Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.10.16 14:40:12 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,16/10/2024
Αριθ. Πρωτ.:3411596

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΚ LANE Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **000257001000**.

Την **16/10/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4519754 οι εγκεκριμένες από την 10/10/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4519756 η από 10/10/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΗΒΡ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 998683050- Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 7039001000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 152.

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

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

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Μισθώσεις 8

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.5 Έσοδα και έξοδα 8

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.7 Δάνεια 9

3.8 Φόρος Εισοδήματος 9

3.9 Προβλέψεις 9

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 9

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

9 Λοιπά Αποθεματικά **13**

10 Δάνεια **14**

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

12 Παροχή υπηρεσιών **15**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

14 Λοιπά έσοδα (έξοδα) **16**

15 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

16 Παροχές στο προσωπικό **17**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

18 Λοιπές σημειώσεις **18**

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-23	31-Δεκ-22
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	6.030.671	4.803.878
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	14.206	228.486
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	13.132	13.152
		6.058.008	**5.045.516**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	342.860	1.141.722
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	196.057	827.075
		538.917	**1.968.797**
Σύνολο ενεργητικού		**6.596.925**	**7.014.313**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	2.166.500	2.001.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	1.485.000	720.000
Λοιπά αποθεματικά	9	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(801.572)	(868.293)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**4.221.317**	**3.224.596**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	10	-	750.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	314.801	118.738
		314.801	**868.738**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Καταθέσεις μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.000.000	1.500.000
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	10	750.000	750.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	310.807	670.979
		2.060.807	**2.920.979**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.375.608**	**3.789.717**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**6.596.925**	**7.014.313**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-23	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-22
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	12	**1.185.085**	**1.277.390**
Κόστος πωλήσεων	15	(543.058)	(675.105)
Μικτό αποτέλεσμα		**642.027**	**602.284**
Έξοδα διοίκησης	15	(978.769)	(761.016)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	14	34.610	-
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	14	(250.392)	45.129
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**(552.525)**	**(113.603)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	13	(100.754)	(87.764)
(Ζημίες) προ φόρων		**(653.279)**	**(201.367)**
Καθαρές (ζημίες) χρήσης		**(653.279)**	**(201.367)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022		**1.921.500**	**15.010.160**	**1.371.389**	**(15.677.086)**	**2.625.963**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(201.367)	(201.367)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		1.921.500	15.010.160	1.371.389	(15.878.453)	2.424.596
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		1.921.500	15.010.160	1.371.389	(15.878.453)	2.424.596
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	80.000	720.000	-	-	800.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(15.010.160)	-	15.010.160	-
31 Δεκεμβρίου 2022		**2.001.500**	**720.000**	**1.371.389**	**(868.294)**	**3.224.596**
1 Ιανουαρίου 2023		**2.001.500**	**720.000**	**1.371.389**	**(868.294)**	**3.224.596**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(653.279)	(653.279)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.001.500	720.000	1.371.389	(1.521.573)	2.571.317
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.001.500	720.000	1.371.389	(1.521.573)	2.571.316
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	165.000	1.485.000	-	-	1.650.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(720.000)	-	720.000	-
31 Δεκεμβρίου 2023		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.574)**	**4.221.317**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: AK LANE A.E.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2023 - 31.12.2023

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.5 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.6 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.7 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

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

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.8 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.10 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.11 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινητ. υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2022	**10.150.304**	**215.429**	**1.274.283**	**50.769**	**240.200**	**11.930.986**
Προσθήκες	-	-	-	9.826	573.824	583.650
31 Δεκεμβρίου 2022	**10.150.304**	**215.429**	**1.274.283**	**60.595**	**814.024**	**12.514.636**
1 Ιανουαρίου 2023	**10.150.304**	**215.429**	**1.274.283**	**60.595**	**814.024**	**12.514.636**
Διαγραφές παγίων	(127.503)	-	-	-	-	(127.503)
Προσθήκες	1.078.621	-	-	15.470	561.081	1.655.172
31 Δεκεμβρίου 2023	**11.101.422**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**14.042.304**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2022	**(6.031.269)**	**(96.179)**	**(1.136.236)**	**(32.746)**	**-**	**(7.296.430)**
Αποσβέσεις χρήσης	(244.686)	(32.845)	(127.428)	(9.368)	-	**(414.328)**
31 Δεκεμβρίου 2022	**(6.275.955)**	**(129.024)**	**(1.263.664)**	**(42.115)**	**-**	**(7.710.758)**
1 Ιανουαρίου 2023	**(6.275.955)**	**(129.024)**	**(1.263.664)**	**(42.115)**	**-**	**(7.710.758)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.088)	(32.845)	(10.619)	(12.324)	-	**(300.876)**
	(6.521.043)	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(8.011.634)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**3.874.349**	**86.405**	**10.619**	**18.481**	**814.024**	**4.803.878**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**4.580.379**	**53.560**	**-**	**21.627**	**1.375.105**	**6.030.671**

