398,54**

Για τη χρήση του 2023, όπως και για την προηγούμενη χρήση, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.
Όσον αφορά τις προηγούμενες χρήσεις:
α) Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την Εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2017.
Οι χρήσεις 2018 έως και 2022 δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις αυτές έχει εκδοθεί Φορολογικό Πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές σύμφωνα με το άρθρο 65Α παρ. 1 Ν. 4174/2013. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σε περίπτωση τυχόν επανελέγχου των χρήσεων αυτών από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές δεν θα προκύψουν πρόσθετοι φόροι.
β) η απορροφηθείσα εταιρεία «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΣΤΑΘΜΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» περαίωσε σύμφωνα με το Ν.3888/2010 έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2017. Συνεπώς εκκρεμεί προς έλεγχο η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
γ) η απορροφηθείσα εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΕΜΠΟΡΙΟΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» περαίωσε σύμφωνα με το Ν.3888/2010 έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2017. Συνεπώς εκκρεμεί προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
δ) η απορροφηθείσα θυγατρική εταιρεία «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ» έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και την χρήση 2005. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2017. Συνεπώς εκκρεμεί προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
ε) η θυγατρική εταιρεία «MULTIPART ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΑ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρεία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2017. Οι χρήσεις 2018 έως και 2022 δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις αυτές έχει εκδοθεί Φορολογικό Πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές σύμφωνα με το άρθρο 65Α παρ. 1 Ν. 4174/2013. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σε περίπτωση τυχόν επανελέγχου των χρήσεων αυτών από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές δεν θα προκύψουν πρόσθετοι φόροι. Για τη χρήση του 2023, η εταιρεία έχει υπαχθεί στον έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.
Παρότι η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί αξιόπιστα, δεδομένου ότι συχνά η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές, χρησιμοποιώντας ιστορικά και στατιστικά στοιχεία από φορολογικούς ελέγχους παρελθουσών ελεγμένων φορολογικά χρήσεων, η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που πιθανόν να προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των

ανέλεγκτων και μη υπαχθεισών στον έλεγχο των Ορκωτών Λογιστών, παρελθουσών χρήσεων των παραπάνω εταιρειών. Η συνολική πρόβλεψη κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 10 χιλ., σημείωση 23. «Προβλέψεις».

26. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Προκαταβολές πελατών	496.061,98	326.426,28	378.165,26	309.930,46
Οφειλόμενες αμοιβές προσωπικού	152.059,09	130.685,92	0,00	0,00
Χρηματ. Διευκολύνσεις από συνδεμένες επιχειρήσεις	0,00	12.464,83	308.091,78	12.904,69
Ασφαλιστικά ταμεία	201.352,61	176.335,10	687,04	680,77
Έσοδα επομένων χρήσεων	30.258,63	93.258,63	0,00	0,00
Δουλευμένα έξοδα πληρωτέα	87.769,06	104.017,80	0,00	0,00
Καταθέσεις μετόχων	1.425.000,00	1.425.000,00	1.425.000,00	1.425.000,00
Λοιποί φόροι – τέλη πλην εισοδήματος	1.453.108,52	2.331.118,23	118.102,69	842.480,30
Λοιπές υποχρεώσεις	56.765,30	113.234,40	55.353,69	60.342,65
Σύνολο	**3.902.375,19**	**4.712.541,19**	**2.285.400,46**	**2.651.338,87**

27. Κύκλος εργασιών

Οι Πωλήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Πωλήσεις ανταλλακτικών εσωτερικού	17.614.025,51	16.946.579,11	0,00	0,00
Πωλήσεις ανταλλακτικών εξωτερικού	308.451,55	358.785,85	0,00	0,00
Πωλήσεις λοιπών αποθεμάτων	1.020.750,00	1.269.627,36	0,00	0,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	29.888,75	30.129,60	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	**18.973.115,81**	**18.605.121,92**	**0,00**	**0,00**
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	2.484.126,82	2.117.167,90	2.312.064,61	1.943.883,10
Λοιπά έσοδα από μισθωτές ακινήτων	262.261,65	361.978,03	225.464,87	312.443,10
Έσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων	**2.746.388,47**	**2.479.145,93**	**2.537.529,48**	**2.256.326,20**
Σύνολο Κύκλου εργασιών	**21.719.504,28**	**21.084.267,85**	**2.537.529,48**	**2.256.326,20**

