



**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, 06/11/2024

Αριθ. Πρωτ.: 3438205

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **UNIBRAIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **UNIBRAIN ΑΕ, UNIBRAIN** και αριθμό ΓΕΜΗ **008513201000**.

Την **06/11/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4563811**, οι εγκεκριμένες από την 29/10/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «UNIBRAIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.», το διακριτικό τίτλο «UNIBRAIN ΑΕ, UNIBRAIN» και αριθμό ΓΕΜΗ **008513201000**, για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

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

UNIBRAIN
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ – ΥΛΙΚΟΥ
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 008513201000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023
(1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2023)

Βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων
(Νόμος 4308/2014)

Αθήνα 30 Σεπτεμβρίου 2024

Περιεχόμενα

I.	Ισολογισμός της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (Περίοδος 01.01.2023 – 31.12.2023)	3
II.	Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023)	5
III.	Προσάρτημα Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2023	6
A.	Γενικές Πληροφορίες (Άρθρο 29 § 3)	6
B.	Σύννομη Κατάρτιση και Δομή των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων – Παρεκκλίσεις που έγιναν χάριν της αρχής της εύλογης παρουσίασης	6
Γ.	Λογιστικές Πολιτικές (άρθρο 29 § 5)	7
Δ.	Ανάλυση Κονδυλίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	10

I. Ισολογισμός της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (Περίοδος 01.01.2023 – 31.12.2023)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2023	31/12/2022
<i>Ποσά σε ευρώ</i>		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1.869.660,01	1.300.173,59
Μηχανολογικός εξοπλισμός	0,00	0,00
Λοιπός εξοπλισμός	<u>102.829,08</u>	<u>56.719,23</u>
Σύνολο	<u>1.972.489,09</u>	<u>1.356.892,82</u>
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	9,00	9,00
Σύνολο	9,00	9,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	<u>700.000,00</u>	<u>700.000,00</u>
Σύνολο	<u>700.000,00</u>	<u>700.000,00</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	2.672.498,09	2.056.901,82
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπορεύματα	0,00	135.057,95
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	0,00	0,00
Λοιπά αποθέματα	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Σύνολο	<u>0,00</u>	<u>135.057,95</u>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	103.963,16	148.729,30
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	461.737,60	531.662,12
Προπληρωμένα έξοδα	315.572,73	54.023,80
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>224.668,85</u>	<u>654.923,39</u>
Σύνολο	<u>1.105.942,34</u>	<u>1.389.338,61</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.105.942,34	1.524.396,56
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>3.778.440,43</u>	<u>3.581.298,38</u>

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	31/12/2023	31/12/2022
<i>Ποσά σε ευρώ</i>		
Καθαρή θέση		
Καταβληθέντα κεφάλαια		
Μετοχικό Κεφάλαιο	800.000,00	800.000,00
Καταθέσεις Ιδιοκτητών	<u>1.500.000,00</u>	<u>1.500.000,00</u>
Σύνολο	<u>2.300.000,00</u>	<u>2.300.000,00</u>
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέον		
Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	54.898,74	41.100,99
Αποτελέσματα εις νέον	<u>598.280,96</u>	<u>336.123,69</u>
Σύνολο	<u>653.179,70</u>	<u>377.224,68</u>
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>0,00</u>	<u>55.669,73</u>
Σύνολο	<u>0,00</u>	<u>55.669,73</u>
Σύνολο Καθαρής Θέσης	2.953.179,70	2.732.894,41
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>207.663,89</u>	<u>301.905,80</u>
Σύνολο	<u>207.663,89</u>	<u>301.905,80</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	169.000,00	226.809,11
Φόρος εισοδήματος	64.590,68	155.023,06
Λοιποί φόροι τέλη	1.820,89	9.715,07
Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	4.314,79	2.510,48
Λοιπές υποχρεώσεις	77.870,48	152.440,45
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	0,00	0,00
Έσοδα επόμενων χρήσεων	<u>300.000,00</u>	<u>0,00</u>
Σύνολο	<u>617.596,84</u>	<u>546.498,17</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων	825.260,73	848.403,97
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	<u>3.778.440,43</u>	<u>3.581.298,38</u>

II. Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023)

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	2023	2022
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.016.524,68	1.837.697,21
Κόστος πωλήσεων	<u>273.031,31</u>	<u>1.642.265,51</u>
Μικτό αποτέλεσμα	743.493,37	195.431,70
Λοιπά συνήθη έσοδα	2.309,55	15.552,74
Ιδιοπαραχθέντα πάγια στοιχεία	0,00	-155.973,60
Έξοδα διοίκησης	-109.296,19	-110.198,27
Έξοδα διάθεσης	-288.994,25	-166.041,41
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-111.614,75	-99.047,15
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων	167.164,99	865.322,58
Λοιπά έσοδα και κέρδη	<u>55.669,73</u>	<u>15.145,38</u>
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	458.732,45	560.191,97
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	73,89	208,88
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	<u>120.817,28</u>	<u>120.351,77</u>
Αποτέλεσμα προ φόρων	337.989,06	440.049,08
Φόροι εισοδήματος	<u>62.034,04</u>	<u>107.520,71</u>
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	<u>275.955,02</u>	<u>332.528,37</u>