Η Εταιρεία στο δεύτερο εξάμηνο του έτους ξεκίνησε την λειτουργική και ενεργειακή ανάπτυξη υφιστάμενου ακινήτου της, σε νέα κτίρια γραφείων ανωδομής 4.038τμ με υπόγειο χώρο 1.035τμ, επωφελούμενη της ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης για πρώτης κατηγορίας επαγγελματικά ακίνητα, στα πλαίσια ενός σύγχρονου εργασιακού περιβάλλοντος με «πράσινα» κτίρια. Η Εταιρεία στη διάρκεια της χρήσης προχώρησε τη διαδικασία υπογραφής Πράξεων Συμφώνου Προαίρεσης Συναίνεσης και Δέσμευσης για την τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών με τους συνιδιοκτήτες του υπό ανάπτυξη οικοπέδου, ώστε να δύναται να προβεί σε αίτηση έκδοσης οικοδομικής αδείας, καταβάλλοντας ποσό ευρώ 1.078.261. Για την ανάπτυξη των νέων γραφείων η εταιρεία προχώρησε στην κλειόμενη χρήση σε μελέτες, έξοδα τεχνικών και λοιπών ενεργειών καθώς και την έκδοση της οικοδομικής αδείας, καταβάλλοντας εντός της χρήσης 2023, ποσό ευρώ 561.081. Το ακίνητο έχει μισθωθεί από τα τέλη του 2023, σε μεγάλη πολυεθνική εταιρία και οι εργασίες ανάπτυξης αναμένεται να ολοκληρωθούν το τρίτο τρίμηνο του 2024.

Στο πλαίσιο της νέας ανάπτυξης και ανακατασκευής του ακινήτου της (κτίριο Γ) η Εταιρεία στην διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, προχώρησε σε διαγραφή αναπόσβεστου υπολοίπου ποσού ευρώ 127.503.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Υπεραξία επιχείρησης	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2022	**1.500**	**1.125.000**	**1.126.500**
Προσθήκες	4.759	-	4.759
31 Δεκεμβρίου 2022	**6.259**	**1.125.000**	**1.131.259**
1 Ιανουαρίου 2023	**6.259**	**1.125.000**	**1.131.259**
Προσθήκες	12.785	-	12.785
Διαγραφές	-	(112.500)	(112.500)
31 Δεκεμβρίου 2023	**19.044**	**1.012.500**	**1.031.544**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2022	**(93)**	**(787.500)**	**(787.593)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.680)	(112.500)	(115.180)
31 Δεκεμβρίου 2022	**(2.773)**	**(900.000)**	**(902.773)**
1 Ιανουαρίου 2023	**(2.773)**	**(900.000)**	**(902.773)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.066)	(112.500)	(114.566)
31 Δεκεμβρίου 2023	**(4.839)**	**(1.012.500)**	**(1.017.339)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**3.486**	**225.000**	**228.486**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**14.206**	**-**	**14.206**

6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-23	31-Δεκ-22
Πελάτες	27.769	23.186
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**27.769**	**23.186**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	170.671	52.147
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	13.132	13.152
Λοιπές Απαιτήσεις	144.421	1.066.389
Σύνολο	**355.992**	**1.154.874**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	13.132	13.152
Κυκλοφορούν ενεργητικό	342.860	1.141.722
Σύνολο	**355.992**	**1.154.874**

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-23**	**31-Δεκ-22**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	122.870	227.495
Έξοδα επόμενων χρήσεων	21.550	18.448
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	25.535
Τραπεζική επιταγή προς πληρωμή	-	772.000
Λοιποί χρεώστες	-	22.911
Σύνολο	**144.421**	**1.066.389**

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-23	31-Δεκ-22
Διαθέσιμα στο ταμείο	320	266
Καταθέσεις όψεως	195.737	826.809
Σύνολο	**196.057**	**827.075**

