Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.11.05 14:07:29 EET
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,05/11/2025
Αριθ. Πρωτ.:3842674

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **05/11/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5623129 οι εγκεκριμένες από την 21/01/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5623130 η από 21/01/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2025 έως 31/12/2025:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία»**, Α.Φ.Μ. 801079752-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 148599601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

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

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

TERRA NORD ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

(Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ: 004220701000)

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024

που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

(όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **Σελίδα**

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

I.	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	9
II.	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024	10
III.	Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	11
IV.	Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	12

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	13
2	Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	13
3	Βασικές λογιστικές πολιτικές	15
4	Κύκλος εργασιών	25
5	(Ζημίες) / Κέρδη από πώληση ακινήτων	25
6	Κόστος ακινήτων	25
7	Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	26
8	Λοιπά έξοδα	26
9	Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	27
10	Φόρος εισοδήματος	27
11	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	29
12	Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	29
13	Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες	30
14	Επενδύσεις σε ακίνητα	30
15	Αποθέματα	31
16	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	31
17	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	31
18	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα	32
19	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	32
20	Προβλέψεις	32
21	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και Συμβατικές υποχρεώσεις εσόδων	33
22	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	33
23	Μακροπρόθεσμες – βραχυπρόθεσμες δανειακές και λοιπές υποχρεώσεις	37
24	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	38
25	Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	40
26	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης	40
	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	41

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, υποβάλλουμε συνημμένες στη Γενική Συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. για τη χρήση 2024 οι οποίες έχουν ετοιμασθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα έκθεση καθώς και οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια τις οικονομικές δραστηριότητες και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 είχε ως εξής:

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

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

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

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

Γενική ανασκόπηση

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφώθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

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

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

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, τα αποτελέσματα μετά από φόρους ανήλθαν σε ζημιές € 2.377.517 έναντι κερδών € 6.940.691 την προηγούμενης χρήσης. Ειδικότερα για τη χρήση 2024:

- Τα έσοδα από μισθώσεις αυξήθηκαν κατά € 77.822 από € 2.234.219 το 2023, σε € 2.312.040 το 2024, ενώ τα έσοδα από υπηρεσίες μειώθηκαν κατά € 198.904 από € 630.885 το 2023 σε € 431.981 το 2024.
- Το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην χρήση του 2024 ανήλθε σε € 361.916 έναντι € 1.838.795 το 2023.
- Μέσα στο 2024 η Εταιρία αναγνώρισε και ζημία από αναπροσαρμογή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων (οικιστικών ακινήτων) € 2.488.389 ενώ για τη χρήση του 2023 είχε αναγνωρίσει κέρδη € 3.027.118.
- Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση εφτά οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 7.633.240, με κόστος πωληθέντων € 7.931.136 και αναγνώρισε ζημιά € 297.897 κυρίως λόγω πώλησης κάποιων εναπομείναν και πιο βραδυκίνητων αποθεμάτων ακινήτων στο 2024 σε αντίθεση με το 2023, ενώ στο 2023 προέβη σε πώληση πέντε οικιστικών ακινήτων (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 6.370.563 με κόστος πωληθέντων € 3.767.372 και αναγνώρισε κέρδος € 2.603.191.
- Το κόστος ακινήτων μειώθηκε κατά € 181.931 από € 449.986 το 2023 σε € 268.055 το 2024 και οφείλεται σε μειώσεις κυρίως δαπανών συντηρήσεων και επισκευών και προβολής και διαφήμισης.
- Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης αυξήθηκαν κατά € 356 από € 1.054.869 το 2023 σε € 1.055.225 το 2024. Αυξήσεις υπήρξαν κυρίως στη μισθοδοσία προσωπικού και λοιπές αμοιβές τρίτων που αντισταθμίσθηκαν από σημαντική μείωση σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα του 2023 για αμοιβές για δικηγόρους.

Χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του 2024, συντελέστηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας:

- Οι επενδύσεις σε ακίνητα ύψους € 30,2 εκατομμύρια αυξήθηκαν κατά περίπου € 0,3 εκατομμύρια το 2024 από € 29,9 εκατομμύρια το 2023.
- Τα εναπομείναντα αποθέματα οικιστικών ακινήτων ύψους € 7,9 εκατομμύρια του 2023 πωλήθηκαν όλα μέσα στο 2024 και η Εταιρεία δεν διαθέτει πλέον αποθέματα οικιστικών ακινήτων.
- Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις μειώθηκαν κατά περίπου € 309.312 από € 812.421 το 2023 σε € 503.109 το 2024 κυρίως λόγω απαιτήσεων που είχαν προκύψει από τις πωλήσεις των οικιστικών ακινήτων οι οποίες εξοφλήθηκαν πλήρως μέσα στο μέσα στο 2024.
- Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων μειώθηκε το 2024 κατά € 2.377.517 συγκριτικά με το 2023, ως αποτέλεσμα ζημιάς μετά φόρων στη χρήση 2024.
- Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις μειώθηκαν κατά περίπου € 1.185.508, μείωση που οφείλεται κυρίως σε εισπράξεις προκαταβολών πελατών για οικιστικά ακίνητα υπό εκτέλεση στο 2023.
- Ο Τραπεζικός δανεισμός μειώθηκε κατά € 3.494.923 από € 17.800.000 το 2023 σε € 14.305.077 το 2024 λόγω συμβατικών αποπληρωμών αλλά και προπληρωμών κεφαλαίου που ακολούθησε η Εταιρεία.
- Τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες μειώθηκαν κατά € 662.417 από € 1.862.417 το 2023 σε € 1.200.000 το 2024.

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

		2024	**2023**
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	6,50%	24,66%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	93,50%	75,34%

Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	55,85%	58,11%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,93	2,09
Αποδοτικότητας Ίδιων Κεφαλαίων	Αποτελέσματα χρήσεων προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	(14,49%)	44,83%
‘Αμεσης Ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	67,59%	23,08%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	79,06%	72,09%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	47,22%	55,60%

Διαχείριση κινδύνων

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

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

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

Στη σημείωση 22 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

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

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 1.544.634 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 1.094.228, που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

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

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

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

Λειτουργικός κίνδυνος

Κατά τη διάρκεια του 2024 η παγκόσμια οικονομία επηρεάστηκε από μια σειρά σημαντικών και αλληλεξαρτώμενων γεγονότων τα οποία προκάλεσαν σημαντικές διαταραχές, κυρίως στην Ευρώπη.

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ’ όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφωθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

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

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

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

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

Κίνδυνος επιτοκίων

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

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

Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

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

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

Ακίνητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ακίνητο κοντά στο εμπορικό κέντρο της Κηφισιάς, εμβαδού 16.712,93 τ.μ., στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαίδος 22 με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση γραφείων και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας του.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφώθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Σημαντικά γεγονότα

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

Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση και των τελευταίων εφτά οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 7.633.240, με κόστος πωληθέντων € 7.931.136 και αναγνώρισε ζημιά € 297.897. Η Εταιρεία δεν διαθέτει πλέον αποθέματα οικιστικών ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα στη χρήση του 2024 που να επηρέασαν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

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

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

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

Εργασιακά – Κοινωνικά ζητήματα

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

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

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

Περιβαλλοντικά θέματα

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

Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κηφισιά,30 Σεπτεμβρίου 2025

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

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

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

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	2024	2023
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4	2.312.040	2.234.219
Λοιπά έσοδα	4	432.571	635.085
Σύνολο Εσόδων		**2.744.611**	**2.869.304**
Κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία		361.916	1.838.795
(Ζημίες) / Κέρδη από αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία		(2.488.389)	3.027.118
(Ζημίες) / Κέρδη από πώληση ακινήτων	5	(297.897)	2.603.191
Έξοδα ακινήτων	6	(268.055)	(449.986)
Έξοδα διοίκησης διάθεσης	7	(1.055.225)	(1.054.869)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(59.859)	(52.271)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		307	6.553
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	8	(13.527)	(24.557)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(1.076.116)**	**8.763.279**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	9	2.808	138
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9	(1.022.717)	(1.211.092)
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(1.019.909)**	**(1.210.954)**
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων		**(2.096.026)**	**7.552.325**
Φόρος εισοδήματος	10	(281.492)	(611.634)
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους		**(2.377.517)**	**6.940.691**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα Στοιχεία που δε θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		-	-
Συνολικές (ζημίες) / κέρδη μετά από φόρους		**(2.377.517)**	**6.940.691**

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

ΙΙ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ενεργητικό	**Σημ.**	**31 Δεκ 2024**	**31 Δεκ 2023**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	11	336.108	374.540
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	12	-	12.249
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	30.219.999	29.858.083
Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες	13	80.000	50.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		1.623	1.623
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**30.637.730**	**30.296.495**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	15	-	7.931.136
Δανειακές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		82.946	80.138
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	17	503.109	812.421
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18	1.213.753	631.752
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	18	330.881	462.476
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**2.130.689**	**9.917.923**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**32.768.419**	**40.214.419**

Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	19	5.268.500	5.268.500
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	19	18.616.500	18.616.500
Ζημίες εις νέον		(9.416.947)	(7.039.430)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**14.468.053**	**16.845.570**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	23	13.455.077	16.950.000
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	23	600.000	-
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		7.532	6.433
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	1.554.499	1.273.007
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		397.794	397.794
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**16.014.902**	**18.627.234**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	23	850.000	850.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	8.225
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	23	600.000	1.862.417
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	835.464	2.020.972
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**2.285.464**	**4.741.615**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**18.300.367**	**23.368.849**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**32.768.419**	**40.214.419**