III. Προσάρτημα Ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (οικονομική περίοδος 01.01.2023 – 31.12.2023)

A. Γενικές Πληροφορίες (Άρθρο 29 § 3)

- | | | |
|----|-----------------------------|--|
| 1. | Επωνυμία οντότητας | “UNIBRAIN Ανώνυμη Ελληνική Εταιρεία Έρευνας Ανάπτυξης και Εμπορίας Λογισμικού – Υλικού και Εκμετάλλευσης Ακινήτων” |
| 2. | Νομικός τύπος οντότητας | Ανώνυμη Εταιρεία |
| 3. | Περίοδος αναφοράς | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
| 4. | Διεύθυνση έδρας οντότητας | Ρήγα Φεραίου 23, 14452 Μεταμόρφωση |
| 5. | Αριθμός Δημοσίου Μητρώου | Γ.Ε.ΜΗ. 008513201000 |
| 6. | Αριθμός Φορολογικού Μητρώου | 998104528 |
7. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη προς κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της οντότητας.
8. Η οντότητα δεν τελεί υπό εκκαθάριση.
9. Η οντότητα ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων καθόσον δεν υπερβαίνει κανένα των κριτηρίων του άρθρου 2 § 4 του Ν. 4308/2014.
10. Η διοίκηση της οντότητας δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014, εκτός εάν άλλως ειδικώς αναφέρεται στις επόμενες παραγράφους. Όλα τα μεγέθη του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων της περιόδου αναφοράς, αναγνωρίζονται στην περίοδο με βάση την αρχή του δουλευμένου.
11. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε νόμισμα ευρώ (€).
12. Δεν έγινε στρογγυλοποίηση ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

B. Σύννομη Κατάρτιση και Δομή των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων – Παρεκκλίσεις που έγιναν χάριν της αρχής της εύλογης παρουσίασης

1. Γνωστοποίηση παραγόντων που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, φύση αυτών και μέτρα που έχουν ληφθεί προς αντιμετώπισή τους (άρθρο 29 § 4).

Δεν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

2. Γνωστοποίηση και αιτιολογία παρέκκλισης από την εφαρμογή διάταξης του νόμου σε εκπλήρωση της υποχρέωσης του άρθρου 16 § 2 περί εύλογης παρουσίας. Πλήρης παράθεση επιπτώσεων της παρέκκλισης στα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη καθαρή θέση και τα αποτελέσματα (**άρθρο 29 § 6**).

Δεν υπάρχουν παρεκκλίσεις.

3. Γνωστοποίηση στοιχείου που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού (**άρθρο 29 § 7**).

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Γ. Λογιστικές Πολιτικές (**άρθρο 29 § 5**)

Την περίοδο αναφοράς, όπως και στην προηγούμενη περίοδο εφαρμόστηκαν οι γενικές αρχές σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων του άρθρου 17 του Ν. 4308/2014 (ΕΛΠ). Για την παρακολούθηση των επιμέρους στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία ακολουθεί τις παρακάτω, συνοπτικά περιγραφόμενες, λογιστικές πολιτικές:

1. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίρια αποσβένονται με το συντελεστή απόσβεσης που προβλέπεται στη φορολογική νομοθεσία (4%), που αντανακλά την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

2. Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα επενδυτικά ακίνητα αποσβένονται με το συντελεστή απόσβεσης που προβλέπεται στη φορολογική νομοθεσία 4%.

Η εταιρεία την περίοδο αναφοράς δεν διέθετε επενδυτικά ακίνητα.

3. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα λοιπά ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους συντελεστές απόσβεσης, που προβλέπονται στη φορολογική νομοθεσία, καθώς, κατά την άποψη της διοίκησης, αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή των παγίων, και έχουν ως εξής:

<u>α/α</u>	<u>Περιγραφή</u>	<u>Συντελεστής</u>
1	Μηχανολογικός εξοπλισμός	10%
2	Μεταφορικά μέσα (Μέσα μεταφοράς ατόμων)	16%
3	Μεταφορικά μέσα (Μέσα μεταφοράς εμπορευμάτων)	12%
4	Έπιπλα και λοιπός Εξοπλισμός	10%
5	Εξοπλισμός Η/Υ	20%
6	Πάγια χαμηλής αξίας κτήσεως ($\leq$ €1.500 ανά μονάδα)	100%

4. 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 τις αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των άυλων 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 τις αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10% και τις ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

5. Οι επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες, καθώς και οι λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται στο κόστος κτήσης, μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Μερίσματα από τις εν λόγω επενδύσεις αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα, κατά το χρόνο που εγκρίνονται από τα αρμόδια όργανα αυτών.

Η Εταιρεία την περίοδο αναφοράς δεν διέθετε συμμετοχές σε άλλες εταιρείες.

6. Τα λοιπά πάγια χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία («Δάνεια και απαιτήσεις» και «Χρεωστικοί τίτλοι»), επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

7. Κατά τη διάθεση των ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

8. Τα πάσης φύσεως αποθέματα (έτοιμα και ημιτελή, εμπορεύματα, πρώτες ύλες και υλικά, βιολογικά αποθέματα) επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ αξίας κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων προσδιορίζεται με την πάγια ακολουθούμενη μέθοδο FIFO.