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

8 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	**19.215**	**1.921.500**	**15.010.160**	**16.931.660**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	800	80.000	720.000	800.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(15.010.160)	(15.010.160)
31 Δεκεμβρίου 2022	**20.015**	**2.001.500**	**720.000**	**2.721.500**
1 Ιανουαρίου 2023	**20.015**	**2.001.500**	**720.000**	**2.721.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.650	165.000	1.485.000	1.650.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(720.000)	(720.000)
31 Δεκεμβρίου 2023	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30/10/2023 η οποία επικυρώθηκε με την με αρ. πρωτ.3092274/01.11.2023 απόφαση ΓΕΜΗ, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά (165.000,00€) με την έκδοση χιλίων εξακοσίων πενήντα (1.650) νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) εκάστη και με τιμή διάθεσης χιλίων ευρώ (1.000,00€) ανά μετοχή, η δε υπέρ το άρτιο διαφορά ποσού ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων ευρώ (1.485.000,00€), μεταφέρθηκε σε ειδικό αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

Μετά την ως άνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρεία ανήλθε σε ευρώ 2.166.500 διαιρούμενο σε 21.665 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ εκάστη.

Επίσης με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30/10/2023, η Εταιρεία αποφάσισε τον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 720.000, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

9 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2022	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2023	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2023	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του

τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

10 Δάνεια

	31-Δεκ-23	31-Δεκ-22
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	-	750.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**-**	**750.000**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	750.000	750.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**750.000**	**750.000**
Σύνολο δανείων	**750.000**	**1.500.000**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στο πλαίσιο της ανάπτυξης του επιχειρηματικού πλάνου για την ολοκλήρωση του νέου κτιριακού συγκροτήματος γραφείων, η Εταιρεία προχώρησε την 31/1/2024 στην αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου με την Εθνική Τράπεζα Ελλάδος. Την 04/07/2024 η Εταιρία προχώρησε στην υπογραφή με την Τράπεζα Πειραιώς για την έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 11ετούς διάρκειας και ύψους έως 4,62 εκ ευρώ, (3,75 εκ. ευρώ πλέον δανείου ΦΠΑ ποσού 0,87 εκ. ευρώ).

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-23	31-Δεκ-22
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	-	750.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	750.000	750.000
Σύνολο δανείων	750.000	1.500.000
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	196.057	827.075
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**553.943**	**672.925**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	4.221.317	3.224.596
Σύνολο Κεφαλαίων	**4.775.260**	**3.897.521**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,116**	**0,173**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 11,6%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 17,3%.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-23	**31-Δεκ-22**
Προμηθευτές	110.304	246.961
Δεδουλευμένα έξοδα	-	1.695
Εσοδα επόμενων χρήσεων	112.721	181.809
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	77.554	76.395
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	314.801	118.738
Λοιπές υποχρεώσεις	10.228	164.120
Σύνολο	**625.608**	**789.717**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	314.801	118.738
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	310.807	670.979
Σύνολο	**625.608**	**789.717**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση του υπό ανάπτυξη ακινήτου .

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

12 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-23	**31-Δεκ-22**
Ενοίκια κτιρίων	922.038	1.020.591
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	263.047	256.799
Σύνολο	**1.185.085**	**1.277.390**

13 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-23	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-22
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(92.905)	(80.309)
	(92.905)	**(80.309)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(7.849)	(7.455)
	(7.849)	**(7.455)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(100.754)**	**(87.764)**

14 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-23	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-22
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	34.610	-
Εκτακτες ζημιές	(240.003)	-
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	5	4.811
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(523)	(4.992)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	50.877
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(9.871)	(5.567)
Σύνολο	**(10.389)**	**45.129**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**(215.782)**	**45.129**

Οι έκτακτες ζημίες αφορούν διαγραφή αναπόσβεστου υπολοίπου κτιρίου Γ, ποσού ευρώ 127.503, στο οποίο η εταιρεία προχωρά με ταχείς ρυθμούς την ανάπτυξη νέων γραφείων, καθώς και διαγραφή ποσού ευρώ 112.500 από τις ασώματες ακινητοποιήσεις υπολοίπου υπεραξίας επιχείρησης.