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

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	2024	2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους	(2.377.517)	6.940.691
Προσαρμογές για:		
(Κέρδος) / ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία	(361.916)	(1.838.795)
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	2.488.389	(3.027.118)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	53.054	51.590
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	6.805	681
Φόρος εισοδήματος	281.492	611.634
Ζημιά / (κέρδος) δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	590	-
(Κέρδος) / ζημία αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου	1.099	3.606
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.019.909	1.210.954
Μεταβολές στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων:		
Μείωση / (Αύξηση) σε Αποθέματα	5.442.748	(702.075)
Μείωση / (Αύξηση) υπολοίπου σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	309.312	(512.706)
(Μείωση) / Αύξηση υπολοίπου σε Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(1.404.354)	(271.661)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**5.459.610**	**2.466.801**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(14.622)	(2.726)
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	(2.808)	(80.138)
Συμμετοχή σε θυγατρικές	(30.000)	-
Σύνολο (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**(47.430)**	**(82.864)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμή μισθώσεων	(3.371)	(4.704)
Τόκοι καταβεβλημένοι	(801.063)	(469.056)
(Πληρωμή) / Είσπραξή δανεισμού από συνδεδεμένα μέρη	(662.417)	205.639
Πληρωμή κοινοπρακτικού δανείου	(3.494.923)	(2.350.000)
Ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(4.961.774)**	**(2.618.121)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**450.406**	**(234.184)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 1 Ιανουαρίου	**1.094.228**	**1.328.412**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31 Δεκεμβρίου	**1.544.634**	**1.094.228**

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

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημίες εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(13.980.121)**	**9.904.879**
Κέρδη / Ζημίες χρήσης	-	-	-	6.940.691	6.940.691
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	6.940.691	6.940.691
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(7.039.430)**	**16.845.570**
Κέρδη / Ζημίες χρήσης	**-**	-	-	(2.377.517)	(2.377.517)
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	**(2.377.517)**	**(2.377.517)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(9.416.947)**	**14.468.053**

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

TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

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

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

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

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

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

Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι :

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

Η κατηγορία της οντότητας της Εταιρείας είναι πολύ μικρή.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 (εφεξής "Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις") έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30 Σεπτεμβρίου 2025και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση Σύνταξης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Η εταιρεία δεν συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη συμμετοχή που κατέχει 100% στην DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. διότι αυτή ενοποιείται στην Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της, με έδρα την Κύπρο.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Σεπτεμβρίου 2025.

2.2 Βάση παρουσίασης

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται σε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της με έδρα την Κύπρο.

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

2.3 Συνέχιση Δραστηριότητας

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

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

2.4 Νόμισμα Λειτουργίας και Παρουσίασης

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

2.5 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

- Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών.
- Η εταιρία λόγω της φύσεως των εσόδων της και των αντισυμβαλλόμενων εκτιμά ότι δεν χρειάζεται να κάνει Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από απαιτήσεις από πελάτες.
- Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση (σημείωση 16).

2.5.1 Παραδοχές και εκτιμήσεις

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

- **Παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία - σημείωση:** Το κόστος των παροχών συνταξιοδότησης του προσωπικού καθορίζεται χρησιμοποιώντας διενέργεια υποθέσεων για τις μελλοντικές αυξήσεις μισθών και μετακινήσεις προσωπικού. Λόγω της μακροπρόθεσμης φύσης αυτών των προγραμμάτων, τέτοιες εκτιμήσεις υπόκεινται σε αβεβαιότητα.
- **Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση – σημείωση 16:** Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την

ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει μελλοντικές φορολογικές ωφέλειες αναφορικά με φορολογικές ζημιές που δεν έχουν ακόμη εκπνεύσει κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

- **Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα – σημείωση 14:** Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

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

- **Εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων – σημείωση 15:** Τα αποθέματα ακινήτων λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

3. Βασικές λογιστικές πολιτικές

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της συγκριτικής χρήσης 2023 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

3.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά έτοιμο επενδυτικό ακίνητο σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας τους και ενδεχόμενη πώληση τους.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Διοίκηση ανάθεσε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου.

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

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

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

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

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

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

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

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

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

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

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

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

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

Εάν τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε διαφορετικά επίπεδα της ιεράρχησης εύλογων αξιών, τότε η επιμέτρηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται στο σύνολό της στο ίδιο επίπεδο της ιεράρχησης με το χαμηλότερου επιπέδου δεδομένο που είναι σημαντικό για ολόκληρη την επιμέτρηση. Η Εταιρεία αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών στο τέλος της περιόδου σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, εντός της οποίας συντελέστηκε η αλλαγή. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

3.2 Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες

Η Εταιρεία αποτιμά τις Συμμετοχές αυτές στο κόστος κτήσης μετά από οποιαδήποτε απομείωση προκύψει, στην περίπτωση κατά την οποία δεν μπορεί με αξιοπιστία να επιμετρήσει την εύλογη αξία. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργή 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 η 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 στην Εταιρεία).

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι εταιρείες στις οποίες ασκείται έλεγχος από την Εταιρεία. Έλεγχος θεωρείται ότι υπάρχει όταν η μητρική εταιρεία έχει την εξουσία, άμεσα ή έμμεσα να κατευθύνει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αρχές διαχείρισης μιας οντότητας, με σκοπό να έχει οφέλη από αυτή. Για την εκτίμηση της ύπαρξης ελέγχου, λαμβάνονται υπόψη τυχόν δικαιώματα ψήφου τα οποία προς το παρόν μπορούν να ασκούνται ή δύνανται να τροποποιηθούν. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως αυτών, μειούμενο με τυχόν απομείωση της αξίας των συμμετοχών.

β) Συγγενείς

Συγγενείς εταιρείες είναι οι εταιρείες στις οποίες η μητρική εταιρεία ασκεί ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο επί των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών πολιτικών τους. Ουσιώδης επιρροή, κατά κύριο λόγο, τεκμαίρεται ότι υφίσταται, όταν η Εταιρεία κατέχει άμεσα ή έμμεσα μέσω θυγατρικών, ποσοστό 20% έως 50% των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας. Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες αποτιμώνται στο κόστος κτήσης αυτών, μειούμενο με τυχόν απομείωση της αξίας των συμμετοχών

3.3 Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία

αποαναγνωρίζονται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος / ζημία που προκύπτει από τη διάθεσή των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

3.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

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

i) Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

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

ii) Ταξινόμηση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Μετέπειτα επιμέτρηση και Κέρδη/Ζημίες

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

iii) Απο-αναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

iv) Συμψηφισμοί

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

3.4.1 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

3.5 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του πάγιου

στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες (π.χ. κόστος επισκευών και συντηρήσεων) καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά την πραγματοποίησή τους.

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

Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	10 έτη
Έπιπλα και σκεύη	10 έτη

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

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

3.6 Μισθώσεις

Μισθώσεις ως μισθωτής

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

i. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

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

ii. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

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

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

στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης μειωθεί στο μηδέν.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

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

3.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

3.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

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

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

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 3.9)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 3.10)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

3.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος

χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.8 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης.

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.11 Ίδια Κεφάλαια

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

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

3.12 Παροχές στο προσωπικό

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

3.12.1 Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

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

3.12.2 Προγράμματα καθορισμένων παροχών

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

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

3.13 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

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

3.14 Έσοδα

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

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

3.15 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

3.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Από την 1 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 και μεταγενέστερα.

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

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

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

Τον Μάιο του 2023 το IASB προέβη σε έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7 αναφορικά με επιπλέον γνωστοποιήσεις που οι

οντότητες θα πρέπει να παράσχουν για τις χρηματοοικονομικές διευθετήσεις των υπολοίπων των προμηθευτών τους. Η Τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η επίδραση από την εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν είναι σημαντική.

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

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

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

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

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

ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και συνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος» και «κέρδος προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος». Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδότησης, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Αναδρομική εφαρμογή απαιτείται τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 19 (Νέο Δ.Π.Χ.Α.) «Δημοσίευση: Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Υποχρέωση».

Το νέο Πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις δημοσίευσης που επιτρέπεται να εφαρμόσει μια οντότητα αντί για τις απαιτήσεις δημοσίευσης σε

άλλα Δ.Π.Χ.Α.. Επιτρέπει σε θυγατρικές που έχουν μητρική εταιρεία η οποία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόσουν τα Δ.Π.Χ.Α. με μειωμένες απαιτήσεις δημοσίευσης. Οι θυγατρικές μπορούν να επιλέξουν να εφαρμόσουν το Δ.Π.Χ.Α. 19 εφόσον δεν έχουν δημόσια υποχρέωση και η μητρική τους εταιρεία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Κατηγοριοποίηση, Μέτρηση και Δημοσίευση Χρηματοοικονομικών Μέσων».

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στην αντιμετώπιση θεμάτων που εντοπίστηκαν μετά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι: α) μια οντότητα επιτρέπεται να αποαναγνωρίσει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που εξοφλείται πριν από την πραγματική ημερομηνία εξόφλησης υπό συγκεκριμένες συνθήκες όταν χρησιμοποιείται ηλεκτρονικό σύστημα πληρωμών, β) παρέχονται επιπλέον παραδείγματα σχετικά με τους συμβατικούς όρους που είναι σύμφωνοι με μια βασική δανειακή σύμβαση και ενισχύεται η περιγραφή άλλων διευκρινίσεων σχετικά με την αξιολόγηση SPPI (Αποκλειστικές Πληρωμές Κεφαλαίου και Τόκων), όσον αφορά την ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με χαρακτηριστικά συνδεδεμένα με ESG, όπως δάνεια με χαρακτηριστικά χωρίς αναγωγή και συμβατικά συνδεδεμένα μέσα, και γ) οι τροποποιήσεις προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για τα μετοχικά μέσα που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισόδων (FVTOCI) και για χρηματοοικονομικά μέσα με εξαρτημένα χαρακτηριστικά, όπως εκείνα που συνδέονται με στόχους ESG.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Συμβόλαια που αναφέρονται σε Ηλεκτρική Ενέργεια Εξαρτώμενη από τη Φύση».