Η ζημία που προκύπτει από την επιμέτρηση των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όταν αυτή είναι μικρότερη του κόστους κτήσης, αναγνωρίζεται στις ζημίες απομείωσης και επιβαρύνει το κόστος πωλήσεων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Σε περίπτωση ιδιαίτερα αυξημένων ζημιών απομείωσης, τα σχετικά ποσά εμφανίζονται στο κονδύλι “Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)” στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με σκοπό την εύλογη παρουσίαση.

9. Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις εκτιμώμενες ζημίες απομείωσης.

10. Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

11. Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και ανακτήσιμης αξίας.

12. Οι υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, δεν αναγνωρίζονται και επιμετρώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά την ημερομηνία του ισολογισμού. Κατά πάγια εφαρμοζόμενη πολιτική αναγνωρίζονται στον χρόνο καταβολής σε κάθε εργαζόμενο που αποχωρεί.

13. Οι λοιπές προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό τους.

14. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά τους ποσά. Όταν οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις εμπεριέχουν ή τεκμαίρεται ότι εμπεριέχουν σημαντικά ποσά που αφορούν τόκους ή/και διαφορές υπέρ ή υπό το άρτιο ή/και τα αρχικά κόστη, οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη σταθερή μέθοδο.

Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως χρηματοοικονομικό κόστος (τόκοι έξοδα).

15. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις την περίοδο που εισπράττονται ή την περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται οριστικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι κρατικές επιχορηγήσεις αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις την περίοδο που εισπράττονται ή την περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα την περίοδο στην οποία τα επιχορηγηθέντα έξοδα βαρύνουν τα αποτελέσματα.

16. Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

17. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή, είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων προβλέψεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

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

19. Τα έσοδα από πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν: (α) μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους, (β) τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή και (γ) τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. Εναλλακτικά και όταν δεν υπάρχει ουσιώδης επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρώνται με την μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης. Τα έσοδα από τόκους λογίζονται βάσει της αρχής του δουλευμένου. Τα μερίσματα ή το εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων, αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους. Τα δικαιώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα βάσει των σχετικών συμβατικών όρων.

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

21. Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς: (α) τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού, (β) τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

22. Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:

α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και

β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

23. Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

24. Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.

Δ. Ανάλυση Κονδυλίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Ενσώματα και άυλα πάγια (άρθρο 29 § 8)

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι πληροφορίες που αφορούν την κίνηση και τη συμφωνία των λογαριασμών των ενσωμάτων, βιολογικών και άυλων παγίων.

Πίνακας Μεταβολών Παγίων & Αποσβέσεων Περιόδου 01.01.2023 – 31.12.2023

Ποσά σε Ευρώ €	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Πάγια				Άυλα	Σύνολο
	Γήπεδα Οικόπεδα	Διαμορφώσεις Γης&Κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός Εξοπλισμός		
Καθαρή Λογιστική Αξία την 01.01.2023	650.000,00	650.173,59	54.059,94	2.659,29	9,00	1.356.901,82
Αξία κτήσης την 01.01.2023	650.000,00	650.173,59	81.475,94	104.479,40	4.538,79	1.490.667,72
Προσθήκες Χρήσης	0,00	569.486,42	57.531,26	0,00	0,00	627.017,68
Τόκοι Περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μειώσεις Χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αξία κτήσης την 31.12.2023	650.000,00	1.219.660,01	139.007,20	104.479,40	4.538,79	2.117.685,40
Αποσβέσεις / Απομειώσεις την 01.01.2023	0,00	0,00	27.416,00	101.820,11	4.529,79	133.765,90
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	0,00	9.728,24	1.693,17	0,00	11.421,41
Μειώσεις αποσβέσεων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Απομειώσεις Περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναστροφές απομειώσεων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σωρευμένες Αποσβέσεις Απομειώσεις την 31.12.2023	0,00	0,00	37.144,24	103.513,28	4.529,79	145.187,31
Καθαρή Λογιστική Αξία την 31.12.2023	650.000,00	1.219.660,01	101.862,96	966,12	0,00	1.972.498,09

2. Επιμέτρηση στην εύλογη αξία (άρθρο 29 § 10)

Δεν έχει γίνει χρήση της δυνατότητας επιμέτρησης στην εύλογη αξία, ούτε υπάρχουν κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου αναφοράς ή της προηγούμενης περιόδου, που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία.

3. Καθαρή θέση της οντότητας (άρθρο 29 § 12)

	31.12.2023	31.12.2022
Καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	€ 800.000,00	€ 800.000,00
Καταθέσεις Ιδιοκτητών	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00
Τακτικό Αποθεματικό	€ 54.898,74	€ 41.100,99
Υπόλοιπο Αποτελεσμάτων εις νέον	€ 598.280,96	€ 336.123,69
Σύνολο Καθαρής Θέσης	€ 2.953.179,70	€ 2.732.894,41

α) Το κεφάλαιο της εταιρείας την 31.12.2023 ανέρχονταν σε (€800.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) εκάστης.

β) Δεν υπάρχουν ποσά κεφαλαίου που έχουν εγκριθεί και δεν έχουν καταβληθεί.

γ) Δεν υπάρχουν μετατρέψιμοι τίτλοι, δικαιώματα αγοράς τίτλων ή προαίρεσης.