15 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-23			31-Δεκ-22		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	285.299	285.299	-	229.294	229.294
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	255.707	47.235	302.941	372.115	44.894	417.008
Απομείωση ενσώματων παγίων			-			-
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	112.500	112.500	-	112.500	112.500
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	133.589	1.062	134.651	123.676		123.676
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	16.755	170.103	186.857	30.080	134.991	165.072
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.325	8.933	11.258	4.413	63.535	67.948
Ασφάλιστρα	26.274	5.556	31.830	17.466	4.384	21.850
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	8.593	135.099	143.692	9.998	41.452	51.450
Φόροι-Τέλη	98.186	94.686	192.871	115.525	75.716	191.241
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων	-	15.155	15.155	-	19.533	19.533
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων	-	5.314	5.314	-	4.873	4.873
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις	-	10.628	10.628	-	3.895	3.895
Έντυπα και γραφική ύλη	-	2.753	2.753	-	1.604	1.604
Κοινόχρηστες δαπάνες	-	81.477	81.477	-	21.840	21.840
Υλικά άμεσης ανάλωσης	-	2.922	2.922	-	2.505	2.505
Διάφορα έξοδα	1.629	50	1.679	1.833	-	1.833
Σύνολο	**543.058**	**978.769**	**1.521.827**	**675.105**	**761.016**	**1.436.121**

16 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-23	**31-Δεκ-22**
Μισθοί και ημερομίσθια	220.551	181.650
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	60.447	45.864
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	4.300	1.780
Σύνολο	**285.299**	**229.294**

17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε , είχε εγγράψει προσημείωση υποθήκης του ακινήτου της ύψους Ευρώ 6.250.000, η εν λόγω προσημείωση δεν υφίστανται μετά την αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου την 31/01/2024.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2018 έως 2023. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2023.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

18 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2023 ήταν 9 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2022 ήταν 8 άτομα.

19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του επιχειρηματικού πλάνου για την ολοκλήρωση του νέου κτιριακού συγκροτήματος γραφείων, η Εταιρεία προχώρησε την 31/1/2024 στην αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου με την Εθνική Τράπεζα Ελλάδος. Την 04/07/2024 η Εταιρία υπέγραψε σύμβαση κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, 11ετούς διάρκειας έως του ποσού 4,62εκ ευρώ. Η Εταιρεία προχωρά την ανάπτυξη του ακινήτου, οι εργασίες για την παράδοση στον νέο μισθωτή αναμένεται να ολοκληρωθούν το τρίτο τρίμηνο του 2024.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2023 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 5 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ ΑΟ 589043	ΑΔΤ ΑΗ 042463	Αρ. Αδ. ΟΕΕ 97640

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της
«AK LANE A.E.»

Επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023.

Αναλύοντας τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων του Ν.4308/2014, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, αναφέρουμε τα εξής:

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 2023

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα για το 2023 ανήλθαν σε ευρώ 922.038 έναντι ποσού ευρώ 1.020.590 της αντίστοιχης χρήσης 2022. Η μείωση οφείλεται στην ιδιοχρησιμοποίηση γραφείου καθώς και σε λύση μισθωτικής σύμβασης η οποία δεν αναπληρώθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2023

Οι ζημιές μετά από Φόρους της Εταιρείας για το 2023 ανήλθαν σε ευρώ 653.279 ενώ για την αντίστοιχη χρήση του 2022 ανήλθαν σε ευρώ 201.367. Τα αποτελέσματα της χρήσης επιβαρύνθηκαν διαγραφή αναπόσβεστου υπολοίπου ποσού ευρώ 127.503, το οποίο αφορούσε το υπό ανάπτυξη ακίνητο (κτίριο Γ) και την διαγραφή ασώματων ακινητοποιήσεων, από υπεραξία επιχείρησης ποσού ευρώ 112.500.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανέρχονται σε ευρώ 4.221.317 έναντι ποσού ευρώ 3.224.596 της 31.12.2022.
Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30/10/2023 η οποία επικυρώθηκε με την με αρ. πρωτ.3092274/01.11.2023 απόφαση ΓΕΜΗ, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά (165.000,00€) με την έκδοση χιλίων εξακοσίων πενήντα (1.650) νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) εκάστη και με τιμή διάθεσης χιλίων ευρώ (1.000,00€) ανά μετοχή, η δε υπέρ το άρτιο διαφορά ποσού ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων ευρώ (1.485.000,00€), μεταφέρθηκε σε ειδικό αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Μετά την ως άνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρεία ανήλθε σε ευρώ 2.166.500 διαιρούμενο σε 21.665 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ εκάστη.
Επίσης με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30/10/2023, η Εταιρεία αποφάσισε τον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 720.000, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Το απασχολούμενο προσωπικό της Εταιρείας την 31.12.2023 ανερχόταν σε 9 άτομα και αντίστοιχα την 31.12.2022 ανερχόταν σε 8 άτομα.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας προήλθε κυρίως από την εκμίσθωση γραφείων επί της οδού Φραγκοκλησιάς στο Μαρούσι. Η Εταιρεία επίσης, λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ (πρώην ΛΑΓΗΕ). Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία δεν αναμένει αλλαγή στη δραστηριότητά της.

Σημαντικότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο κλάδος της ανάπτυξης των ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που μπορεί να σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση του ακινήτου, η εμπορικότητά του, το είδος της χρήσης του ακινήτου ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις που επικρατούν στην αγορά. Ο κίνδυνος μείωσης μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς, σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας. Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου μπορεί να εξασφαλιστεί με την πραγματοποίηση συμφωνιών που προστατεύουν (όσο οι συνθήκες το επιτρέπουν) τον ιδιοκτήτη με επιλογή πελατών που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρείας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι΄ αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζει την αγορά στο σύνολό της. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που προέρχεται κυρίως από τις μεταβολές επιτοκίου σε μακροπρόθεσμα δάνεια. Ο δανεισμός είναι σε κυμαινόμενο επιτόκιο και όλο το μέρος του σε ευρώ.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, το οικονομικό περιβάλλον παρέμεινε ιδιαίτερα ρευστό, με τις τιμές ενέργειας να υποχωρούν σημαντικά, αλλά με τον δομικό πληθωρισμό να παραμένει σε υψηλά επίπεδα, συντηρώντας την ανοδική πίεση στα επιτόκια δανεισμού.
Στην αγορά ακινήτων, και ειδικά το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, συνέχισε να αναπτύσσεται στο έτος 2023. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις συνεχόμενες αυξήσεις των επιτοκίων της ΕΚΤ και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων, παρέμεινε ενεργή κυρίως κατά το α' εξάμηνο, στους κλάδους των γραφείων και των διαμετακομιστικών αποθηκών (logistics). Για το 2024 φαίνεται να έχουν διαμορφωθεί οι συνθήκες για σταδιακή μείωση των επιτοκίων υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετες διαταραχές στον ενεργειακό τομέα και θα υπάρξει μόνιμη υποχώρηση των πληθωριστικών πιέσεων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ), ωστόσο για το 2023 η Εταιρεία προχώρησε σε αυξήσεις για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις όπως αυτές ορίστηκαν με τον ν.5007/23.12.2022.

Επίσης, η Εταιρεία από το 2014 δραστηριοποιείται στον τομέα της κατασκευής και λειτουργίας μονάδων παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος με την αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, κυρίως φωτοβολταϊκών πάρκων. Κύριος πελάτης της Εταιρείας είναι ο ΔΑΠΕΕΠ (πρώην ΛΑΓΗΕ).
Τα έσοδα της Εταιρείας από τη παραγωγή ενέργειας των φωτοβολταϊκών για το 2023 ανήλθαν σε ευρώ 263.047 έναντι ποσού ευρώ 256.799 της αντίστοιχης χρήσης 2022.
Τα φωτοβολταϊκά πάρκα αναμένεται να συμβάλουν τα μέγιστα στον στόχο της απο-λιγνιτοποίησης στα επόμενα χρόνια και ειδικότερα στον στόχο του 2030 όπου το 67% της ηλεκτρικής ενέργειας θα προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές. Παρόλες τις δυσκολίες, γίνεται ξεκάθαρο σε όλους πλέον και ιδιαίτερα μετά την ενεργειακή κρίση ότι η στροφή προς τις ΑΠΕ είναι μονόδρομος.