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των παραμέτρων που μια οντότητα πρέπει να λάβει υπόψη όταν αξιολογεί την εξαίρεση για ιδία χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9 σε συμβάσεις για την αγορά και παραλαβή ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας, της οποίας η πηγή παραγωγής εξαρτάται από τη φύση. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επεκτείνονται και στην λογιστική αντιστάθμισης και επιτρέπουν σε μια οντότητα να χρησιμοποιεί μια σύμβαση για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με καθορισμένα χαρακτηριστικά ως χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης. Τέλος, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για συμβάσεις ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση και διαθέτουν καθορισμένα χαρακτηριστικά.

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

4. Έσοδα

	2024	**2023**
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.312.040	2.234.219
Λοιπά έσοδα	432.571	635.085
	2.744.611	**2.869.304**

5. (Ζημίες) / Κέρδη από πώληση ακινήτων

	2024	**2023**
Έσοδα από πώληση ακινήτων	7.633.240	6.370.563
Κόστος πωληθέντων από πώληση ακινήτων	(7.931.136)	3.767.372
	(297.897)	**2.603.191**

Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση εφτά οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 7.633.240, με κόστος πωληθέντων € 7.931.136 και αναγνώρισε ζημιά € 297.897 κυρίως λόγω πώλησης των τελευταίων, εναπομείναν και πιο βραδυκίνητων αποθεμάτων ακινήτων στο 2024 σε αντίθεση με το 2023 όπου προέβη σε πώληση πέντε οικιστικών ακινήτων (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 6.370.563 με κόστος πωληθέντων € 3.767.372 και αναγνώρισε κέρδος € 2.603.191.

6. Έξοδα ακινήτων

	2024	**2023**
Φόροι - Τέλη	134.610	140.805
Συντήρηση & Επισκευές	6.037	187.476

Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	48.147	40.406
Αμοιβές και έξοδα Δικηγόρων	8.412	2.815
Φωτισμός	29.549	45.983
Καθαρισμός Κτιρίου	3.059	400
Ύδρευση	17.830	4.881
Μεταφορικά	61	600
Ασφάλιστρα	17.084	9.828
Προβολής και διαφήμισης	1.330	16.150
Λοιπά	1.936	643
	268.055	**449.986**

Το κόστος ακινήτων μειώθηκε κατά € 181.931 από € 449.986 το 2023 σε € 268.055 το 2024 και οφείλεται σε μειώσεις κυρίως δαπανών συντηρήσεων και επισκευών και προβολής και διαφήμισης.

7. Έξοδα διοίκησης & διάθεσης

	2024	**2023**
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	344.604	256.467
Εργοδοτικές Εισφορές	71.323	50.451
Αμοιβές και έξοδα Δικηγόρων	48.467	235.975
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	118.255	73.749
Μεταφορικά	16.555	11.601
Κινητή τηλεφωνία	336	620
Ασφάλιστρα	17.491	21.235
Φωτισμός	288.617	274.216
Ύδρευση	14.997	8.942
Καθαρισμός Κτιρίου	1.410	5.210
Συντήρηση & Επισκευές	11.040	10.116
Φόροι - Τέλη	112.062	97.592
Λοιπά	10.068	8.696
	1.055.225	**1.054.869**

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης αυξήθηκαν κατά € 356 από € 1.054.869 το 2023 σε € 1.055.225 το 2024. Αυξήσεις υπήρξαν κυρίως στη μισθοδοσία προσωπικού (συμπεριλαμβάνει και έξοδα από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού) και λοιπές αμοιβές τρίτων που αντισταθμίσθηκαν από σημαντική μείωση σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα του 2023 για αμοιβές για δικηγόρους. Το σύνολο του προσωπικού κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023 ανερχόταν σε 6 άτομα.

8. Λοιπά έξοδα

	2024	**2023**
Φόροι - τέλη	2.200	4.400
Διαγραφή απαιτήσεων	2.350	-
Λοιπά έξοδα	8.977	20.157
	13.527	**24.557**

9. Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	2024	2023
Έσοδα τόκων δανείων	2.808	138
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**2.808**	**138**
Έξοδα τόκων δανείων	(1.000.675)	(1.176.057)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(21.879)	(34.792)
Τόκοι υποχρέωσης από μισθώσεις	(163)	(243)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(1.022.717)**	**(1.211.092)**
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**(1.019.909)**	**(1.210.954)**

10. Φόρος εισοδήματος

(α) Καταχωρημένος στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Τρέχων φόρος	**2024**	**2023**
Αναβαλλόμενος φόρος		
(Χρέωση)/πίστωση αναβαλλόμενης φορολογίας στα αποτελέσματα (σημ. 16)	(281.492)	(611.634)
Σύνολο	**(281.492)**	**(611.634)**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021, όπως ισχύουν μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός συντελεστής για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 και 2023 ανέρχεται σε 22%.

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

(β) Συμφωνία πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	2024	2023
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων	(2.096.026)	7.552.325
Φόρος εισοδήματος βάσει του φορολογικού συντελεστή	461.126	(1.661.511)
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες και πρόσθετοι φόροι	(2.846)	(36.909)
Μη αναγνωρισμένες προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	247.966	1.374.432
Μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημιές	(987.737)	(287.646)
Σύνολο φόρου εισοδήματος – έξοδο	**(281.492)**	**(611.634)**

Φόρος εισοδήματος της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει στην Ελληνική επικράτεια, προσαρμοσμένος με αναμορφώσεις για εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο, έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς, φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος και τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές. Στον τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνονται και τυχόν αναπροσαρμογές φόρου

εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων. Πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που ανακύπτουν από τη διανομή μερισμάτων καταχωρούνται στον ίδιο χρόνο με αυτόν της υποχρέωσης καταβολής του σχετικού μερίσματος.

Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που αφορά κονδύλια τα οποία καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

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.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως και 2024. Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ υπ΄ αριθμ. 1738/2017, η παραγραφή των φορολογικών αξιώσεων είναι πενταετής και οι συνεχείς παρατάσεις παραγραφής είναι αντισυνταγματικές. Συνεπώς, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί τις φορολογικές υποχρεώσεις των χρήσεων που έληξαν έως και 2018 ως οριστικές.

Η Εταιρεία δεν έχει λάβει πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον νόμιμο ελεγκτή της σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Από 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το πιστοποιητικό αυτό είναι προαιρετικό για τις ανώνυμες εταιρείες, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 78 και 83 παρ. 54 του Ν.5104/2024 όπως ισχύουν.

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

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

11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**22.544**	**515.215**	**537.758**
Προσθήκες	-	2.726	2.726
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**22.544**	**517.941**	**540.484**
Προσθήκες	-	14.622	14.622
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**22.544**	**532.563**	**555.106**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**6.212**	**104.536**	**110.748**
Αποσβέσεις	679	54.517	55.196
Πωλήσεις/διαγραφές	-	3.606	3.606
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**6.891**	**159.053**	**165.944**
Αποσβέσεις	679	52.376	53.054
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.570**	**211.429**	**218.999**
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**16.331**	**410.679**	**427.010**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**15.652**	**358.887**	**374.540**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**14.974**	**321.134**	**336.108**

12. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων από μίσθωση οχήματος. Το 2024 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων μεταφορικού μέσου το ποσό των € 163 και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των € 6.805.

	Οχήματα	Σύνολο
Αξία κτήσης	-	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	**-**
Προσθήκες	12.930	12.930
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**12.930**	**12.930**
Προσθήκες	-	-
Λήξεις δικαιωμάτων	(5.444)	(5.444)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.486**	**7.486**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	**-**
Αποσβέσεις	681	681
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**681**	**681**

Αποσβέσεις	6.805	6.805
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.486**	**7.486**
Αναπόσβεστη αξία		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**12.249**	**12.249**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**-**

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

	31 Δεκεμβρίου 2024	**31 Δεκεμβρίου 2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (βραχυπρόθεσμο μέρος)	-	8.225
Σύνολο	**-**	**8.225**

13. Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες

Η Εταιρεία έχει τις ακόλουθες Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες:

		Ποσοστό συμμετοχής		**Αξία συμμετοχής**	
	Χώρα	**31 Δεκεμβρίου 2024**	**31 Δεκεμβρίου 2023**	**31 Δεκεμβρίου 2024**	**31 Δεκεμβρίου 2023**
DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	100%	80.000	50.000

Η Επένδυση που τηρεί η Εταιρεία στην DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (100%) ενοποιείται απευθείας στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της με έδρα την Κύπρο.

Η Εταιρεία στο 2024 έκανε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην 100% θυγατρική της DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., με ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους 30.000,00 ευρώ. Η τελευταία έχει σύνολο ενεργητικού € 338.295 και συνολικά ίδια κεφάλαια € 67.602.

14. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2024	**31.12.2023**
Επενδυτικά Ακίνητα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**29.858.083**	**28.019.288**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις	-	-
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	361.916	1.838.795
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**30.219.999**	**29.858.083**

Τα έσοδα από ενοίκια για τη χρήση του 2024 ανέρχονται σε € 2.312.040 (2023: € 2.234.219) και προέρχονται από την εκμετάλλευση του ακίνητου, εμβαδού 16.712,93 τ.μ., στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαίδος 22.

15. Αποθέματα

	31.12.2024	31.12.2023
Αποθέματα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**7.931.136**	**4.201.943**
Προσθήκες	2.488.389	4.469.447
Πωλήσεις	(7.931.136)	(3.767.372)
(Ζημιές) / Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	(2.488.389)	3.027.118
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**-**	**7.931.136**

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

Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση εφτά οικιστικών ακινήτων της από τα έτοιμα αποθέματα της στην αξία των € 7.633.240 (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες). Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε € 7.931.136 και αναγνωρίστηκε ζημία € 297.897 στο 2024. Στη χρήση του 2023 η Εταιρία είχε προβεί σε πώληση πέντε εκ των οικιστικών ακινήτων της από τα έτοιμα αποθέματα της στην αξία των € 6.370.563 (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες). Το κόστος πωληθέντων είχε ανέλθει σε € 3.767.372 και αναγνωρίστηκε κέρδος € 2.603.191 στο 2023.

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις για τις ημερομηνίες αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 και η κίνηση των προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της περιόδου αναλύεται ως ακολούθως :

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024
Αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία	1.273.007	281.492	-	1.554.499

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

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

17. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2024	2023
Πελάτες και λοιποί χρεώστες	52.049	631.379
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 24)	275.745	61.693
Προκαταβολές και έξοδα επόμενης περιόδου	175.315	110.904

Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό δημόσιο	-	8.445
	503.109	**812.421**

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις μειώθηκαν κατά περίπου € 309.312 το 2024 κυρίως λόγω απαιτήσεων που είχαν προκύψει από τις πωλήσεις των οικιστικών ακινήτων το 2023 οι οποίες εξοφλήθηκαν πλήρως μέσα στο μέσα στο 2024.

18. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα

	2024	**2023**
Διαθέσιμα στις τράπεζες	1.213.231	631.458
Δεσμευμένα Διαθέσιμα	330.881	462.476
Διαθέσιμα στο ταμείο	522	293
	1.544.634	**1.094.228**

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

19. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

(α) Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά υπέρ το άρτιο

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο σε € 5.268.500 (2023: € 5.268.500) διαιρούμενο σε 52.685 (2023: 52.685) ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 100,00 εκάστη (2023: € 100,00).

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό Κεφάλαιο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)**	**Σύνολο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)**	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**

(β) Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται από τα κέρδη της χρήσης, να κρατήσουν τουλάχιστον το 5% ως τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Η Εταιρεία δεν είχε σχηματίσει τακτικό αποθεματικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023.

(γ) Μερίσματα

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

Κατά το έτος 2024 και 2023 η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα.

20. Προβλέψεις

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές δικαστικές υποθέσεις σε εκκρεμότητα από τη συνήθη πορεία εργασιών της και έτσι δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη την 31 Δεκεμβρίου 2024, το οποίο αποτελεί εκτίμηση της Διοίκησης ως προς πιθανή υποχρέωση της Εταιρείας σχετικά με δικαστικές αποζημιώσεις.

21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2024	2023
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	473.001	532.465
Ποσά δεδουλευμένα και οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	140.770	190.872
Προκαταβολές και έσοδα επόμενης περιόδου	-	320.000
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13	700.013
Υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς	172.048	225.801
Δεδουλευμένα έξοδα σε τρίτους	49.632	51.821
	835.464	**2.020.972**

Η παραπάνω αύξηση των υποχρεώσεων οφείλεται κυρίως σε εισπράξεις προκαταβολών πελατών για οικιστικά ακίνητα υπό εκτέλεση στο 2023.

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

22. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται στους παρακάτω χρηματοοικονομικούς κινδύνους:

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

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

22.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

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

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

22.2 Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφωθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και

2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

22.3 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

22.3.1 Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

22.3.2 Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

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

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 1.544.634 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 1.094.228), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

22.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

Παρατίθενται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας, βάσει των συμβάσεων και συμφωνιών που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι συμβατικές ταμειακές ροές των δανείων συμπεριλαμβάνουν και τους δεδουλευμένους τόκους, οι οποίοι έχουν αφαιρεθεί από τις συμβατικές ταμειακές ροές των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων:

31 Δεκεμβρίου 2024	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**
Δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους	14.305.077	16.840.310	1.445.276	2.692.069	12.702.964	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	1.200.000	1.263.292	642.000	621.292	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	835.464	835.464	835.464	-	-	-

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

22.5 Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχεται η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων. Επιπρόσθετα εξαιτίας των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών, ο κίνδυνος εστιάζεται στο ενδεχόμενο μελλοντικής μείωσης των τιμών των ενοικίων και κυρίως για χώρους γραφείων το οποίο θα επηρεάσει τη διακύμανση των εσόδων.

22.5.1 Συναλλαγματικός Κίνδυνος

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

22.5.2 Κίνδυνος επιτοκίων

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

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

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

22.6. Λειτουργικός κίνδυνος

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφωθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

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

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

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

22.7 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

23. Μακροπρόθεσμες – βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Η σημείωση αυτή παρέχει πληροφορίες για τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο επιτοκίων και συναλλαγματικό κίνδυνο, γίνεται αναφορά στη σημείωση 22.

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
(α) Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Κοινοπρακτικό δάνειο (σημείωση 23(α))	13.455.077	16.950.000
Δανειακές υποχρεώσεις /συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 23(β))	600.000	-
	14.055.077	**16.950.000**

(β) Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Κοινοπρακτικό δάνειο (σημείωση 23(α))	850.000	850.000
Δανειακές υποχρεώσεις /συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 23(β))	600.000	1.862.417
	1.450.000	**2.712.417**
	15.505.077	**19.662.417**

(α) Κοινό Ομολογιακό δάνειο ύψους € 19.500.000.

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

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

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

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 το υπόλοιπο του κοινοπρακτικού δανείου ανέρχεται σε € 14.305.077 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 17.800.000). Για την χρήση του 2024 και 2023 η εταιρεία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις τήρησης του δείκτη.

(β) Δάνεια με συνδεδεμένες εταιρείες.

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Δάνειο με τη συνδεδεμένη εταιρεία LUZANDRO INVESTMENTS LIMITED	1.200.000	1.862.417

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

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 είχε ως εξής:

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

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

Κατά την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία κατέβαλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ποσού € 65.680 και € 69.983 αντίστοιχα.

Οι αμοιβές προς τους Διευθυντές που απαρτίζουν τη Διοίκηση της Εταιρείας (Δ.Σ.), ανέρχονται σε € 108.024 με τη μορφή μισθού λόγω σύμβασης εξαρτημένης εργασίας (2023: € 106.533). Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές μεταξύ των ανωτέρω και της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά τις εταιρικές χρήσεις 2024 και 2023 δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα βασικά Διοικητικά Στελέχη της και τα λοιπά πρόσωπα των άρθρων 99 – 101 του Ν.4548/2018.

Παρακάτω παρατίθεται περίληψη των λοιπών συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις:		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	275.745	61.693

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις:		
Ποσά οφειλόμενα σε θυγατρικές εταιρείες	-	34.161
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	140.770	156.711
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13	700.013
	140.783	**890.885**

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Μακροπρόθεσμες/Βραχυπρόθεσμες Δανειακές απαιτήσεις:		
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΡΕΝΤΗ	82.946	80.138
Μακροπρόθεσμες/Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις:		
Luzandro Investments LTD (σημείωση 23)	1.200.000	1.862.417

Έσοδα:

Έσοδα από συνδεμένα μέρη:	**2024**	**2023**
PUBLIC RETAIL A.E.	994.367	972.534
SUNLIGHT GROUP	1.069.242	1.149.553
OLYMPIA GROUP M. A.E.	379.145	367.088
WESTNET DISTRIBUTION AE	181.877	187.895
PUBLIC NEXT MON. A.E.	-	55.141
SQUARE ROOT A.E	74.776	72.246
ΦΟΛΟΗ ΚΑΠΕΛΗ	4.013	3.993
ALFASCOTT A.E.	1.845	1.879
DKD DEVELOPMENTS M. A.E.	1.845	1.879
REGATTA M. A.E	1.845	1.879
SITEDEVELOPMENT	1.845	1.879
TECTUM A.E.	1.845	1.879
DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	2.435	10.279
TERRA PARK M.A.E.	1.845	1.879
VANDERVELLE A.E.	1.845	1.879
Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ Α.Ε.	-	11.879
ΚΑΣΣΙΟΠΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ	-	1.879
ΚΟΡΥΦΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Μ. Ι.Κ.Ε.	-	964
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΡΕΝΤΗ Μ. Α.Ε.	1.845	1.879
BROADLEAF DEVELOPMENT MON. A.E.	1.338	1.307
UNITY HOLDING COMPANY MON. A.E.	747	-
	2.722.697	**2.849.790**

Έξοδα:

Έξοδα από συνδεμένα μέρη:	**2024**	**2023**
DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	1.574	14.310
OLYMPIA GROUP A.E	13.000	-

WESTNET DISTRIBUTION AE	-	2.725
SOFTONE TECHNOLOGIES AE	2.852	2.175
PUBLIC RETAIL A.E.	2.019	1.224
INSTACAR A.E.	5.372	4.241
SQUARE ROOT A.E	479	233
	25.296	**24.908**

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

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

25. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει άλλες δεσμεύσεις πέραν από ενδεχόμενες υποχρεώσεις ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων (σημ. 10) και δεν υπάρχουν εκκρεμείς νομικές υποθέσεις οι οποίες θα μπορούσαν να δημιουργήσουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την εταιρεία.

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Παντολέων Ιωάννης
Α.Δ.Τ. Σ 637090

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Τοπούζας Βησσαρίων
Α.Δ.Τ. ΑΜ 594494

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

TERRA NORD ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

(Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ: 004220701000)

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024

που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

(όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **Σελίδα**

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

I.	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	9
II.	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024	10
III.	Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	11
IV.	Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	12

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	13
2	Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	13
3	Βασικές λογιστικές πολιτικές	15
4	Κύκλος εργασιών	25
5	(Ζημίες) / Κέρδη από πώληση ακινήτων	25
6	Κόστος ακινήτων	25
7	Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	26
8	Λοιπά έξοδα	26
9	Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	27
10	Φόρος εισοδήματος	27
11	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	29
12	Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	29
13	Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες	30
14	Επενδύσεις σε ακίνητα	30
15	Αποθέματα	31
16	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	31
17	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	31
18	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα	32
19	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	32
20	Προβλέψεις	32
21	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και Συμβατικές υποχρεώσεις εσόδων	33
22	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	33
23	Μακροπρόθεσμες – βραχυπρόθεσμες δανειακές και λοιπές υποχρεώσεις	37
24	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	38
25	Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	40
26	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης	40
	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	41

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, υποβάλλουμε συνημμένες στη Γενική Συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. για τη χρήση 2024 οι οποίες έχουν ετοιμασθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα έκθεση καθώς και οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια τις οικονομικές δραστηριότητες και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 είχε ως εξής:

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

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

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

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

Γενική ανασκόπηση

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφώθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

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

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

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, τα αποτελέσματα μετά από φόρους ανήλθαν σε ζημιές € 2.377.517 έναντι κερδών € 6.940.691 την προηγούμενης χρήσης. Ειδικότερα για τη χρήση 2024:

- Τα έσοδα από μισθώσεις αυξήθηκαν κατά € 77.822 από € 2.234.219 το 2023, σε € 2.312.040 το 2024, ενώ τα έσοδα από υπηρεσίες μειώθηκαν κατά € 198.904 από € 630.885 το 2023 σε € 431.981 το 2024.
- Το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην χρήση του 2024 ανήλθε σε € 361.916 έναντι € 1.838.795 το 2023.
- Μέσα στο 2024 η Εταιρία αναγνώρισε και ζημία από αναπροσαρμογή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων (οικιστικών ακινήτων) € 2.488.389 ενώ για τη χρήση του 2023 είχε αναγνωρίσει κέρδη € 3.027.118.
- Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση εφτά οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 7.633.240, με κόστος πωληθέντων € 7.931.136 και αναγνώρισε ζημιά € 297.897 κυρίως λόγω πώλησης κάποιων εναπομείναν και πιο βραδυκίνητων αποθεμάτων ακινήτων στο 2024 σε αντίθεση με το 2023, ενώ στο 2023 προέβη σε πώληση πέντε οικιστικών ακινήτων (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 6.370.563 με κόστος πωληθέντων € 3.767.372 και αναγνώρισε κέρδος € 2.603.191.
- Το κόστος ακινήτων μειώθηκε κατά € 181.931 από € 449.986 το 2023 σε € 268.055 το 2024 και οφείλεται σε μειώσεις κυρίως δαπανών συντηρήσεων και επισκευών και προβολής και διαφήμισης.
- Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης αυξήθηκαν κατά € 356 από € 1.054.869 το 2023 σε € 1.055.225 το 2024. Αυξήσεις υπήρξαν κυρίως στη μισθοδοσία προσωπικού και λοιπές αμοιβές τρίτων που αντισταθμίσθηκαν από σημαντική μείωση σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα του 2023 για αμοιβές για δικηγόρους.

Χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του 2024, συντελέστηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας:

- Οι επενδύσεις σε ακίνητα ύψους € 30,2 εκατομμύρια αυξήθηκαν κατά περίπου € 0,3 εκατομμύρια το 2024 από € 29,9 εκατομμύρια το 2023.
- Τα εναπομείναντα αποθέματα οικιστικών ακινήτων ύψους € 7,9 εκατομμύρια του 2023 πωλήθηκαν όλα μέσα στο 2024 και η Εταιρεία δεν διαθέτει πλέον αποθέματα οικιστικών ακινήτων.
- Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις μειώθηκαν κατά περίπου € 309.312 από € 812.421 το 2023 σε € 503.109 το 2024 κυρίως λόγω απαιτήσεων που είχαν προκύψει από τις πωλήσεις των οικιστικών ακινήτων οι οποίες εξοφλήθηκαν πλήρως μέσα στο μέσα στο 2024.
- Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων μειώθηκε το 2024 κατά € 2.377.517 συγκριτικά με το 2023, ως αποτέλεσμα ζημιάς μετά φόρων στη χρήση 2024.
- Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις μειώθηκαν κατά περίπου € 1.185.508, μείωση που οφείλεται κυρίως σε εισπράξεις προκαταβολών πελατών για οικιστικά ακίνητα υπό εκτέλεση στο 2023.
- Ο Τραπεζικός δανεισμός μειώθηκε κατά € 3.494.923 από € 17.800.000 το 2023 σε € 14.305.077 το 2024 λόγω συμβατικών αποπληρωμών αλλά και προπληρωμών κεφαλαίου που ακολούθησε η Εταιρεία.
- Τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες μειώθηκαν κατά € 662.417 από € 1.862.417 το 2023 σε € 1.200.000 το 2024.

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

		2024	**2023**
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	6,50%	24,66%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	93,50%	75,34%

Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	55,85%	58,11%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,93	2,09
Αποδοτικότητας Ίδιων Κεφαλαίων	Αποτελέσματα χρήσεων προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	(14,49%)	44,83%
‘Αμεσης Ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	67,59%	23,08%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	79,06%	72,09%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	47,22%	55,60%

Διαχείριση κινδύνων

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

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

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

Στη σημείωση 22 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

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

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 1.544.634 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 1.094.228, που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

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

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

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

Λειτουργικός κίνδυνος

Κατά τη διάρκεια του 2024 η παγκόσμια οικονομία επηρεάστηκε από μια σειρά σημαντικών και αλληλεξαρτώμενων γεγονότων τα οποία προκάλεσαν σημαντικές διαταραχές, κυρίως στην Ευρώπη.

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ’ όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφωθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

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

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

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

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

Κίνδυνος επιτοκίων

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

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

Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

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

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

Ακίνητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ακίνητο κοντά στο εμπορικό κέντρο της Κηφισιάς, εμβαδού 16.712,93 τ.μ., στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαίδος 22 με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση γραφείων και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας του.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφώθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Σημαντικά γεγονότα

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

Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση και των τελευταίων εφτά οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 7.633.240, με κόστος πωληθέντων € 7.931.136 και αναγνώρισε ζημιά € 297.897. Η Εταιρεία δεν διαθέτει πλέον αποθέματα οικιστικών ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα στη χρήση του 2024 που να επηρέασαν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

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

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

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

Εργασιακά – Κοινωνικά ζητήματα

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

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

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

Περιβαλλοντικά θέματα

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

Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κηφισιά,30 Σεπτεμβρίου 2025

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

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

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

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	2024	2023
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4	2.312.040	2.234.219
Λοιπά έσοδα	4	432.571	635.085
Σύνολο Εσόδων		**2.744.611**	**2.869.304**
Κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία		361.916	1.838.795
(Ζημίες) / Κέρδη από αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία		(2.488.389)	3.027.118
(Ζημίες) / Κέρδη από πώληση ακινήτων	5	(297.897)	2.603.191
Έξοδα ακινήτων	6	(268.055)	(449.986)
Έξοδα διοίκησης διάθεσης	7	(1.055.225)	(1.054.869)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(59.859)	(52.271)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		307	6.553
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	8	(13.527)	(24.557)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(1.076.116)**	**8.763.279**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	9	2.808	138
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9	(1.022.717)	(1.211.092)
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(1.019.909)**	**(1.210.954)**
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων		**(2.096.026)**	**7.552.325**
Φόρος εισοδήματος	10	(281.492)	(611.634)
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους		**(2.377.517)**	**6.940.691**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα Στοιχεία που δε θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		-	-
Συνολικές (ζημίες) / κέρδη μετά από φόρους		**(2.377.517)**	**6.940.691**

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

ΙΙ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ενεργητικό	**Σημ.**	**31 Δεκ 2024**	**31 Δεκ 2023**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	11	336.108	374.540
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	12	-	12.249
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	30.219.999	29.858.083
Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες	13	80.000	50.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		1.623	1.623
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**30.637.730**	**30.296.495**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	15	-	7.931.136
Δανειακές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		82.946	80.138
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	17	503.109	812.421
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18	1.213.753	631.752
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	18	330.881	462.476
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**2.130.689**	**9.917.923**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**32.768.419**	**40.214.419**

Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	19	5.268.500	5.268.500
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	19	18.616.500	18.616.500
Ζημίες εις νέον		(9.416.947)	(7.039.430)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**14.468.053**	**16.845.570**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	23	13.455.077	16.950.000
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	23	600.000	-
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		7.532	6.433
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	1.554.499	1.273.007
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		397.794	397.794
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**16.014.902**	**18.627.234**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	23	850.000	850.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	8.225
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	23	600.000	1.862.417
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	835.464	2.020.972
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**2.285.464**	**4.741.615**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**18.300.367**	**23.368.849**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**32.768.419**	**40.214.419**

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

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	2024	2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους	(2.377.517)	6.940.691
Προσαρμογές για:		
(Κέρδος) / ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία	(361.916)	(1.838.795)
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	2.488.389	(3.027.118)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	53.054	51.590
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	6.805	681
Φόρος εισοδήματος	281.492	611.634
Ζημιά / (κέρδος) δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	590	-
(Κέρδος) / ζημία αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου	1.099	3.606
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.019.909	1.210.954
Μεταβολές στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων:		
Μείωση / (Αύξηση) σε Αποθέματα	5.442.748	(702.075)
Μείωση / (Αύξηση) υπολοίπου σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	309.312	(512.706)
(Μείωση) / Αύξηση υπολοίπου σε Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(1.404.354)	(271.661)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**5.459.610**	**2.466.801**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(14.622)	(2.726)
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	(2.808)	(80.138)
Συμμετοχή σε θυγατρικές	(30.000)	-
Σύνολο (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**(47.430)**	**(82.864)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμή μισθώσεων	(3.371)	(4.704)
Τόκοι καταβεβλημένοι	(801.063)	(469.056)
(Πληρωμή) / Είσπραξή δανεισμού από συνδεδεμένα μέρη	(662.417)	205.639
Πληρωμή κοινοπρακτικού δανείου	(3.494.923)	(2.350.000)
Ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(4.961.774)**	**(2.618.121)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**450.406**	**(234.184)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 1 Ιανουαρίου	**1.094.228**	**1.328.412**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31 Δεκεμβρίου	**1.544.634**	**1.094.228**

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

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημίες εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(13.980.121)**	**9.904.879**
Κέρδη / Ζημίες χρήσης	-	-	-	6.940.691	6.940.691
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	6.940.691	6.940.691
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(7.039.430)**	**16.845.570**
Κέρδη / Ζημίες χρήσης	**-**	-	-	(2.377.517)	(2.377.517)
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	**(2.377.517)**	**(2.377.517)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**5.268.500**	**18.616.500**	**-**	**(9.416.947)**	**14.468.053**

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

TERRA NORD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

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

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

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

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

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

Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι :

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

Η κατηγορία της οντότητας της Εταιρείας είναι πολύ μικρή.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 (εφεξής "Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις") έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30 Σεπτεμβρίου 2025και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση Σύνταξης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Η εταιρεία δεν συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη συμμετοχή που κατέχει 100% στην DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. διότι αυτή ενοποιείται στην Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της, με έδρα την Κύπρο.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Σεπτεμβρίου 2025.

2.2 Βάση παρουσίασης

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται σε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της με έδρα την Κύπρο.

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

2.3 Συνέχιση Δραστηριότητας

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

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

2.4 Νόμισμα Λειτουργίας και Παρουσίασης

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

2.5 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

- Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών.
- Η εταιρία λόγω της φύσεως των εσόδων της και των αντισυμβαλλόμενων εκτιμά ότι δεν χρειάζεται να κάνει Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από απαιτήσεις από πελάτες.
- Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση (σημείωση 16).

2.5.1 Παραδοχές και εκτιμήσεις

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

- **Παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία - σημείωση:** Το κόστος των παροχών συνταξιοδότησης του προσωπικού καθορίζεται χρησιμοποιώντας διενέργεια υποθέσεων για τις μελλοντικές αυξήσεις μισθών και μετακινήσεις προσωπικού. Λόγω της μακροπρόθεσμης φύσης αυτών των προγραμμάτων, τέτοιες εκτιμήσεις υπόκεινται σε αβεβαιότητα.
- **Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση – σημείωση 16:** Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την

ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει μελλοντικές φορολογικές ωφέλειες αναφορικά με φορολογικές ζημιές που δεν έχουν ακόμη εκπνεύσει κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

- **Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα – σημείωση 14:** Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

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

- **Εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων – σημείωση 15:** Τα αποθέματα ακινήτων λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

3. Βασικές λογιστικές πολιτικές

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της συγκριτικής χρήσης 2023 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

3.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά έτοιμο επενδυτικό ακίνητο σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας τους και ενδεχόμενη πώληση τους.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Διοίκηση ανάθεσε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου.

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

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

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

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

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

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

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

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

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

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

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

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

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

Εάν τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε διαφορετικά επίπεδα της ιεράρχησης εύλογων αξιών, τότε η επιμέτρηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται στο σύνολό της στο ίδιο επίπεδο της ιεράρχησης με το χαμηλότερου επιπέδου δεδομένο που είναι σημαντικό για ολόκληρη την επιμέτρηση. Η Εταιρεία αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών στο τέλος της περιόδου σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, εντός της οποίας συντελέστηκε η αλλαγή. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

3.2 Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες

Η Εταιρεία αποτιμά τις Συμμετοχές αυτές στο κόστος κτήσης μετά από οποιαδήποτε απομείωση προκύψει, στην περίπτωση κατά την οποία δεν μπορεί με αξιοπιστία να επιμετρήσει την εύλογη αξία. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργή 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 η 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 στην Εταιρεία).

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι εταιρείες στις οποίες ασκείται έλεγχος από την Εταιρεία. Έλεγχος θεωρείται ότι υπάρχει όταν η μητρική εταιρεία έχει την εξουσία, άμεσα ή έμμεσα να κατευθύνει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αρχές διαχείρισης μιας οντότητας, με σκοπό να έχει οφέλη από αυτή. Για την εκτίμηση της ύπαρξης ελέγχου, λαμβάνονται υπόψη τυχόν δικαιώματα ψήφου τα οποία προς το παρόν μπορούν να ασκούνται ή δύνανται να τροποποιηθούν. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως αυτών, μειούμενο με τυχόν απομείωση της αξίας των συμμετοχών.

β) Συγγενείς

Συγγενείς εταιρείες είναι οι εταιρείες στις οποίες η μητρική εταιρεία ασκεί ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο επί των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών πολιτικών τους. Ουσιώδης επιρροή, κατά κύριο λόγο, τεκμαίρεται ότι υφίσταται, όταν η Εταιρεία κατέχει άμεσα ή έμμεσα μέσω θυγατρικών, ποσοστό 20% έως 50% των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας. Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες αποτιμώνται στο κόστος κτήσης αυτών, μειούμενο με τυχόν απομείωση της αξίας των συμμετοχών

3.3 Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία

αποαναγνωρίζονται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος / ζημία που προκύπτει από τη διάθεσή των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

3.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

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

i) Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

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

ii) Ταξινόμηση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Μετέπειτα επιμέτρηση και Κέρδη/Ζημίες

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

iii) Απο-αναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

iv) Συμψηφισμοί

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

3.4.1 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

3.5 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του πάγιου

στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες (π.χ. κόστος επισκευών και συντηρήσεων) καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά την πραγματοποίησή τους.

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

Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	10 έτη
Έπιπλα και σκεύη	10 έτη

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

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

3.6 Μισθώσεις

Μισθώσεις ως μισθωτής

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

i. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

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

ii. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

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

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

στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης μειωθεί στο μηδέν.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

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

3.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

3.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

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

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

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 3.9)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 3.10)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

3.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος

χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.8 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης.

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.11 Ίδια Κεφάλαια

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

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

3.12 Παροχές στο προσωπικό

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

3.12.1 Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

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

3.12.2 Προγράμματα καθορισμένων παροχών

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

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

3.13 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

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

3.14 Έσοδα

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

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

3.15 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

3.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Από την 1 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 και μεταγενέστερα.

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

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

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

Τον Μάιο του 2023 το IASB προέβη σε έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7 αναφορικά με επιπλέον γνωστοποιήσεις που οι

οντότητες θα πρέπει να παράσχουν για τις χρηματοοικονομικές διευθετήσεις των υπολοίπων των προμηθευτών τους. Η Τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η επίδραση από την εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν είναι σημαντική.

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

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

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

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

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

ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και συνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος» και «κέρδος προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος». Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδότησης, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Αναδρομική εφαρμογή απαιτείται τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 19 (Νέο Δ.Π.Χ.Α.) «Δημοσίευση: Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Υποχρέωση».

Το νέο Πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις δημοσίευσης που επιτρέπεται να εφαρμόσει μια οντότητα αντί για τις απαιτήσεις δημοσίευσης σε

άλλα Δ.Π.Χ.Α.. Επιτρέπει σε θυγατρικές που έχουν μητρική εταιρεία η οποία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόσουν τα Δ.Π.Χ.Α. με μειωμένες απαιτήσεις δημοσίευσης. Οι θυγατρικές μπορούν να επιλέξουν να εφαρμόσουν το Δ.Π.Χ.Α. 19 εφόσον δεν έχουν δημόσια υποχρέωση και η μητρική τους εταιρεία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Κατηγοριοποίηση, Μέτρηση και Δημοσίευση Χρηματοοικονομικών Μέσων».

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στην αντιμετώπιση θεμάτων που εντοπίστηκαν μετά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι: α) μια οντότητα επιτρέπεται να αποαναγνωρίσει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που εξοφλείται πριν από την πραγματική ημερομηνία εξόφλησης υπό συγκεκριμένες συνθήκες όταν χρησιμοποιείται ηλεκτρονικό σύστημα πληρωμών, β) παρέχονται επιπλέον παραδείγματα σχετικά με τους συμβατικούς όρους που είναι σύμφωνοι με μια βασική δανειακή σύμβαση και ενισχύεται η περιγραφή άλλων διευκρινίσεων σχετικά με την αξιολόγηση SPPI (Αποκλειστικές Πληρωμές Κεφαλαίου και Τόκων), όσον αφορά την ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με χαρακτηριστικά συνδεδεμένα με ESG, όπως δάνεια με χαρακτηριστικά χωρίς αναγωγή και συμβατικά συνδεδεμένα μέσα, και γ) οι τροποποιήσεις προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για τα μετοχικά μέσα που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισόδων (FVTOCI) και για χρηματοοικονομικά μέσα με εξαρτημένα χαρακτηριστικά, όπως εκείνα που συνδέονται με στόχους ESG.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Συμβόλαια που αναφέρονται σε Ηλεκτρική Ενέργεια Εξαρτώμενη από τη Φύση».

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των παραμέτρων που μια οντότητα πρέπει να λάβει υπόψη όταν αξιολογεί την εξαίρεση για ιδία χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9 σε συμβάσεις για την αγορά και παραλαβή ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας, της οποίας η πηγή παραγωγής εξαρτάται από τη φύση. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επεκτείνονται και στην λογιστική αντιστάθμισης και επιτρέπουν σε μια οντότητα να χρησιμοποιεί μια σύμβαση για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με καθορισμένα χαρακτηριστικά ως χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης. Τέλος, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για συμβάσεις ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση και διαθέτουν καθορισμένα χαρακτηριστικά.

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

4. Έσοδα

	2024	**2023**
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.312.040	2.234.219
Λοιπά έσοδα	432.571	635.085
	2.744.611	**2.869.304**

5. (Ζημίες) / Κέρδη από πώληση ακινήτων

	2024	**2023**
Έσοδα από πώληση ακινήτων	7.633.240	6.370.563
Κόστος πωληθέντων από πώληση ακινήτων	(7.931.136)	3.767.372
	(297.897)	**2.603.191**

Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση εφτά οικιστικών ακινήτων από τα έτοιμα αποθέματα της (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 7.633.240, με κόστος πωληθέντων € 7.931.136 και αναγνώρισε ζημιά € 297.897 κυρίως λόγω πώλησης των τελευταίων, εναπομείναν και πιο βραδυκίνητων αποθεμάτων ακινήτων στο 2024 σε αντίθεση με το 2023 όπου προέβη σε πώληση πέντε οικιστικών ακινήτων (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες) στην αξία των € 6.370.563 με κόστος πωληθέντων € 3.767.372 και αναγνώρισε κέρδος € 2.603.191.

6. Έξοδα ακινήτων

	2024	**2023**
Φόροι - Τέλη	134.610	140.805
Συντήρηση & Επισκευές	6.037	187.476

Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	48.147	40.406
Αμοιβές και έξοδα Δικηγόρων	8.412	2.815
Φωτισμός	29.549	45.983
Καθαρισμός Κτιρίου	3.059	400
Ύδρευση	17.830	4.881
Μεταφορικά	61	600
Ασφάλιστρα	17.084	9.828
Προβολής και διαφήμισης	1.330	16.150
Λοιπά	1.936	643
	268.055	**449.986**

Το κόστος ακινήτων μειώθηκε κατά € 181.931 από € 449.986 το 2023 σε € 268.055 το 2024 και οφείλεται σε μειώσεις κυρίως δαπανών συντηρήσεων και επισκευών και προβολής και διαφήμισης.

7. Έξοδα διοίκησης & διάθεσης

	2024	**2023**
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	344.604	256.467
Εργοδοτικές Εισφορές	71.323	50.451
Αμοιβές και έξοδα Δικηγόρων	48.467	235.975
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	118.255	73.749
Μεταφορικά	16.555	11.601
Κινητή τηλεφωνία	336	620
Ασφάλιστρα	17.491	21.235
Φωτισμός	288.617	274.216
Ύδρευση	14.997	8.942
Καθαρισμός Κτιρίου	1.410	5.210
Συντήρηση & Επισκευές	11.040	10.116
Φόροι - Τέλη	112.062	97.592
Λοιπά	10.068	8.696
	1.055.225	**1.054.869**

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης αυξήθηκαν κατά € 356 από € 1.054.869 το 2023 σε € 1.055.225 το 2024. Αυξήσεις υπήρξαν κυρίως στη μισθοδοσία προσωπικού (συμπεριλαμβάνει και έξοδα από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού) και λοιπές αμοιβές τρίτων που αντισταθμίσθηκαν από σημαντική μείωση σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα του 2023 για αμοιβές για δικηγόρους. Το σύνολο του προσωπικού κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023 ανερχόταν σε 6 άτομα.

8. Λοιπά έξοδα

	2024	**2023**
Φόροι - τέλη	2.200	4.400
Διαγραφή απαιτήσεων	2.350	-
Λοιπά έξοδα	8.977	20.157
	13.527	**24.557**

9. Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	2024	2023
Έσοδα τόκων δανείων	2.808	138
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**2.808**	**138**
Έξοδα τόκων δανείων	(1.000.675)	(1.176.057)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(21.879)	(34.792)
Τόκοι υποχρέωσης από μισθώσεις	(163)	(243)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(1.022.717)**	**(1.211.092)**
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**(1.019.909)**	**(1.210.954)**

10. Φόρος εισοδήματος

(α) Καταχωρημένος στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Τρέχων φόρος	**2024**	**2023**
Αναβαλλόμενος φόρος		
(Χρέωση)/πίστωση αναβαλλόμενης φορολογίας στα αποτελέσματα (σημ. 16)	(281.492)	(611.634)
Σύνολο	**(281.492)**	**(611.634)**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021, όπως ισχύουν μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός συντελεστής για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 και 2023 ανέρχεται σε 22%.

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

(β) Συμφωνία πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	2024	2023
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων	(2.096.026)	7.552.325
Φόρος εισοδήματος βάσει του φορολογικού συντελεστή	461.126	(1.661.511)
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες και πρόσθετοι φόροι	(2.846)	(36.909)
Μη αναγνωρισμένες προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	247.966	1.374.432
Μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημιές	(987.737)	(287.646)
Σύνολο φόρου εισοδήματος – έξοδο	**(281.492)**	**(611.634)**

Φόρος εισοδήματος της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει στην Ελληνική επικράτεια, προσαρμοσμένος με αναμορφώσεις για εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο, έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς, φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος και τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές. Στον τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνονται και τυχόν αναπροσαρμογές φόρου

εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων. Πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που ανακύπτουν από τη διανομή μερισμάτων καταχωρούνται στον ίδιο χρόνο με αυτόν της υποχρέωσης καταβολής του σχετικού μερίσματος.

Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που αφορά κονδύλια τα οποία καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

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.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως και 2024. Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ υπ΄ αριθμ. 1738/2017, η παραγραφή των φορολογικών αξιώσεων είναι πενταετής και οι συνεχείς παρατάσεις παραγραφής είναι αντισυνταγματικές. Συνεπώς, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί τις φορολογικές υποχρεώσεις των χρήσεων που έληξαν έως και 2018 ως οριστικές.

Η Εταιρεία δεν έχει λάβει πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον νόμιμο ελεγκτή της σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Από 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το πιστοποιητικό αυτό είναι προαιρετικό για τις ανώνυμες εταιρείες, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 78 και 83 παρ. 54 του Ν.5104/2024 όπως ισχύουν.

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

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

11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**22.544**	**515.215**	**537.758**
Προσθήκες	-	2.726	2.726
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**22.544**	**517.941**	**540.484**
Προσθήκες	-	14.622	14.622
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**22.544**	**532.563**	**555.106**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**6.212**	**104.536**	**110.748**
Αποσβέσεις	679	54.517	55.196
Πωλήσεις/διαγραφές	-	3.606	3.606
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**6.891**	**159.053**	**165.944**
Αποσβέσεις	679	52.376	53.054
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.570**	**211.429**	**218.999**
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**16.331**	**410.679**	**427.010**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**15.652**	**358.887**	**374.540**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**14.974**	**321.134**	**336.108**

12. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων από μίσθωση οχήματος. Το 2024 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων μεταφορικού μέσου το ποσό των € 163 και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των € 6.805.

	Οχήματα	Σύνολο
Αξία κτήσης	-	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	**-**
Προσθήκες	12.930	12.930
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**12.930**	**12.930**
Προσθήκες	-	-
Λήξεις δικαιωμάτων	(5.444)	(5.444)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.486**	**7.486**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	**-**
Αποσβέσεις	681	681
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**681**	**681**

Αποσβέσεις	6.805	6.805
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.486**	**7.486**
Αναπόσβεστη αξία		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**-**	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**12.249**	**12.249**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**-**

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

	31 Δεκεμβρίου 2024	**31 Δεκεμβρίου 2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (βραχυπρόθεσμο μέρος)	-	8.225
Σύνολο	**-**	**8.225**

13. Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες

Η Εταιρεία έχει τις ακόλουθες Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες:

		Ποσοστό συμμετοχής		**Αξία συμμετοχής**	
	Χώρα	**31 Δεκεμβρίου 2024**	**31 Δεκεμβρίου 2023**	**31 Δεκεμβρίου 2024**	**31 Δεκεμβρίου 2023**
DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	100%	80.000	50.000

Η Επένδυση που τηρεί η Εταιρεία στην DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (100%) ενοποιείται απευθείας στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της με έδρα την Κύπρο.

Η Εταιρεία στο 2024 έκανε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην 100% θυγατρική της DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., με ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους 30.000,00 ευρώ. Η τελευταία έχει σύνολο ενεργητικού € 338.295 και συνολικά ίδια κεφάλαια € 67.602.

14. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2024	**31.12.2023**
Επενδυτικά Ακίνητα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**29.858.083**	**28.019.288**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις	-	-
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	361.916	1.838.795
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**30.219.999**	**29.858.083**

Τα έσοδα από ενοίκια για τη χρήση του 2024 ανέρχονται σε € 2.312.040 (2023: € 2.234.219) και προέρχονται από την εκμετάλλευση του ακίνητου, εμβαδού 16.712,93 τ.μ., στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαίδος 22.

15. Αποθέματα

	31.12.2024	31.12.2023
Αποθέματα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**7.931.136**	**4.201.943**
Προσθήκες	2.488.389	4.469.447
Πωλήσεις	(7.931.136)	(3.767.372)
(Ζημιές) / Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	(2.488.389)	3.027.118
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**-**	**7.931.136**

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

Στη χρήση του 2024 η Εταιρία προέβη σε πώληση εφτά οικιστικών ακινήτων της από τα έτοιμα αποθέματα της στην αξία των € 7.633.240 (πέντε διαμερίσματα και δύο μεζονέτες). Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε € 7.931.136 και αναγνωρίστηκε ζημία € 297.897 στο 2024. Στη χρήση του 2023 η Εταιρία είχε προβεί σε πώληση πέντε εκ των οικιστικών ακινήτων της από τα έτοιμα αποθέματα της στην αξία των € 6.370.563 (τρία διαμερίσματα και δύο μεζονέτες). Το κόστος πωληθέντων είχε ανέλθει σε € 3.767.372 και αναγνωρίστηκε κέρδος € 2.603.191 στο 2023.

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις για τις ημερομηνίες αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 και η κίνηση των προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της περιόδου αναλύεται ως ακολούθως :

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024
Αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία	1.273.007	281.492	-	1.554.499

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

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

17. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2024	2023
Πελάτες και λοιποί χρεώστες	52.049	631.379
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 24)	275.745	61.693
Προκαταβολές και έξοδα επόμενης περιόδου	175.315	110.904

Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό δημόσιο	-	8.445
	503.109	**812.421**

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις μειώθηκαν κατά περίπου € 309.312 το 2024 κυρίως λόγω απαιτήσεων που είχαν προκύψει από τις πωλήσεις των οικιστικών ακινήτων το 2023 οι οποίες εξοφλήθηκαν πλήρως μέσα στο μέσα στο 2024.

18. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα

	2024	**2023**
Διαθέσιμα στις τράπεζες	1.213.231	631.458
Δεσμευμένα Διαθέσιμα	330.881	462.476
Διαθέσιμα στο ταμείο	522	293
	1.544.634	**1.094.228**

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

19. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

(α) Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά υπέρ το άρτιο

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο σε € 5.268.500 (2023: € 5.268.500) διαιρούμενο σε 52.685 (2023: 52.685) ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 100,00 εκάστη (2023: € 100,00).

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό Κεφάλαιο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)**	**Σύνολο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)**	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (Ποσά σε ΕΥΡΩ)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	52.685	**5.268.500**	**5.268.500**	**18.616.500**

(β) Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται από τα κέρδη της χρήσης, να κρατήσουν τουλάχιστον το 5% ως τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Η Εταιρεία δεν είχε σχηματίσει τακτικό αποθεματικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023.

(γ) Μερίσματα

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

Κατά το έτος 2024 και 2023 η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα.

20. Προβλέψεις

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές δικαστικές υποθέσεις σε εκκρεμότητα από τη συνήθη πορεία εργασιών της και έτσι δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη την 31 Δεκεμβρίου 2024, το οποίο αποτελεί εκτίμηση της Διοίκησης ως προς πιθανή υποχρέωση της Εταιρείας σχετικά με δικαστικές αποζημιώσεις.

21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2024	2023
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	473.001	532.465
Ποσά δεδουλευμένα και οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	140.770	190.872
Προκαταβολές και έσοδα επόμενης περιόδου	-	320.000
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13	700.013
Υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς	172.048	225.801
Δεδουλευμένα έξοδα σε τρίτους	49.632	51.821
	835.464	**2.020.972**

Η παραπάνω αύξηση των υποχρεώσεων οφείλεται κυρίως σε εισπράξεις προκαταβολών πελατών για οικιστικά ακίνητα υπό εκτέλεση στο 2023.

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

22. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται στους παρακάτω χρηματοοικονομικούς κινδύνους:

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

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

22.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

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

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

22.2 Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφωθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και

2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

22.3 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

22.3.1 Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

22.3.2 Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

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

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 1.544.634 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 1.094.228), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

22.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

Παρατίθενται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας, βάσει των συμβάσεων και συμφωνιών που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι συμβατικές ταμειακές ροές των δανείων συμπεριλαμβάνουν και τους δεδουλευμένους τόκους, οι οποίοι έχουν αφαιρεθεί από τις συμβατικές ταμειακές ροές των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων:

31 Δεκεμβρίου 2024	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**
Δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους	14.305.077	16.840.310	1.445.276	2.692.069	12.702.964	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	1.200.000	1.263.292	642.000	621.292	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	835.464	835.464	835.464	-	-	-

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

22.5 Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχεται η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων. Επιπρόσθετα εξαιτίας των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών, ο κίνδυνος εστιάζεται στο ενδεχόμενο μελλοντικής μείωσης των τιμών των ενοικίων και κυρίως για χώρους γραφείων το οποίο θα επηρεάσει τη διακύμανση των εσόδων.

22.5.1 Συναλλαγματικός Κίνδυνος

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

22.5.2 Κίνδυνος επιτοκίων

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

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

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

22.6. Λειτουργικός κίνδυνος

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, η οικονομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 2,3% το 2024 και αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2025, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους και διαμορφωθηκε σε 3% το 2024 ενώ εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,8% το 2025 και 2,3% το 2026. Οι προβλέψεις για το 2025 και 2026 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανακλώντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

(1) Πηγές: ΤτΕ, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ.

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

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

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

22.7 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

23. Μακροπρόθεσμες – βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Η σημείωση αυτή παρέχει πληροφορίες για τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο επιτοκίων και συναλλαγματικό κίνδυνο, γίνεται αναφορά στη σημείωση 22.

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
(α) Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Κοινοπρακτικό δάνειο (σημείωση 23(α))	13.455.077	16.950.000
Δανειακές υποχρεώσεις /συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 23(β))	600.000	-
	14.055.077	**16.950.000**

(β) Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Κοινοπρακτικό δάνειο (σημείωση 23(α))	850.000	850.000
Δανειακές υποχρεώσεις /συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 23(β))	600.000	1.862.417
	1.450.000	**2.712.417**
	15.505.077	**19.662.417**

(α) Κοινό Ομολογιακό δάνειο ύψους € 19.500.000.

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

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

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

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 το υπόλοιπο του κοινοπρακτικού δανείου ανέρχεται σε € 14.305.077 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 17.800.000). Για την χρήση του 2024 και 2023 η εταιρεία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις τήρησης του δείκτη.

(β) Δάνεια με συνδεδεμένες εταιρείες.

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Δάνειο με τη συνδεδεμένη εταιρεία LUZANDRO INVESTMENTS LIMITED	1.200.000	1.862.417

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

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 είχε ως εξής:

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

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

Κατά την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία κατέβαλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ποσού € 65.680 και € 69.983 αντίστοιχα.

Οι αμοιβές προς τους Διευθυντές που απαρτίζουν τη Διοίκηση της Εταιρείας (Δ.Σ.), ανέρχονται σε € 108.024 με τη μορφή μισθού λόγω σύμβασης εξαρτημένης εργασίας (2023: € 106.533). Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές μεταξύ των ανωτέρω και της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά τις εταιρικές χρήσεις 2024 και 2023 δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα βασικά Διοικητικά Στελέχη της και τα λοιπά πρόσωπα των άρθρων 99 – 101 του Ν.4548/2018.

Παρακάτω παρατίθεται περίληψη των λοιπών συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις:		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	275.745	61.693

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις:		
Ποσά οφειλόμενα σε θυγατρικές εταιρείες	-	34.161
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	140.770	156.711
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13	700.013
	140.783	**890.885**

	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
Μακροπρόθεσμες/Βραχυπρόθεσμες Δανειακές απαιτήσεις:		
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΡΕΝΤΗ	82.946	80.138
Μακροπρόθεσμες/Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις:		
Luzandro Investments LTD (σημείωση 23)	1.200.000	1.862.417

Έσοδα:

Έσοδα από συνδεμένα μέρη:	**2024**	**2023**
PUBLIC RETAIL A.E.	994.367	972.534
SUNLIGHT GROUP	1.069.242	1.149.553
OLYMPIA GROUP M. A.E.	379.145	367.088
WESTNET DISTRIBUTION AE	181.877	187.895
PUBLIC NEXT MON. A.E.	-	55.141
SQUARE ROOT A.E	74.776	72.246
ΦΟΛΟΗ ΚΑΠΕΛΗ	4.013	3.993
ALFASCOTT A.E.	1.845	1.879
DKD DEVELOPMENTS M. A.E.	1.845	1.879
REGATTA M. A.E	1.845	1.879
SITEDEVELOPMENT	1.845	1.879
TECTUM A.E.	1.845	1.879
DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	2.435	10.279
TERRA PARK M.A.E.	1.845	1.879
VANDERVELLE A.E.	1.845	1.879
Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ Α.Ε.	-	11.879
ΚΑΣΣΙΟΠΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ	-	1.879
ΚΟΡΥΦΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Μ. Ι.Κ.Ε.	-	964
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΡΕΝΤΗ Μ. Α.Ε.	1.845	1.879
BROADLEAF DEVELOPMENT MON. A.E.	1.338	1.307
UNITY HOLDING COMPANY MON. A.E.	747	-
	2.722.697	**2.849.790**

Έξοδα:

Έξοδα από συνδεμένα μέρη:	**2024**	**2023**
DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	1.574	14.310
OLYMPIA GROUP A.E	13.000	-

WESTNET DISTRIBUTION AE	-	2.725
SOFTONE TECHNOLOGIES AE	2.852	2.175
PUBLIC RETAIL A.E.	2.019	1.224
INSTACAR A.E.	5.372	4.241
SQUARE ROOT A.E	479	233
	25.296	**24.908**

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

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

25. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει άλλες δεσμεύσεις πέραν από ενδεχόμενες υποχρεώσεις ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων (σημ. 10) και δεν υπάρχουν εκκρεμείς νομικές υποθέσεις οι οποίες θα μπορούσαν να δημιουργήσουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την εταιρεία.

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Παντολέων Ιωάννης
Α.Δ.Τ. Σ 637090

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Τοπούζας Βησσαρίων
Α.Δ.Τ. ΑΜ 594494

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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