4. Συνολικό χρέος της οντότητας που καλύπτεται με εξασφαλίσεις που παρέχονται από την οντότητα (άρθρο 29 § 13)

Η οντότητα δεν έχει χρέος καλυπτόμενο με παρεχόμενες από αυτήν εξασφαλίσεις.

5. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις απαιτητές μετά από 5 έτη (άρθρο 29 § 14)

Δεν υπάρχουν τέτοιες υποχρεώσεις.

6. Το συνολικό ποσό των χρηματοοικονομικών δεσμεύσεων, εγγυήσεων ή ενδεχόμενων επιβαρύνσεων (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό, με ένδειξη της φύσης και της μορφής των σχετικών εξασφαλίσεων που έχουν παρασχεθεί. Κάθε δέσμευση που αφορά παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από τη υπηρεσία, γνωστοποιείται ξεχωριστά (άρθρο 29 § 16)

6.1. Δεν έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, σύμφωνα με το άρθρο 22 § 12 του ν. 4308/2014.

6.2. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2013 – 2023. Το δικαίωμα της φορολογικής διοίκησης για επανέλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων παραγράφηκε την 31.12.2023 για τις χρήσεις έως και το έτος 2017 (άρθρο 36 § 1 ν. 4172/2013), ενώ για τις λοιπές χρήσεις δεν έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις, καθώς η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετες σημαντικές επιβαρύνσεις.

7. Στοιχεία Εσόδων και Εξόδων ιδιαίτερου ύψους, συχνότητας ή σημασίας (άρθρο 29 § 17)

Στα έσοδα της περιόδου αναφοράς δεν περιλαμβάνονται τέτοια έσοδα/έξοδα.

8. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο (Άρθρο 29 § 18)

Δεν υπάρχουν ποσά τόκων που ενσωματώθηκαν στην αξία των περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο.

9. Προτεινόμενη οριστική διάθεση κερδών περιόδου (άρθρο 29 § 19)

Τα καθαρά αποτελέσματα της περιόδου € 275.955,02 κατά €13.797,75 διατέθηκαν προς συμπλήρωση του τακτικού αποθεματικού, το δε υπόλοιπο € 262.157,27 προτείνεται να μεταφερθεί στα αποτελέσματα εις νέον.

9. Μερίσματα που καταβλήθηκαν την περίοδο (άρθρο 29 § 20)

Δεν καταβλήθηκαν μερίσματα την περίοδο αναφοράς.

10. Προσωπικό και Αμοιβές Διοίκησης (Άρθρο 29 §§ 23 & 30)

Ο μέσος όρος προσωπικού της περιόδου αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	2023	2022
Μέσος όρος υπαλληλικού προσωπικού	6,92	9,75
Μέσος όρος εργατικού προσωπικού	0,00	0,00
Γενικός μέσος όρος απασχολούμενων	6,92	9,75

Το συνολικό κόστος μισθοδοσίας προσωπικού της περιόδου έχει όπως ακολουθεί:

	2023	2022
Μισθοί και ημερομίσθια (μικτά ποσά)	101.651,33	131.332,27
Κοινωνικές επιβαρύνσεις (εργοδοτικές εισφορές)	22.774,64	29.451,18
Παροχές λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32.915,26	3.983,33
Σύνολο κόστους μισθοδοσίας περιόδου	157.341,23	164.766,78

Κατά την διάρκεια της περιόδου καταβλήθηκαν σε μέλος του διοικητικού συμβουλίου στα πλαίσια των καθηκόντων του μικτές αμοιβές (€ 10.956,00), που περιλαμβάνονται στο κόστος μισθοδοσίας προσωπικού της περιόδου.

11. Προκαταβολές /πιστώσεις σε μέλη Διοικητικού Συμβουλίου (άρθρο 29 § 25)

Η Εταιρεία κατά παγία πρακτική δεν χορηγεί προκαταβολές και πιστώσεις στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Προκαταβολές δεν χορηγήθηκαν, τόσο κατά την κλειόμενη χρήση, όσο και κατά την προηγούμενη χρήση.

12. Συμμετοχές σε άλλες οντότητες και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις

12.1. Συμμετοχές σε άλλες οντότητες στις οποίες η εταιρεία είναι απεριόριστα ευθυνόμενος εταίρος (Άρθρο 29 § 26).

Δεν υπάρχουν τέτοιες συμμετοχές σε άλλες οντότητες.

12.2. Συμμετοχή της οντότητας σε σύνολα επιχειρήσεων (Άρθρο 29 §§ 27, 28).

Η οντότητα αποτελεί τη μητρική εταιρεία των ιδιωτικών κεφαλαιουχικών εταιρειών (α) “ΜΥΚΟ1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.” με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 164575001000, Α.Φ.Μ. 801852743 και εταιρικό κεφάλαιο € 400.000,00 και (β) “ΜΥΚΟ2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.” με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 164595301000, Α.Φ.Μ. 801853900 και εταιρικό κεφάλαιο €400.000,00. Η οντότητα δεν υποχρεούται στη σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, καθώς δεν υπερβαίνει τα κριτήρια του άρθρου 31 § 1 του ν. 4308/2014.