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση σε όλους τους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγηση των κινδύνων για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της Εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία το δεύτερο εξάμηνο του 2023, προχώρησε στην έκδοση της αδείας για την ανακατασκευή και ενεργειακή ανάπτυξη υφιστάμενου ακινήτου της, σε νέα κτίρια γραφείων ανωδομής 4.038τμ με υπόγειο χώρο 1.035τμ, επωφελούμενη της ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης για πρώτης κατηγορίας επαγγελματικά ακίνητα, στα πλαίσια ενός σύγχρονου εργασιακού περιβάλλοντος με «πράσινα» κτίρια. Η Εταιρεία είχε ξεκινήσει από τα τέλη του 2022 τη διαδικασία υπογραφής Πράξεων Συμφώνου Προαίρεσης Συναίνεσης και Δέσμευσης για την τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών με τους συνιδιοκτήτες του υπό ανάπτυξη οικοπέδου, ώστε να δύναται να προβεί σε αίτηση έκδοσης οικοδομικής αδείας. Οι εργασίες ανάπτυξης ξεκίνησαν τον Νοέμβριο του 2023 και αναμένεται να ολοκληρωθούν το τρίτο τρίμηνο του 2024. Η Εταιρεία τον Δεκέμβριο του 2023 προχώρησε στην μίσθωση του συνόλου των χώρων των νέων γραφείων. Για την ανάπτυξη του εν λόγω ακινήτου η Εταιρεία προχώρησε την 31/1/2024 στην αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου με την Εθνική Τράπεζα Ελλάδος. Την 04/07/2024 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς σύμβαση για την έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου ύψους έως 4,62εκ ευρώ (δάνειο ανάπτυξης 3,75 εκ. ευρώ πλέον δανείου ΦΠΑ ποσού 0,87 εκ. ευρώ), η διάρκεια του δανείου είναι 10ετής.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Πολιτική ίσων ευκαιριών

Καλλιεργούμε ένα εταιρικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την αρχή της ισότητας και τον σεβασμό των ατομικών δικαιωμάτων καθώς επίσης και το σεβασμό στην διαφορετικότητα είτε ορατή, βάσει της ηλικίας, του φύλου, του γένους, της εθνικότητας και των σωματικών ικανοτήτων, είτε μη ορατή, βάσει της κουλτούρας, της θρησκείας, της οικογενειακή κατάστασης, της εμπειρίας και των απόψεων, των παραπάνω ενδεικτικώς αναφερομένων.

Αξιολόγηση

Παρέχουμε ευκαιρίες ανάπτυξης ανάλογα με την απόδοση, τις ικανότητες και τις δεξιότητες του εκάστοτε εργαζομένου. Αξιολογούμε την απόδοση των εργαζομένων μας με σκοπό να τους παρέχουμε την κατάλληλη καθοδήγηση και να καλλιεργήσουμε τις επαγγελματικές τους δεξιότητες.

Υγιεινή και Ασφάλεια

Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρείας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης.
Εφαρμόζοντας τους κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας, παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

- Εφαρμόζουμε τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.
- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση του 2023 λόγω ζημιών μετά από φόρους δεν μπορεί να προβεί σε διανομή μερίσματος.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο πιο σημαντικός αριθμοδείκτης της Εταιρείας, αφορά το δείκτη δανειακής μόχλευσης, ο οποίος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε 11,6% (2022: 17,3%).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31.12.2023

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του επιχειρηματικού πλάνου για την ολοκλήρωση του νέου κτιριακού συγκροτήματος γραφείων, η Εταιρεία προχώρησε την 31/1/2024 στην αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου με την ΕΤΕ. Την 04/07/2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς την έκδοση νέου Ομολογιακού δανείου, εντεκαετούς διάρκειας ύψους 3,75 εκ. πλέον δανείου ΦΠΑ ποσού 0,87 εκ. Η Εταιρεία προχωρά την ανάπτυξη του ακινήτου με ταχύς ρυθμούς και προσβλέπει την ολοκλήρωσή του εντός του τρίτου τριμήνου του έτους.
Εν τω μεταξύ στα πλαίσια της δραστηριότητάς και της ευρύτερης στρατηγικής της, η Εταιρεία βρίσκεται σε στάδιο αναζήτησης νέων ελκυστικών αναπτύξεων που μπορεί να προσφέρει η Ελληνική κτηματαγορά.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα πέραν των όσων αναφέρθηκαν έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύοντας ότι η πορεία της Εταιρείας κρίνεται ικανοποιητική, λαμβάνοντας υπόψη και τις διαμορφούμενες συνθήκες, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης 01/01/2023-31/12/2023 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2023.

Μαρούσι, 5 Σεπτεμβρίου 2024

ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