Τα μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, κατά την 31.12.2023 έχουν ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Έως 1 έτος	2.103.172,71	2.103.172,71	1.973.322,48	1.973.322,48
Από 1 έως 2 έτη	1.723.802,48	1.723.802,48	1.723.802,48	1.723.802,48
Από 2 έως 3 έτη	862.122,48	862.122,48	862.122,48	862.122,48
Από 3 έως 4 έτη	322.766,29	322.766,29	322.766,29	322.766,29
Από 4 έως 5 έτη	92.206,80	92.206,80	92.206,80	92.206,80
Ανω των 5 ετών	92.206,80	92.206,80	92.206,80	92.206,80
Σύνολο	**5.196.277,56**	**5.196.277,56**	**5.066.427,33**	**5.066.427,33**

28. Παροχές σε εργαζομένους

Οι Παροχές σε εργαζόμενους αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μισθοί & ημερομίσθια	1.807.890,40	1.807.277,83	14.062,49	14.062,49
Εργοδοτικές εισφορές	391.122,94	395.664,75	2.989,22	2.974,16
Λοιπές παροχές	134.688,55	127.315,73	995,87	2.075,44
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού (IAS 19)	55.790,13	31.223,20	0,00	358,45
Σύνολο	**2.389.492,02**	**2.361.481,51**	**18.047,58**	**19.470,54**

29. Έξοδα κατ' είδος

Τα Έξοδα κατ' είδος αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Παροχές σε εργαζομένους	2.389.492,02	2.361.481,51	18.047,58	19.470,54
Αμοιβές τρίτων	218.462,11	156.859,33	74.539,10	39.604,40
Προμήθειες τρίτων	2.550,53	20.962,56	0,00	0,00
Ηλεκτρικό ρεύμα, Ύδρευση, Τηλεπικοινωνίες, Ταχυδρομικά	370.486,86	451.847,26	233.036,51	283.282,98
Ενοίκια	24.293,70	16.264,11	9.709,86	9.935,72
Ασφάλιστρα	150.868,73	165.372,69	20.975,90	18.365,22
Επισκευές & Συντηρήσεις	89.239,86	97.627,83	20.900,88	41.520,23
Φύλαξη	10.313,93	9.776,96	0,00	0,00
Φόροι - Τέλη	267.311,25	223.947,97	58.157,13	40.819,13
Μεταφορικά έξοδα	309.509,78	327.178,44	1.244,79	331,99
Έξοδα ταξιδίων	34.668,70	43.010,85	0,00	0,00
Έξοδα προβολής και διαφήμισης, εκθέσεων & φιλοξενίας	16.629,79	26.657,10	0,00	0,00
Συνδρομές - εισφορές	995,00	727,88	289,52	0,00
Δωρεές - Επιχορηγήσεις	5.301,84	3.797,72	0,00	0,00
Έντυπα & γραφική ύλη	22.624,53	17.042,58	0,00	0,00
Υλικά άμεσης ανάλωσης	28.496,61	29.499,65	0,00	0,00
Έξοδα δημοσιεύσεων	725,60	2.160,54	0,00	0,00
Λοιπά έξοδα	6.700,11	7.760,40	2.902,23	4.447,40
Αποσβέσεις & Απομειώσεις ενσώματων παγίων	396.680,24	401.125,52	5.455,64	5.455,64
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	91.832,22	90.394,75	183,70	183,70
Σύνολο	**4.437.183,41**	**4.453.495,65**	**445.442,84**	**463.416,95**

Τα παραπάνω έξοδα έχουν επιβαρύνει τις λειτουργίες του Ομίλου και της Εταιρείας ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων & υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	0,00
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων	344.455,54	373.219,53	279.212,68	304.985,60
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	2.725.294,26	2.751.319,24	30.304,56	31.334,35
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	1.367.433,61	1.328.956,88	135.925,60	127.097,00
	4.437.183,41	**4.453.495,65**	**445.442,84**	**463.416,95**