13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και πληροφοριακά στοιχεία για τις συναλλαγές αυτές (άρθρο 29 § 31)

Κατά την διάρκεια της περιόδου καταβλήθηκαν σε μέλος του διοικητικού συμβουλίου στα πλαίσια των καθηκόντων του μικτές αμοιβές € 10.956,00, που περιλαμβάνονται στο κόστος μισθοδοσίας προσωπικού της περιόδου.

14. Λοιπές πληροφορίες επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

14.1. Η φύση και ο επιχειρηματικός στόχος των διακανονισμών της οντότητας, που δεν περιλαμβάνονται στον ισολογισμό, καθώς και οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις αυτών επί της οντότητας, εφόσον οι κίνδυνοι ή τα οφέλη των διακανονισμών αυτών είναι σημαντικά και απαιτείται η δημοσιοποίηση τους για σκοπούς εκτίμησης της χρηματοοικονομικής θέσης της (Άρθρο 29 § 15).

Δεν υπάρχουν τέτοιοι διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στον ισολογισμό.

14.2. Αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων, υπόλοιπο αρχής και τέλος περιόδου, ανάλυση της κίνησής του εντός της περιόδου καθώς και επιρροή στο αποτέλεσμα και την καθαρή θέση της περιόδου (Άρθρο 29 § 22).

Η εταιρεία δεν έχει επιλέξει την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου.

14.3. Ανάλυση του κύκλου εργασιών κατά κατηγορίες δραστηριότητας και κατά γεωγραφικές αγορές, εφόσον οι κατηγορίες και οι αγορές αυτές διαφέρουν ουσιωδώς μεταξύ τους από άποψη οργάνωσης πωλήσεων και παροχής υπηρεσιών (Άρθρο 29 § 24).

Δεν συντρέχει λόγος ανάλυσης του κύκλου εργασιών κατά κατηγορία.

14.4. Λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και των συνδεόμενων με αυτά υποχρεώσεων, τα οποία η διοίκηση της οντότητας έχει ήδη λάβει απόφαση να διαθέσει στο προσεχές διάστημα και οπωσδήποτε εντός των επόμενων 12 μηνών (Άρθρο 29 § 33).

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία για τα οποία η διοίκηση να έχει λάβει απόφαση διάθεσής τους εντός της επόμενης περιόδου.

14.5. Οποιοσδήποτε άλλες πληροφορίες που κρίνονται αναγκαίες για την αρτιότερη πληροφόρηση των μετόχων και των τρίτων και εφαρμογή της αρχής της πιστής εικόνας.

Δεν απαιτούνται πρόσθετες πληροφορίες

15. Σημαντικά γεγονότα που προέκυψαν μετά το τέλος της περιόδου αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Άρθρο 29 § 9)

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα που προέκυψαν μετά την περίοδο αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που δεν αντικατοπτρίζονται στον ισολογισμό και την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Αθήνα 30 Σεπτεμβρίου 2024

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.&
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΖΑΧΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ.247946

ΧΡΙΣΤΙΝΑ Κ. ΑΝΤΩΝΑΤΟΥ
Α.Δ.Τ. Ξ.350244

ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ Σ. ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΜ.619744

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 2023
(1^η Ιανουαρίου 2023 – 31^η Δεκεμβρίου 2023)

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης (εφεξής “Έκθεση”) του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας **“Unibrain Ανώνυμη Ελληνική Εταιρεία Έρευνας Ανάπτυξης και Εμπορίας Λογισμικού – Υλικού και Εκμετάλλευσης Ακινήτων”** (εφεξής “Εταιρεία”) αφορά την ετήσια οικονομική περίοδο που έληξε την 31.12.2023 (01.01.2023 – 31.12.2023), συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και περιλαμβάνει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και το προσάρτημα αυτών, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος και ενιαίο μετ’ αυτής σύνολο.

Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης περιλαμβάνει πραγματική απεικόνιση και ισορροπημένη ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας, κατάλληλη για το μέγεθος και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της, καθώς και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία. Στο βαθμό που απαιτείται για την κατανόηση της εξέλιξης, των επιδόσεων και της θέσης της Εταιρείας, η Έκθεση περιλαμβάνει τους κατάλληλους χρηματοοικονομικούς δείκτες, πρόσθετες πληροφορίες για συγκεκριμένα μεγέθη που αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και περιλαμβάνει, σε θεματικές ενότητες, όλες τις αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για τις δραστηριότητες της Εταιρείας την οικονομική περίοδο αναφοράς.

1. Γενική παρουσίαση

1.1. Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 01.10.2008 και εδρεύει στον Δήμο Μεταμορφώσεως Αττικής (Ρήγα Φεραίου 23). Δραστηριοποιείται στον κλάδο της ανάπτυξης και εμπορία λογισμικού υλικού και στην εκμετάλλευση ακινήτων.

1.2. Στόχοι

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει θέσει ως στρατηγικό στόχο την επίτευξη διαρκούς ισορροπημένης ανάπτυξης με την παροχή υψηλής ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών στους πελάτες της, με σεβασμό του περιβάλλοντος, της προσωπικότητας των πελατών, των εργαζομένων και των συνεργατών της.

1.3. Διοίκηση

Η διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων της Εταιρείας ασκείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρία έως επτά μέλη και εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο που διοίκησε την Εταιρεία την περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023 αποτελείται από τους Γεώργιο Κ. Ζαχόπουλο, Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντα Σύμβουλο, Χριστίνα Κ. Αντωνάτου, Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, Στέφανο Σ. Χριστοφόρου και Παύλο Π. Λέκκα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (εκλέχθηκε από την Γενική Συνέλευση της 19.08.2022).

Unibrain A.E. – Γ.Ε.ΜΗ. № 008513201000

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Οικονομικής Περιόδου 01.01.2023 - 31.12.2023

2. Οικονομικός Απολογισμός Περιόδου

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της οικονομικής περιόδου 01.01.2023 – 31.12.2023 και η εξέλιξη τους σε σύγκριση με την προηγούμενη οικονομική περίοδο (01.01.2022 – 31.12.2022), παρατίθενται συνοπτικά κατωτέρω:

2.1. Κύκλος Εργασιών

Ο κύκλος εργασιών περιόδου 01.01.2023 – 31.12.2023 ανήλθε σε € 1.016.524,68 παρουσιάζοντας μείωση (- 44,68%) σε σχέση με τον κύκλο εργασιών της προηγούμενης περιόδου (€1.837.697,21).

2.2. Μικτά Αποτελέσματα

Τα μικτά αποτελέσματα της περιόδου 01.01.2023 – 31.12.2023 ανήλθαν σε € 743.493,37 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση (+280,44%) συγκριτικά με τα μικτά αποτελέσματα της προηγούμενης περιόδου (€195,431,70).

2.3. Έξοδα Διοίκησης και Διάθεσης

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης της περιόδου 01.01.2023 – 31.12.2023 ανήλθαν στο ποσό των €398.290,44 έναντι ποσού € 276.239,68 της προηγούμενης περιόδου. Κατά τη διάρκεια της περιόδου 2023 η διοίκηση διαχειρίστηκε κατά τον πλέον βέλτιστο τρόπο, τα αυξημένα κόστη λειτουργίας και συγκράτησε τις συνολικές δαπάνες σε λελογισμένο επίπεδο, έτσι ώστε το συνολικό αποτέλεσμα να δικαιώνει τη διαχείρισή της.

2.4. Αποτελέσματα

Τα αποτελέσματα προ φόρων της περιόδου 2023 διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 337.989,06 (33,25% επί του κύκλου εργασιών) παρουσιάζοντας σημαντική βελτίωση έναντι της περιόδου 2022 που είχαν ανέλθει σε €440.049,08 (23,95% επί του κύκλου εργασιών), ενώ τα αποτελέσματα μετά από φόρους της περιόδου ανήλθαν σε € 275.955,02 (27,15% επί του κύκλου εργασιών) έναντι € 332.528,37 την περίοδο 2022 (18,09% επί του κύκλου εργασιών).

2.5. Διάθεση των αποτελεσμάτων

Η διοίκηση δια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προτείνει το σύνολο των καθαρών μετά φόρων αποτελεσμάτων € 275.955,02 να διατεθούν (α) κατά ποσό € 13.797,75 προς συμπλήρωση του τακτικού αποθεματικού, (β) το δε υπόλοιπο να μεταφερθεί στα αποτελέσματα εις νέον, καθώς η Εταιρεία έχει ανάγκη διατήρησης της ρευστότητας της προς επιτυχή διεξαγωγή των δραστηριοτήτων της. Η προτεινόμενη διάθεση αποτελεσμάτων πρέπει να εγκριθεί με ομοφωνία της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες 2024

Η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία έχει σύγχρονη υποδομή και οργάνωση, και εφαρμόζοντας βέλτιστες πρακτικές αξιοποίησης των οικονομικών και ανθρώπινων πόρων της, είναι ικανή να αντιμετωπίσει επιτυχώς τους κινδύνους της δραστηριότητάς της. Εν τούτοις, τα διαρκώς αυξανόμενα κόστη διαβίωσης, που συνδέονται άμεσα με τις γεωπολιτικές συγκρούσεις, μειώνουν το διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών και εντεύθεν τη δυνατότητα τους να επενδύσουν σε ακίνητη περιουσία. Ταυτόχρονα οι υψηλές τιμές κόστους κτήσεως των πρώτων υλών, προϊόντων και υπηρεσιών, οι οποίες δεν αναμένεται να υποχωρήσουν τα

επόμενα έτη, αυξάνουν το κόστος των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Ενδεχόμενη ύφεση στις οικονομίες των χωρών μελών των Ε.Ε. και G7, σε συνδυασμό με το αβέβαιο της εξέλιξης των πολεμικών συγκρούσεων, αποτελούν πρόσθετες αβεβαιότητες. Υπό το πρίσμα των προαναφερόμενων συνθηκών, οι σημαντικότεροι κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι:

3.1. Εφοδιαστική αλυσίδα

Η Εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών περιορίζοντας την εξάρτηση από προμηθευτές. Οι προμήθειες πρώτων υλών και εμπορευμάτων εξετάζονται κατά περίπτωση με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της Εταιρείας και το βέλτιστο κόστος κτήσης. Λαμβάνοντας υπόψη τη μακρόχρονη συνεργασία της Εταιρείας με τους προμηθευτές της, η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δεν εκτίθεται στον κίνδυνο της εφοδιαστικής αλυσίδας.