30. Αλλα έσοδα / έξοδα

Τα Άλλα έσοδα / έξοδα αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης				

Διαγραφή υπολοίπων προμηθευτών βάσει αρ.106Β	0,00	685.132,65	0,00	685.132,65
Έσοδα παροχής υπηρεσιών	224.500,00	180.667,00	0,00	0,00
Κέρδη/Αποτίμηση με τη μέθοδο Καθαρής Θέσης	0,00	48.592,52	0,00	0,00
Συμμετοχή προμηθευτών σε έξοδα προώθησης	40.714,58	69.284,58	0,00	0,00
Εισπραττόμενα έξοδα από πελάτες	126.504,28	113.725,57	0,00	0,00
Κέρδη από πώληση παγίων	1.919,97	0,00	0,00	0,00
Επιχορηγήσεις - επιδοτήσεις	0,00	2.400,00	0,00	2.400,00
Λοιπά έσοδα	50.709,83	51.207,25	30.677,03	51.082,90
Σύνολο εσόδων εκμετάλλευσης:	**444.348,66**	**1.151.009,57**	**30.677,03**	**738.615,55**
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης				
Πρόστιμα, αποζημιώσεις, καταπτώσεις εγγυήσεων κ.λ.π.	(98.616,73)	(70.087,53)	(15.457,62)	(284,80)
Προβλέψεις / Αντιλογισμός προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις	(41.738,78)	(3.904,78)	76.627,01	(3.904,78)
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας & ΕΕΤΗΔΕ	(180.952,08)	(181.006,33)	(180.952,08)	(181.006,33)
Ζημία από ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις	(108.134,06)	(36.134,13)	(79.157,28)	0,00
Ζημία αποτίμησης συγγενούς εταιρίας	(42.323,43)	0,00	0,00	0,00
Λοιπά έξοδα	(23.418,32)	(61.019,80)	(902,10)	(5.265,15)
Σύνολο εξόδων εκμεταλλεύσεως:	**(495.183,40)**	**(352.152,57)**	**(199.842,07)**	**(190.461,06)**
	(50.834,74)	**798.857,00**	**(169.165,04)**	**548.154,49**

31. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

Το Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό αναλύεται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Τόκοι τραπεζικών δανείων	1.619.973,21	1.001.180,75	737.111,04	504.710,47
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	99.772,52	97.116,32	2.530,28	3.463,94
Χρεωστικοί τόκοι Factoring	131.223,97	95.066,11	0,00	0,00
Λοιπά συναφή με Factoring έξοδα	28.293,37	28.473,93	0,00	0,00
Τόκοι από υποχρεώσεις Leasing	306.147,10	274.326,46	291.384,94	255.974,52
Λοιπό χρηματοοικονομικό κόστος	0,00	0,00	0,00	0,00
Πιστωτικοί τόκοι	(6.927,31)	(2.721,65)	(5.368,28)	(0,06)
Αντιλογισμός τόκων ως παρ. 7.5 της σύμφωνίας εξυγίανσης	(320.392,67)	0,00	(320.392,67)	0,00
Μεταβολή (ζημία) εύλογης αξίας εισηγμένων μετοχών	(8.900,61)	(747,61)	(8.900,61)	(747,61)
Συναλλαγματικές διαφορές έξοδα	31.074,08	52.703,91	0,00	0,00
Συναλλαγματικές διαφορές έσοδα	(29.838,34)	(31.231,24)	0,00	0,00
Σύνολο	**1.850.425,32**	**1.514.166,98**	**696.364,70**	**763.401,26**

32. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τα κάτωθι :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος	81.445,070	(1.080.803,57)	125.253,36	(982.968,92)
Σύνολο:	**81.445,070**	**(1.080.803,57)**	**125.253,36**	**(982.968,92)**

Ο φόρος εισοδήματος που αναλογεί στα κέρδη διαφέρει από το ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμόζαμε τον ονομαστικό φορολογικό συντελεστή που ισχύει κατά το τέλος της χρήσης, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου προ φόρων	**1.310.136,65**	**5.089.523,14**	**2.012.362,80**	**5.350.320,07**
Φόρος εισοδήματος με τον φορολογικό συντελεστή της εταιρείας 2023 : 22%	**(288.230,07)**	**(1.119.695,10)**	**(442.719,82)**	**(1.177.070,42)**
Φόρος που αναλογεί σε μη φορολογητέα κέρδη	351.242,82	171.827,18	319.782,82	151.257,18
Επανεκτίμηση αναβαλλόμενων φορολογ. απαιτήσεων προηγ. χρήσεων	197.071,72	133.931,10	374.029,71	266.326,87
Δαπάνες μη εκπεστέες φορολογικά	(178.639,40)	(266.866,75)	(125.839,35)	(223.482,55)
Φόροι εισοδήματος που εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**81.445,07**	**(1.080.803,57)**	**125.253,36**	**(982.968,92)**

33. Κέρδη κατά μετοχή

Τα βασικά κέρδη κατά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων κοινών μετοχών που αγοράσθηκαν από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αποτελέσματα που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.611.711,49	4.114.539,74	2.137.616,16	4.367.351,15
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	50.003.579	50.003.579	50.003.579	50.003.579
Βασικά κέρδη κατά μετοχή	**0,003**	**0,008**	**0,004**	**0,009**

34. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Πέραν της παρακάτω αναφερόμενης περίπτωσης, δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.
Με αφορμή την καταγγελία και λύση της μισθωτικής σύμβασης μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΘΝΙΚΗΣ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε., ασκήθηκε εντός της χρήσης 2020 κατά της εταιρείας, αγωγή των εταιρειών ODEON CINEMAS A.E. & ODEON ENTERTAIMENT A.E., πρώην μισθωτριών στο επί της Λεωφόρου Συγγρού 111 ακίνητο, οι οποίες ζητούν την επιδίκαση ποσού € 1.900 χιλιάδων περίπου, με το αιτιολογικό των διαφυγόντων κερδών και τη μείωση του μισθώματος για τα έτη 2015–2018 ένεκα πραγματικού ελαττώματος στο μίσθιο. Η εταιρεία στη συνέχεια άσκησε ανταγωγή κατά των παραπάνω εταιρειών για οφειλόμενα μισθώματα ποσού € 578 χιλιάδων περίπου. Οι ως άνω αγωγές συνεκδικάστηκαν και απορρίφθηκαν αμφότερες απο το μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών με την 523/2023 απόφασή του.
Η Εταιρεία εκτιμά ότι τελικά, η ως άνω αγωγή δεν θα επιδικαστεί ολικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της, και ως εκ τούτου δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.
Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εταιρικές εγγυήσεις για συνδεδεμένες εταιρείες, τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.
Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ούτε πρόσθετες πληρωμές, κατά την ημερομηνία σύνταξης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.
Η εγγύηση υπέρ της συνδεδεμένης εταιρείας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ σχετίζεται με λήψη ομολογιακού δανείου από την τράπεζα Eurobank.
Οι δοθείσες εγγυήσεις κατά την 31.12.2023 έχουν ως κάτωθι:

	2023	**2022**
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	0,00	0,00
Εγγυήσεις υπέρ συνδεδεμένης Εταιρίας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ	35.000.000,00	35.000.000,00
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	58.006,05	58.006,05
	35.058.006,05	**35.058.006,05**

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρω εγγυήσεων υπέρ της ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε., η Εταιρεία έχει παραχωρήσει προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 52.634 χιλ. επί των ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων της για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της συνδεδεμένης εταιρείας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε. (βλέπε παρ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα).

35. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών (αγαθών και υπηρεσιών) σωρευτικά από την έναρξη των οικονομικών χρήσεων και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης 2023 και 2022, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, παρουσιάζονται ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Πωλήσεις Αγαθών και Υπηρεσιών - Έσοδα	**3.948.440,68**	**427.937,96**	**3.572.733,44**	**69.192,00**
Σε συνδεδεμένη εταιρεία ΔΗΣΤΑ Α.Ε.	744,00	0,00	744,00	0,00
Σε συνδεδεμένη εταιρεία ΔΡ. ΣΥΓΓΡΟΥ Α.Ε.	744,00	744,00	744,00	744,00
Σε συνδεδεμένη εταιρεία MULTIPART D.O.O	124.034,96	154.562,10	0,00	0,00
Σε συνδεδεμένη εταιρεία DTC TECH	247.969,26	198.667,00	0,00	0,00
Σε συνδεδεμένη εταιρεία ΕΛΘΑ ΑΕ	3.500.744,00	0,00	3.500.744,00	0,00
Σε συνδεδεμένη εταιρεία Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ Α.Ε.Β.Ε.	74.204,46	73.964,86	70.501,44	68.448,00
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών - Έξοδα	**1.118.022,63**	**1.313.600,69**	**13.330,00**	**11.408,00**
Από θυγατρική εταιρεία MULTIPART Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	0,00
Από συνδεδεμένη εταιρία MULTIPART D.O.O SKOPJE	0,00	21.245,34	0,00	0,00
Από συνδεδεμένη εταιρεία ΓΑΛΑΞΙΔΙ ΑΕ	2.170,00	26.248,00	2.170,00	248,00
Από συνδεδεμένη εταιρεία DTC TECH ΙΚΕ	1.072,26	8.525,96	0,00	0,00
Από συνδεδεμένη εταιρεία Π.Ι. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ Α.Ε.Β.Ε	1.114.780,37	1.241.656,04	11.160,00	11.160,00
Απαιτήσεις	**2.078.759,38**	**422.975,46**	**1.801.280,07**	**185.045,09**
Από Θυγατρική MULTIPART Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	162.000,00
Από συνδεδεμένη εταιρεία ΕΛΘΑ ΑΕ	1.774.000,00	0,00	1.774.000,00	0,00
Από συνδεδεμένη MULTIPART D.O.O	277.479,31	254.006,35	0,00	0,00
Από συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ Α.Ε.Β.Ε.	0,00	0,00	0,00	0,00
Από συνδεδεμένη εταιρεία ΔΡ. ΣΥΓΓΡΟΥ Α.Ε.	27.280,07	23.045,09	27.280,07	23.045,09
Από συνδεδεμένη εταιρία DTC TECH ΙΚΕ	0,00	145.924,02	0,00	0,00
Υποχρεώσεις	**2.199.038,26**	**897.486,84**	**778.115,84**	**363.966,29**
Σε θυγατρική MULTIPART Α.Ε	0,00	0,00	320.828,95	13.528,70
Σε συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ Α.Ε.Β.Ε.	1.859.165,30	710.660,24	216.269,55	163.610,99
Σε συνδεδεμένη ΔΗΣΤΑ ΑΕ	100.110,61	100.110,61	100.110,61	100.110,61
Σε συνδεδεμένη εταιρεία DTC TECH	98.855,62	0,00	0,00	0,00
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ Α.Τ.Κ.Ε.	140.906,73	82.464,83	0,00	82.464,83
Αμοιβές μελών Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Αμοιβές μελών της Διοίκησης (Δ.Σ.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Μισθοί και λοιπές εργασιακές παροχές διευθυντικών στελεχών	0,00	0,00	0,00	0,00
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης	0,00	0,00	0,00	0,00
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	**27.000,00**	**59.118,11**	**27.000,00**	**0,00**
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης	27.000,00	59.118,11	27.000,00	0,00
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00	0,00	0,00
Δοθείσες Εγγυήσεις	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ Α.Τ.Κ.Ε.	35.000.000,00	35.000.000,00	35.000.000,00	35.000.000,00

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν βάσει εμπορικών όρων της αγοράς.

36. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται ανάλυση του απασχολούμενου προσωπικού, ανά κατηγορία, στο τέλος της υπό αναφορά χρήσης σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσεως, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
• Μισθωτοί	81	78	1	1
• Ημερομίσθιοι	15	19	0	0
Σύνολο προσωπικού	**96**	**97**	**1**	**1**

37. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Ολοκληρώθηκε κατά το πρώτο τετράμηνο του 2024 η αναχρηματοδότηση δανειακών υποχρεώσεων της εταιρίας, με λήψη μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου. Με τα χρήματα που εισπράχθηκαν, η εταιρεία αποπλήρωσε υποχρεώσεις από την Σ.Ε. ύψους €19 εκ., με αποτέλεσμα την εξόφληση του μεγαλύτερου μέρους των υποχρεώσεών της προς τις τράπεζες, που προέρχονταν από την Συμφωνία Εξυγίανσης.
Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων.

ΑΘΗΝΑ, 27 Μαΐου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΔΤ ΑΙ 57656	ΒΑΧΑΝ Μ.ΧΕΚΙΜΙΑΝ ΑΔΤ ΑΙ 693913
Ο Οικονομικός Διευθυντής του Ομίλου	Ο Διευθυντής του Λογιστηρίου
ΝΙΚΟΛΑΟΣ Δ. ΕΥΑΓΓΕΛΙΟΥ ΑΔΤ ΑΚ 204491	ΝΕΟΦΥΤΟΣ ΑΝ. ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ ΑΔΤ Α00237108 ΑΡ. ΑΔ. ΟΕΕ 30743 Α΄ ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Ενοποιημένες και Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023.

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

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση και Δομή ομίλου και εταιρείας

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους.

Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό 70,49% στη θυγατρική της εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρείες εισαγωγής, εμπορίας και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις και υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

- Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία.
- Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρηθεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Οι ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Την περίοδο 01.01.2023 - 31.12.2023 ο Όμιλος είχε κερδοφόρο αποτελέσμα ύψους 1,3 εκατ. προ φόρων και 1,4 εκατ. μετά από φόρους και η Εταιρεία 2,0 εκατ. προ φόρων και 2,1 εκατ. μετά από φόρους αντίστοιχα.

Υπενθυμίζεται ότι με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), επικυρώθηκε η συμφωνία εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.

Η εταιρεία εντός της χρήσης πώλησε το ακίνητο της Λάρισας, και από τα έσοδα αυτά εξοφλήθηκαν οφειλές προς το δημόσιο και λοιπές υποχρεώσεις.

Ηδη από τη χρήση 2022, μετά την παρέλευση συνεχόμενων ετών ύφεσης, τόσο η σταθεροποίηση/αύξηση των μισθωμάτων όσο και η αυξημένη ζήτηση οδήγησαν σε αναστροφή του αρνητικού κλίματος στις αποτιμήσεις επαγγελματικών ακινήτων.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου από την εκμετάλλευση ακινήτων αυξήθηκε κατά 10,78% και της Εταιρείας κατά 12,46% αντίστοιχα.

Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου του Ομίλου από την εκμετάλλευση ακινήτων αυξήθηκε κατά 2,51% σε σχέση με το 2022 και της Εταιρείας επίσης κατά 2,51% αντίστοιχα.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου από Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών προέρχεται από τη θυγατρική εταιρεία εταιρεία Multipart Α.Ε., και είναι αυξημένος σε σχέση με πέρισυ κατά 1.98% ενώ το αντίστοιχο μικτό περιθώριο κέρδους μειωμένο κατά 0,87%.

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας σαν ποσοστό επί του κύκλου εργασιών διαμορφώθηκαν σε ποσοστό 7% έναντι 6,6% την προηγούμενη χρήση, και του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε ποσοστό 19,4% έναντι 18,8% την προηγούμενη χρήση

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν για τον Όμιλο στο ποσό των κερδών 3,5 εκ. € και για την Εταιρεία στο ποσό των κερδών 2,7 εκ. € για το 2023 έναντι κερδών 7,0 εκ. € και 6,1 εκ. € αντίστοιχα για το 2022.

Για την ακριβή κατανόηση της απόδοσης και των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας το 2023 σε σχέση με το 2022, θα πρέπει να ληθφεί υπόψη ότι στα παραπάνω ποσά της προηγούμενης χρήσης, περιλαμβάνονται και έσοδα από Διαγραφή υπολοίπων προμηθευτών βάσει αρ.106β, που ανέρχονται σε 0,7 εκ. €.

Οι Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης είναι πρακτικά σταθεροί (παρουσιάζουν πολύ μικρή βελτίωση).

Το κεφάλαιο κίνησης παραμένει αρνητικό όπως και κατά την προηγούμενη χρήση (7,6 εκ. € έναντι 8,9 εκ. € το 2022).

Αυτό οφείλεται κυρίως στα ληξιπρόθεσμα μισθώματα της Eurobank leasing, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Αναφορικά με τα μισθώματα αυτά,

ολοκληρωθηκε η προβλεπόμενη από την Σ.Ε. αναδρομική μείωση του επιτοκίου και συνεπώς αναπροσαρμόσθηκε προς τα κάτω το ύψος των ως άνω ληξιπρόθεσμων οφειλών.

Σημειώνουμε ακόμα ότι σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Συμφωνία εξυγίανσης, σε περίπτωση τελικής αδυναμίας εξυπηρέτησης των οφειλών προς την Eurobank leasing, προβλέπεται η ανάκτηση εκ μέρους της εταιρείας λήζινγκ της νομής και κατοχής των μισθωμένων ακινήτων και η πλήρης και ολοσχερής διαγραφή στην περίπτωση αυτή της όποιας υπολειπόμενης απαίτησης, εξέλιξη η οποία θα βελτίωνε σημαντικά το κεφάλαιο κίνησης.

Πέραν της περίπτωσης αυτής εκτιμούμε ότι και η συνεχιζόμενη αύξηση των αξιών στα ακίνητα, σε συνδυασμό με την προβλεπόμενη αύξηση των εσόδων από ενοίκια για το προβλεπτό μέλλον, θα έχουν ως αποτέλεσμα την βελτίωση των δεικτών οικονομικής διάρθρωσης και τη σημαντική βελτίωση του κεφαλαίου κίνησης της εταιρείας.

Τα παραπάνω δημιουργούν αισιοδοξία για την επιτυχή ολοκλήρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και την οριστική διευθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρίας και την εξασφάλιση της βιωσιμότητάς της.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2023, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας:

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Δείκτες Αποδοτικότητας				
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	6,03%	24,14%	79,30%	237,13%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	6,41%	19,01%	84,24%	193,56%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	26,74%	26,60%	89,00%	86,48%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	26,17%	25,93%	14,45%	10,54%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	73,83%	74,07%	85,55%	89,46%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	3,67%	1,26%	7,39%	1,46%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	63,58%	64,79%	43,82%	32,68%

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

Η μητρική εταιρεία εδρεύει στις εγκαταστάσεις της συγγενούς εταιρείας Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ επί της οδού Ορφέως 113, από τον Νοέμβριο του 2020, όπου και προέβη σε μίσθωση τμήματος του εν λόγω ακινήτου. Η θυγατρική της έχει την έδρα της στην Ελευσίνα σε ιδιόκτητο ακίνητο επί του 23ου χλμ. Ν.Ε.Ο.Α.Κ. και διαθέτει επιπλέον 4 υποκαταστήματα σε Θεσσαλονίκη (Μοναστηρίου 167 – ιδιόκτητο ακίνητο), Ιωάννινα (6ο χλμ. Ιωαννίνων Αθηνών – ιδιόκτητο ακίνητο), Ηράκλειο Κρήτης (Ι. Κακριδή 4 – μισθωμένο ακίνητο) και Αθήνα (Π. Ράλλη 10 – μισθωμένο ακίνητο).

Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της Εταιρείας που να κατέχονται από την ίδια.

- Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Ο Όμιλος δεν κάνει χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων (άρθρο 43α παρ. 3ε), επίσης δεν κατέχει εισηγμένους τίτλους και συνάλλαγμα, πλην 83.333 μετοχών της Τράπεζας Πειραιώς οι οποίες περιήλθαν στη μητρική Εταιρεία από δεσμευμένη μας κατάθεση που χρησιμοποίησε η Τράπεζα για την ανακεφαλαιοποίησή της το 2015.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοσή του.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις τους και τη χρηματοοικονομική τους θέση.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια αύξηση-μείωση 1% στις

εύλογες αξίες των ακινήτων θα οφελούσε-επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 373 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 363 χιλ για το 2022, και της Εταιρείας κατά € 298 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 325 χιλ για το 2022. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα.
Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου και της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή τους, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η θυγατρική εταιρία MULTIPART Α.Ε. συνεργάζεται με σημαντικούς οίκους του εσωτερικού και εξωτερικού , προωθώντας τα προϊόντα τους στην εγχώρια αγορά. Με τον τρόπο αυτό η εταιρία έχει επιτύχει υψηλή ανταγωνιστικότητα για τα είδη που εμπορεύεται , εμπλουτίζοντας την ποικιλία και την ποιότητα των προϊόντων της. Η εταιρία για την άμεση ικανοποίηση των πελατών της και την αντιμετώπιση του μεγάλου και διαρκώς εντεινόμενου ανταγωνισμού , είναι υποχρεωμένη να διατηρεί αυξημένη γκάμα εμπορευμάτων και σε ποσότητες ικανές να ανταποκριθεί σε κάθε ζήτηση. Η διατήρηση υψηλών αποθεμάτων έχει ευεργετικά αποτελέσματα στην περίπτωση αυξητικής τάσης των τιμών ενώ εγκυμονεί κινδύνους σε ενδεχόμενη πτώση.
Η διοίκηση στοχεύει σε συνάρτηση πάντα με την διατήρηση ικανών αποθεμάτων για την ικανοποίηση της ζήτησης, στην σταδιακή μείωση των αποθεμάτων προκειμένου να περιορίσει το μέγεθος του παραπάνω κινδύνου.
Η εταιρία δεν έχει κάποια αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές , δεδομένου ότι κανένας προμηθευτής δεν την προμηθεύει με εμπορεύματα σε ποσοστό μεγαλύτερο του 14,29% των συνολικών της αγορών.
Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των αποθεμάτων λόγω φυσικών καταστροφών , κλοπών κλπ η εταιρία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμιακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.
Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.

Μια αύξηση-μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα οφελούσε-επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 294 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 312 χιλ για το 2022, και της Εταιρείας κατά € 154 χιλ για το έτος 2023 και κατά € 162 χιλ για το 2022.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για τον Όμιλο.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένοι ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος	**Εταιρεία**
Πελάτες	6.012.583,28	1.864.480,67
Καταθέσεις στις τράπεζες & ταμειακά ισοδύναμα	1.473.674,03	1.184.606,88

Σύνολο	**7.486.257,31**	**3.049.087,55**

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η δραστηριότητα της μητρικής επιχείρησης, λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.

Η θυγατρική με ιδιαίτερη ευαισθησία για τη προστασία του περιβάλλοντος είναι από τις πρώτες εταιρίες στο κλάδο της που έχει ενταχθεί είτε ως μέτοχος είτε ως ενεργό μέλος σε συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων και συσκευασιών με σκοπό τη πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αυτών και την ουσιαστική αξιοποίηση των αποβλήτων συσκευασίας.

Συγκεκριμένα η εταιρία συμμετέχει :

- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών
- στο σύστημα συλλογικής εναλλακτικής διαχείρισης συσκευασιών
- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων λιπαντικών ελαίων
- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης των αποβλήτων συσκευασιών λιπαντικών.

Η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση του Ομίλου για συμμόρφωση του με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα του.

Εργασιακά ζητήματα

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

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

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της Εταιρείας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη της. Με τις παρούσες συνθήκες τα στελέχη της Εταιρείας βρίσκονται σε αρμονική συνεργασία τόσο μεταξύ τους όσο και με την Διοίκηση της Εταιρείας.

Οι σχέσεις των διοικούντων με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Αρχές και αξίες της εταιρίας

Ο Όμιλος έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία του απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- Τη λειτουργία του με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες,
- και τις κρατικές αρχές

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2024

Το 2023 ήταν μία μέτρια χρονιά για την ελληνική οικονομία, με ανάπτυξη μεν 2% (χαμηλότερη των προβλέψεων 2,4%), αλλά και επιδείνωση σημαντικών δεικτών (πληθωρισμός 4,2%, μείωση διαθέσιμου εισοδήματος, μείωση εξαγωγών κατά 9%, μείωση ξένων επενδύσεων κατά 35%, κλπ.), ιδιαίτερα κατά το Β' 6μηνο του έτους.

Ως αποτέλεσμα, στα επαγγελματικά ακίνητα, όπου δραστηριοποιείται η εταιρεία, η αύξηση των αξιών επιβραδύνθηκε σε 5,9% και ή αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα περιορίστηκε σε 3,9%. Συνεπώς η ζήτηση διατηρείται μεν σε υψηλά επίπεδα, αλλά έχουν εμφανιστεί και τα πρώτα σημάδια κορεσμού της αγοράς.

Για το 2024 στα επαγγελματικά ακίνητα αναμένεται περιορισμένη περαιτέρω αύξηση, όπως έως τώρα δείχνουν και τα στοιχεία του Α' 3μήνου.

Για την εταιρεία μας, εκτιμούμε μείωση των συνολικών εσοδών για το 2024, λόγω της απώλειας εσόδων από τη μεταβίβαση του ακινήτου της Λάρισας. Η απώλεια αυτή εκτιμάται ότι θα αντισταθμιστεί σε μεγάλο βαθμό από την αύξηση των μισθωμάτων στις υφιστάμενες μισθώσεις. Ανάλογη θα είναι και η εξέλιξη στα αποτελέσματα του 2024, όπου αναμένεται μικρή μείωση.

Επίσης, η αύξηση των εμπορικών αξιών των ακινήτων, έχει ως αποτέλεσμα την βελτίωση της σχέσης ενεργητικού-παθητικού της εταιρείας.

Τέλος, ολοκληρώθηκε κατά το πρώτο τετράμηνο του 2024 η αναχρηματοδότηση δανειακών υποχρεώσεων της εταιρίας, με λήψη μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου. Με τα χρήματα που εισπράχθηκαν, η εταιρεία αποπλήρωσε υποχρεώσεις από την Σ.Ε. ύψους €19 εκ., με αποτέλεσμα την εξόφληση του μεγαλύτερου μέρους των υποχρεώσεών της προς τις τράπεζες, που προέρχονταν από την Συμφωνία Εξυγίανσης.

Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.

Αθήνα, 27 Μαΐου 2024

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 576564