3.2. Κίνδυνος αποθεμάτων / υπηρεσιών

Η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα φύλαξης και ελαχιστοποίησης των κινδύνων κακής διαχείρισης ή τυχαίων ζημιών των αποθεμάτων εμπορευμάτων και πρώτων υλών από διάφορες αιτίες (φυσικές καταστροφές, κλοπές κλπ.). Ο κίνδυνος απαξίωσης εκτιμάται σχεδόν ανύπαρκτος. Η Εταιρεία την περίοδο 2024 εκτίθεται στον κίνδυνο των σημαντικών μεταβολών στις τιμές προμήθειας των πρώτων υλών/εμπορευμάτων/υπηρεσιών λόγω του πληθωρισμού. Ο κίνδυνος, που προκύπτει από μεταβολές στις τιμές αγαθών εκτιμάται μέτριος έως υψηλός, καθώς η αύξηση του κόστους μειώνει σημαντικά την κερδοφορία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

3.3. Κίνδυνος Επιτοκίου

Λαμβανομένων υπόψη των δεικτών ρευστότητας, της ανυπαρξίας δανειακών υποχρεώσεων και του ύψους των διαθεσίμων, ο κίνδυνος επιτοκίου θεωρείται ανύπαρκτος.

3.4. Πιστωτικός Κίνδυνος

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι, μόνη μέθοδος αντιμετώπισης του πιστωτικού κινδύνου υπό τις σημερινές συνθήκες αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη το υψηλό κόστος της ασφάλισης πιστώσεων, είναι η εφαρμογή αυστηρής εμπορικής και πιστωτικής πολιτικής. Ο κίνδυνος εκτιμάται περιορισμένος.

3.5. Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας που ακολουθεί η διοίκηση, σε συνδυασμό με την σημαντική συνεισφορά των μετόχων, έχει επιτρέψει στην Εταιρεία να διαθέτει τα επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ικανοποιητική ρευστότητα προς αντιμετώπιση των υποχρεώσεων της, χωρίς να απαιτείται η προσφυγή σε τραπεζικές πιστώσεις και συνακόλουθα ο κίνδυνος εκτιμάται υπό τις παρούσες συνθήκες ανύπαρκτος.

3.6. Κίνδυνοι Κλάδου

Η αγορά εκτιμά ότι ο κλάδος των ακινήτων θα παρουσιάσει, εκτός απροόπτου, πρόσθετη ανάπτυξη το έτος 2024, παρότι οι αβεβαιότητες στην έναρξη της περιόδου ήταν σημαντικές.

3.7. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της διαχείρισης του κεφαλαιουχικού κινδύνου είναι η εξασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (on going concern), ώστε να διασφαλίζεται μια ιδανική κεφαλαιουχική δομή, η μείωση του κόστους κεφαλαίου και ικανοποιητικές αποδόσεις για τους μετόχους.

Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο, καθώς οι βασικοί δείκτες ρευστότητας για τις τελευταίες χρήσεις αποτυπώνουν υψηλή ρευστότητα και επάρκεια σε ίδια κεφάλαια, και ενόψει της ανυπαρξίας δανειακών κεφαλαίων, ο κίνδυνος θεωρείται ανύπαρκτος.

4. Χρηματοοικονομικοί και Μη Δείκτες

Με βάση την εξέλιξη των κυρίων μεγεθών κατά την υπόλογο περίοδο οι κύριοι χρηματοοικονομικοί και μη δείκτες την 31.12.2023 (σε σύγκριση με αυτούς της περιόδου που έληξε την 31.12.2022), εμφανίζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	31.12.2023	31.12.2022
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	1,79%	1,54%
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας	0,53%	0,95%
ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Αποδοτικότητα Μ.Ο. Ιδίων Κεφαλαίων (προ φόρων)	11,44%	16,10%
Εξέλιξης Κύκλου Εργασιών	-44,68%	266,75%
ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Ίδια προς ξένα κεφάλαια	357,85%	322,12%
Ίδια προς συνολικά κεφάλαια	78,16%	76,31%

5. Πληροφορίες επί Περιβαλλοντικών Θεμάτων

Η Εταιρεία τηρεί και συμμορφώνεται απόλυτα με το σύνολο των προβλέψεων της νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος. Παρότι το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της Εταιρείας θεωρείται εξαιρετικά χαμηλό, η εταιρεία μεριμνά για την ορθολογική διαχείριση και διάθεση των αποβλήτων της, υιοθετώντας τις διαδικασίες των αυτοδιοικητικών ή/και κεντρικών συστημάτων ανακύκλωσης, συμβάλλοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη και στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων.

6. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Πληροφορίες για το απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 10 του προσαρτήματος. Η Εταιρεία τηρεί τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας των εργαζομένων, και εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της ως εργοδότη, έναντι των οργάνων επιθεώρησης και ελέγχου της εργασίας. Το σύνολο του απασχολούμενου στην Εταιρεία προσωπικού έχει προσληφθεί και απασχολείται με βάσει νόμιμες συμβάσεις εργασίας και είναι ασφαλισμένο στον Ε.Φ.Κ.Α., ενώ οι εισφορές κοινωνικής ασφάλισης (εργαζομένων και Εταιρείας) αποδίδονται νόμιμα και εμπρόθεσμα κατά τις οικείες διατάξεις στους φορείς κυρίας και επικουρικής ασφάλισης.

Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε εξαιρετικά καλό επίπεδο, καθώς βασίζονται στο σεβασμό των εργασιακών δικαιωμάτων, στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, και στη καθιέρωση πολιτικών διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού, που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα εργασιακά θέματα.

7. Λοιπές Πληροφορίες

7.1. Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η διοίκηση καταβάλλει κάθε προσπάθεια την τρέχουσα περίοδο 2024, παρακολουθώντας στενά τις εξελίξεις στην αγορά και προσαρμοζόμενη στις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες, να υπερβεί τον κύκλο εργασιών του έτους 2023, έτσι ώστε κατά τη διάρκεια της περιόδου να επιτευχθούν τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα.

7.2. Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

7.3. Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

7.4. Χρηματοπιστωτικά μέσα.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να μην χρησιμοποιεί χρηματοπιστωτικά μέσα στις εργασίες της, προς περιορισμό και αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

7.5. Ακίνητη Περιουσία

Η εταιρεία έχει στην απόλυτη κυριότητα της κάθετη ιδιοκτησία, συνολικής επιφανείας 1.977 τ.μ. στο Δήμο Κηφισιάς, επί της οποίας κατασκευάζει πολυώροφη οικοδομή.

7.6. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης.

Η διατήρηση του πληθωρισμού σε υψηλά επίπεδα, η αναταραχή στις διεθνείς αγορές και η συνεχής αύξηση στις τιμές προϊόντων/υπηρεσιών συμπιέζουν το μικτό περιθώριο κέρδους της Εταιρείας. Η διοίκηση καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να ελαχιστοποιήσει τις συνέπειες αυτών.

8. Λοιπά Θέματα

8.1. Η Γενική Συνέλευση παρακαλείται να εγκρίνει την ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01.2023 – 31.12.2023 (Θέμα 1^ο ημερησίας διατάξεως) και να εγκρίνει την διάθεση των αποτελεσμάτων της περιόδου (Θέμα 2^ο ημερησίας διατάξεως).

8.2. Η Γενική Συνέλευση καλείται, αφού λάβει υπόψη την ετήσια έκθεση διαχείρισης να εγκρίνει (α) τις αμοιβές που καταβλήθηκαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και να εγκρίνει τις αμοιβές που θα καταβληθούν στα μέλη του την περίοδο του έτους 2024 (Θέμα 3^ο ημερησίας διατάξεως) και (β) τη συνολική διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο την περίοδο αναφοράς (Θέμα 4^ο ημερησίας διατάξεως)

8.3. Το Διοικητικό Συμβούλιο, εισηγείται την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το συνολικό ποσό των (€ 2.300.000,00), με την κεφαλαιοποίηση καταθέσεων μετόχων ποσού (€1.500.000,00), που έγιναν προς ενίσχυση της ρευστότητας της τα έτη 2017-2020 και την καταβολή προσθέτου ποσού μετρητών (€ 800.000,00), με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας.

8.4. Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται στη Γενική Συνέλευση την τροποποίηση των άρθρων 1, 2, 3, 4 του καταστατικού (τροποποίηση επωνυμίας και δια της επαναδιατυπώσεως του περιεχομένου τους), τροποποίηση των άρθρων 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 και 29, 30, 31, 32, 33, 34 και 35 του καταστατικού, τροποποίηση τίτλων κεφαλαίων και άρθρων, προσθήκη νέων τίτλων και επαναδιατύπωση όλων των τροποποιούμενων άρθρων, λόγω εναρμόνισης και προσαρμογής του ισχύοντος καταστατικού της Εταιρείας στις διατάξεις του ν. 4548/2018 “Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών”, με την ταυτόχρονη κατάργηση των μεταβατικών διατάξεων των άρθρων 36 έως και 40 του Κεφαλαίου Χ του ισχύοντος καταστατικού και αντικατάστασή τους από τα νέα άρθρα 36 έως και 39, σύμφωνα με την ειδική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (Θέμα 6^ο ημερησίας διατάξεως), καθώς και την ενσωμάτωση όλων των τροποποιημένων άρθρων στο ενιαίο κείμενο του καταστατικού της Εταιρείας και έγκριση αυτού από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων (θέμα 7^ο ημερησίας διατάξεως).

8.5. Τέλος το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου της, αποτελούμενο από τους Γεώργιο Κ. Ζαχόπουλο, Χριστίνα Κ. Αντωνάτου και Απόστολο Σ. Χριστοφόρου, με πενταετή θητεία (Θέμα 7^ο ημερησίας διατάξεως).

Το Διοικητικό Συμβούλιο πιστεύει ότι κατά τη διάρκεια της οικονομικής περιόδου 01.01.2023 – 31.12.2023 πέτυχε όλους τους στόχους που είχε θέσει και εκτιμά ότι η Εταιρεία και την οικονομική περίοδο 2024 θα επιτύχει πρόσθετη ανάπτυξη και ενίσχυση της οικονομικής θέσης της.

Αθήνα 30 Σεπτεμβρίου 2024

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.&
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΖΑΧΟΠΟΥΛΟΣ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ Κ. ΑΝΤΩΝΑΤΟΥ

ΣΤΕΦΑΝΟΣ Σ. ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΥ