

PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Γ.Ε.ΜΗ 6145201000
Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000
<http://www.perdim.gr/>

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)

Περιεχόμενα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	1
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	5
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2023	9
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	9
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	11
4. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών	14
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	25
7. Επενδύσεις σε ακίνητα	26
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	27
9. Λοιπές απαιτήσεις	28
10. Αποθέματα	28
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	28
12. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	28
13. Αναβαλλόμενος φόρος	29
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
15. Δανεισμός	30
16. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	31
17. Λοιπά έξοδα	31
18. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	31
19. Φόρος εισοδήματος	32
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	32
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	33
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	33
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	35

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, όπου περιγράφεται το γεγονός ότι κατόπιν σχετικής απόφασεως η Εταιρεία θα διακόψει τις δραστηριότητές της και θα τεθεί σε εκκαθάριση πριν από την πάροδο του χρόνου της συμβατικής διάρκειας της, ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της δεν έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 25 Οκτωβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τσιούλας

A.M. ΣΟΕΛ : 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "**PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**":

Ανδριόπουλος Δημήτριος, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος.

Δήτσας Νικόλαος - Ιωάννης, Αντιπρόεδρος Δ.Σ

Δαγτζή - Γιαννακάκη Δέσποινα, Μέλος Δ.Σ

υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της "**PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**" για τη χρήση 01.01.2023 – 31.12.2023, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 24.10.2024

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	-	1.750.000
Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	8	9.555	11.575
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		9.555	1.761.575
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	71.180	66.508
Αποθέματα	10	1.755.000	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	4.243	9.394
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		1.830.423	75.902
Σύνολο ενεργητικού		1.839.978	1.837.477
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	1.447.000	1.446.000
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	478.691	474.694
Αποτελέσματα εις νέον		(421.618)	(378.615)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.504.073	1.542.079
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	15	7.870	9.942
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	23.247	22.147
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		31.117	32.089
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	29.320	3.834
Δανεισμός	15	275.468	259.476
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		304.788	263.309
Σύνολο υποχρεώσεων		335.905	295.398
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.839.978	1.837.477

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
	Σημ.		
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	5.000	16.268
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	16	(3.904)	(3.557)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	(2.424)	(2.336)
Λοιπά έξοδα	17	(23.840)	(9.769)
Λειτουργικά κέρδη		(25.168)	607
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(16.735)	(9.936)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(41.902)	(9.329)
Φόρος εισοδήματος	13	(1.100)	(3.579)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(43.002)	(12.908)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(43.002)	(12.908)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2022		1.446.000	474.694	(365.707)	1.554.987
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	(12.908)	(12.908)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(12.908)	(12.908)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	-	-	-	-
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022		1.446.000	474.694	(378.615)	1.542.079
1 Ιανουαρίου 2023		1.446.000	474.694	(378.615)	1.542.079
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	(43.002)	(43.002)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(43.002)	(43.002)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	1.000	3.997	-	4.997
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		1.000	3.997	-	4.997
31 Δεκεμβρίου 2023		1.447.000	478.691	(421.617)	1.504.074

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(41.902)	(9.329)
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(5.000)	(16.268)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	2.424	2.336
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	18	16.735	9.936
		(27.744)	(13.326)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων		(4.672)	3.304
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		25.483	(29.295)
		20.811	(25.991)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(6.933)	(39.317)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(835)	(988)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(7.768)	(40.305)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	5.000	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(2.383)	(2.155)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		2.617	(2.155)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(5.151)	(42.460)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	11	9.394	51.854
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	4.243	9.394

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2023**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία «PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ» (στο εφεξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «PERDIM M.A.E.» που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους. Επίσης την πώληση, μίσθωση και εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίησή τους, την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή και ανήκουν στην Εταιρεία ή σε τρίτα πρόσωπα, την εκπόνηση μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων ανάπτυξης - αξιοποίησης ακινήτων, την παρακολούθηση και αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων σε ακίνητα, την εκπόνηση οικονομοτεχνικών μελετών σκοπιμότητας (feasibility studies), την παροχή επιστημονικής και τεχνικής υποστήριξης προς τρίτους, καθώς και την παροχή υπηρεσιών ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων της εταιρείας ή τρίτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 6145201000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Η εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής «Dimand A.E.»), η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα, κατέχει άμεσα κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022 το 100% των μετοχών της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Dimand A.E.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα της (www.perdim.gr) και παραμένουν προσπελάσιμες μετά την έκδοσή τους.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023, έχουν καταρτισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την συνεδρίαση του στις 24.10.2024 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την αλλαγή της παρουσίας της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος υιοθετώντας την παρουσίαση κατ' είδος σε αντικατάσταση της παρουσίασης κατά λειτουργία. Σκοπός της αλλαγής είναι η εναρμόνιση της Εταιρείας με την παρουσίαση της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος των εταιρειών του κλάδου και η διευκόλυνση των χρηστών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αναφορικά με τη συγκρισιμότητα με εταιρείες του ιδίου κλάδου.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται η αναταξινόμηση που προκύπτει από την αλλαγή της παρουσίασης της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος:

Παρουσίαση κατά λειτουργία¹	Εταιρεία 31.12.2022
Έξοδα διοίκησης	(15.661)
	(15.661)

Παρουσίαση κατ' είδος	Εταιρεία 31.12.2022
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.557)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(2.335)
περιουσιακών στοιχείων	(9.769)
Λοιπά έξοδα	(15.661)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στην σημείωση 6.

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Κατόπιν ολοκλήρωσης της πώλησης του μοναδικού ακινήτου της Εταιρείας, όπως αναλυτικά αναφέρεται στην Σημείωση 10 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής έκρινε κατά την συνεδρίαση του στις 30.09.2024 ότι πλέον η Εταιρεία έχει πλήρως εκπληρώσει τον σκοπό ιδρύσεώς της, δηλαδή την αγορά, πώληση, μίσθωση ή εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίησή τους και εν γένει την ενασχόλησή της καθ' οιονδήποτε τρόπο με την διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, και ως εκ τούτου πρότεινε στην Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την μη συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής. Συγκεκριμένα, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την ως άνω συνεδρίασή του εισηγήθηκε προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την διακοπή των δραστηριοτήτων αυτής και την διάλυση και εκκαθάριση της Εταιρείας πριν από την πάροδο του χρόνου της συμβατικής διάρκειας της. Λαμβάνοντας υπόψη την ανωτέρω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία λήφθηκε μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αυτής, με την οποία προτάθηκε η παύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής αποφάσισε την σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 στην βάση της αρχής της μη συνέχισης των δραστηριοτήτων της (non-going concern basis).

Η πώληση του μοναδικού ακινήτου της Εταιρείας εντός της χρήσης του 2024 διενεργήθηκε στα πλαίσια των κανονικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και η πραγματοποίησή της εν λόγω συναλλαγής έλαβε

¹ Ο πίνακας αποτελεί απόσπασμα από τις δημοσιευμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.

χώρα προ της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την οποία προτάθηκε η παύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας. Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία, μετά και την πώληση του μοναδικού της ακινήτου, δεν ασκεί οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, και υπό την προϋπόθεση ότι η Γενική Συνέλευση των μετόχων θα εγκρίνει την διάλυση και εκκαθάριση της Εταιρείας, η Διοίκηση εφάρμοσε χωρίς ουδεμία προσαρμογή τις λογιστικές πολιτικές των ΔΠΧΑ που ακολουθούσε και κατά το παρελθόν (Σημείωση 4) για την σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 παρά το γεγονός ότι αυτές έχουν συναχθεί με βάση την αρχή της μη συνεχιζόμενης δραστηριότητας (non-going concern basis) διότι αφενός η ανάκτηση της αξίας των αποθεμάτων της όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 έγινε εντός της χρήσης του 2024 στα πλαίσια της κανονικής δραστηριότητας της Εταιρείας και αφετέρου οι λοιπές ενέργειες περατώσεως των εκκρεμών υποθέσεων της Εταιρείας, είσπραξης των απαιτήσεων και εξόφλησης των υποχρεώσεων της, και κατά συνέπεια ολοκλήρωσε της εκκαθάρισης και αποδόσεως του προϊόντος αυτής στους μετόχους της Εταιρείας αναφέρεται σε συναλλαγές που άπτονται καθαρά διοικητικών θεμάτων, δηλαδή αποπληρωμή δανείου κάνοντας χρήση του τιμήματος που εισπράχθηκε από την πώληση του ακινήτου της Εταιρείας, διευθέτηση απαιτήσεων για επιστροφή ΦΠΑ, αποπληρωμή λοιπών πιστωτών της Εταιρείας κτλ., οι οποίες εκ της φύσεως τους και λαμβάνοντας υπόψη τα πραγματικά δεδομένα δεν απαιτούν την αναθεώρηση των βασικών κανόνων επιμέτρησης και αναγνώρισης των ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία και αναλύονται στην Σημείωση 4 κατωτέρω.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία, μετά και την πώληση του μοναδικού της ακινήτου, δεν ασκεί οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, και υπό την προϋπόθεση ότι η Γενική Συνέλευση των μετόχων θα εγκρίνει την διάλυση και εκκαθάριση της Εταιρείας, η Διοίκηση αυτής εκτιμά ότι δεν υπάρχουν ουσιαστικοί λόγοι καθυστέρησης των ενεργειών περατώσεως των εκκρεμών υποθέσεων της Εταιρείας, είσπραξης των απαιτήσεων και εξόφλησης των υποχρεώσεων της, και κατά συνέπεια ολοκλήρωσε της εκκαθάρισης και αποδόσεως του προϊόντος αυτής στους μετόχους της Εταιρείας. Η εν λόγω εκτίμηση της Διοίκησης βασίζεται στο γεγονός ότι το σύνολο των εκκρεμών υποθέσεων της Εταιρείας άπτεται καθαρά διοικητικών θεμάτων η περάτωση των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός σύντομου χρονικού διαστήματος.

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 και μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»:** Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε

γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, συνέπεια των οποίων η διοίκηση της Εταιρείας έχει αναπροσαρμόσει όπου αυτό απαιτείτο τις ουσιώδες πληροφορίες λογιστικών πολιτικών που παρατίθενται στην Σημείωση 4 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

• **ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»:** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»:** Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17:** Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία εταιρεία παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **ΔΠΧΑ 17 (Τροποποιήσεις) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 - Συγκριτική πληροφόρηση»:** Οι τροποποιήσεις αφορούν μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στο να βοηθήσουν τις εταιρείες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσουν τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Φόροι Εισοδήματος»:** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ΔΛΠ 12 εφαρμόζεται στους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου του Δεύτερου Πυλώνα που δημοσιεύθηκαν από τον ΟΟΣΑ, συμπεριλαμβανομένων των φορολογικών νόμων που εφαρμόζουν επιλέξιμους εγχώριους ελάχιστους πρόσθετους φόρους που περιγράφονται σε αυτούς τους κανόνες. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προσωρινή εξαίρεση από τις λογιστικές απαιτήσεις για την αναβαλλόμενη φορολογία στο ΔΛΠ 12, έτσι ώστε μια εταιρεία να μην αναγνωρίζει ούτε να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του Δεύτερου Πυλώνα. Η φορολογική νομοθεσία για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου του Δεύτερου Πυλώνα αναμένεται να τεθεί σε ισχύ στην Ελλάδα εντός του 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις και εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει κάποια ουσιώδη επίδραση.

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μια εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

• **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

• **ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μια εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των συμφωνιών στις υποχρεώσεις και στις ταμειακές ροές της εταιρείας και την έκθεση της εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες οδηγίες εφαρμογής για το ΔΠΧΑ 7, μια εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μια περιγραφή του πώς διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτει από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι

τροποποιήσεις περιλαμβάνουν ως πρόσθετο παράγοντα το εάν η εταιρεία έχει αποκτήσει ή έχει πρόσβαση σε συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) “Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας”** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025): Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πώς προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

4. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

4.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

4.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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 χρήση 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.

Όταν η Εταιρεία πωλεί ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή

προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Κατά την 31.12.2023, το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας αναταξινομήθηκε στα Αποθέματα καθώς αναμένεται να ολοκληρωθεί η πώληση του εντός του 2024.

4.3 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι οι λογιστικές αξίες τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωρισθεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

4.4 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των

χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικούς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατά απαιτήσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και αφορούν κυρίως απαιτήσεις από το ελληνικό Δημόσιο, καθώς και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Απομείωση

Οι απαιτήσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία δεν διακρατά απαιτήσεις που να υπόκεινται σε απομείωση.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για

τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

4.5 Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν ακίνητα τα οποία έχουν αναπτυχθεί με σκοπό να πωληθούν. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη ανάπτυξης και πώλησης.

4.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάλληψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης της Κατάστασης των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

4.7 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος, καθώς και ο αναβαλλόμενος φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στην Ελλάδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας

περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. 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.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

4.8 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

4.9 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης, ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,

- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρούνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία εφαρμόζει την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημιές απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσauξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Η Εταιρεία δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη τις χρήσεις 2023 και 2022.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι η Εταιρεία αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης της Εταιρείας περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

4.10 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τις αρχές του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.11 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς*ι) Κίνδυνος τιμών*

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων.

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

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα επενδυτικά ακίνητά της αποτιμώνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ιι) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτελούνται από Ομολογιακό δάνειο με συνδεδεμένη εταιρεία και από υποχρέωση μίσθωσης. Ο κίνδυνος επιτοκίου κρίνεται αρκετά χαμηλός καθώς η αποπληρωμή του δανείου θα πραγματοποιηθεί σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

ιιι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς οι συναλλαγές της διενεργούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας τηρούνται σε ευρώ.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που έχει η Εταιρεία την 31.12.2023 καθώς και από τις απαιτήσεις που κατέχει η Εταιρεία την 31.12.2023. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες, ενώ οι απαιτήσεις της είναι κυρίως από το Ελληνικό Δημόσιο και δεν ενέχουν σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και της απαιτήσεις της Εταιρείας είναι μη σημαντικής αξίας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2023	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.318	-	-	29.318	29.318
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.186	9.373	-	12.559	11.056
Δανεισμός	289.925	-	-	289.925	289.925
Σύνολο	322.428	9.373	-	331.801	330.298

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2022	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.834	-	-	3.834	3.834
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.093	12.193	-	15.286	13.035
Δανεισμός	267.357	-	-	267.357	267.357
Σύνολο	274.284	12.193	-	286.477	284.226

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή της διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο δανεισμού	15	283.338	269.417
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	4.243	9.394
Καθαρός δανεισμός		279.095	260.024
Ίδια κεφάλαια		1.504.073	1.542.079
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		1.783.168	1.802.102
Συντελεστής μόχλευσης		16%	14%

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που να επιμετρώνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

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 εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, 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 την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

β) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε

σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

γ) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη της Εταιρείας για το φόρο εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 19.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

Δεν υπάρχουν περιοχές στις οποίες χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		1.750.000	1.740.000
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα		-	(6.268)
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		5.000	16.268
Μεταφορά σε αποθέματα	10	(1.755.000)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		-	1.750.000

Η Εταιρεία απέκτησε εντός του 2010 τη κυριότητα αγροτεμαχίου περίπου 4.514 τ.μ. άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτός ορίων Οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου για το οποίο έχει εκδοθεί το 2009 από το Πολεοδομικό γραφείο Νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Κυκλάδων οικοδομική άδεια για την ανέγερση μία κατοικίας με εξωτερική πισίνα. Το ακίνητο βαρύνεται με δουλεία διόδου 1.798,15 τ.μ. υπέρ γειτονικών ακινήτων. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €900.000 πλέον €29.260 εξόδων κτήσης. Εντός της χρήσης 2021, η ανέγερση εξοχικής κατοικίας στο οικόπεδο ολοκληρώθηκε. Το ανωτέρω ακίνητο κατά την

31.12.2023 έχει ταξινομηθεί ως Απόθεμα καθώς προοριζόταν για πώληση, η οποία πραγματοποιήθηκε την 01.05.2024.

Το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €5.000 την 31.12.2023 (31.12.2022: €16.268) αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Η μέθοδος αποτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων που ταξινομήθηκαν ως Αποθέματα κατά την 31.12.2023 είναι η συγκρίσιμη μέθοδος (comparable method). Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας κατά την ημερομηνία αποτίμησης της εύλογης αξίας.

	Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ		Μέθοδος
	+ 10% Υψηλότερη	- 10% Χαμηλότερη	
PERDIM M.A.E.	175.500	175.500	Συγκριτικών στοιχείων

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας είναι τα εξής:

	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2022	20.192	20.192
Προσθήκες	445	445
31 Δεκεμβρίου 2022	20.637	20.637
1 Ιανουαρίου 2023	20.637	20.637
Προσθήκες	403	403
31 Δεκεμβρίου 2023	21.040	21.040
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2022	(6.727)	(6.727)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.336)	(2.336)
31 Δεκεμβρίου 2022	(9.063)	(9.063)
1 Ιανουαρίου 2023	(9.063)	(9.063)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.424)	(2.424)
31 Δεκεμβρίου 2023	(11.487)	(11.487)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2022	13.465	13.465
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	11.575	11.575
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	9.555	9.555

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης έχει συνολική διάρκεια 9 έτη.

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τη χρήση 2023 και 2022 οφείλονται σε αναπροσαρμογή του μισθώματος λόγω αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Για την υποχρέωση από την μίσθωση και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2023, βλέπετε σχετικά σημείωση 15.

9. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ, ΕΝΦΙΑ κλπ)	68.592	63.898
Έξοδα επομένων χρήσεων	2.588	2.611
Σύνολο	71.180	66.508
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	71.180	66.508

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν αγροτεμάχιο περίπου 4.514 τ.μ. άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτός ορίων Οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου για το οποίο έχει εκδοθεί το 2009 από το Πολεοδομικό γραφείο Νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Κυκλάδων οικοδομική άδεια για την ανέγερση μία κατοικίας με εξωτερική πισίνα. Εντός της χρήσης 2021, η ανέγερση εξοχικής κατοικίας στο οικόπεδο ολοκληρώθηκε. Το ανωτέρω ακίνητο κατά την 31.12.2023 έχει ταξινομηθεί ως Απόθεμα καθώς αναμένεται η πώληση του εντός της χρήσης 2024, βλέπε σχετικά σημείωση 21.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	53	170
Τραπεζικές καταθέσεις	4.190	9.224
Σύνολο	4.243	9.394

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

12. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο και το αποθεματικό υπέρ το άρτιο της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	144.600	1.446.000	474.694	1.920.694
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	144.600	1.446.000	474.694	1.920.694

1 Ιανουαρίου 2023	144.600	1.446.000	474.694	1.920.694
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	100	1.000	3.997	4.997
31 Δεκεμβρίου 2023	144.700	1.447.000	478.691	1.925.691

Με την από 31 Δεκεμβρίου 2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ εξακοσίων (€ 600), με καταβολή μετρητών και την έκδοση εξήντα (60) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€ 10) εκάστης και τιμής διάθεσης πενήντα Ευρώ (€ 50), της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού Ευρώ δύο χιλιάδων τετρακοσίων (€2.400), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€ 4) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του υπέρ του άρτιο.

Με την από 14 Δεκεμβρίου 2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ χιλίων (€1.000), με καταβολή μετρητών και την έκδοση εκατό (100) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) εκάστης και τιμής διάθεσης πενήντα Ευρώ (€50), της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού Ευρώ τεσσάρων χιλιάδων (€4.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων (€1.447.000) διαιρούμενο σε εκατό σαράντα τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες (144.700) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης.

13. Αναβαλλόμενος φόρος

Η Εταιρεία αναγνώρισε τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(23.247)	(22.147)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(23,247)	(22.147)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		(22.147)	(18.568)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	19	1.100	(3.579)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		(23.047)	(22.147)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	(18.568)	(18.568)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(3.579)	(3.579)
31 Δεκεμβρίου 2022	(22.147)	(22.147)
1 Ιανουαρίου 2023	(22.147)	(22.147)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	1.100	1.100
31 Δεκεμβρίου 2023	(23.247)	(21.047)

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους €109.892. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας δύναται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό €7.991 έως και την χρήση 2024, κατά το ποσό των €11.759 έως και την χρήση 2025, κατά το ποσό των €14.964 έως και την χρήση 2026, κατά το ποσό των €29.236 έως και την χρήση 2027 και κατά το ποσό των €45.942 έως και την χρήση 2028.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές		5.805	903
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	22	21.052	350
Δεδουλευμένα έξοδα		2.460	2.580
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		2	-
Σύνολο		29.320	3.834
		31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμο μέρος		-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος		29.320	3.834
Σύνολο		29.320	3.834

15. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22	7.870	9.942
		7.870	9.942
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός			
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	22	272.282	256.382
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22	3.186	3.093
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού		275.468	259.476
Σύνολο δανεισμού		283.338	269.417

Το Φεβρουαρίου του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση Ομολογιακού δανείου ποσού € 240.000, το οποίο καλύφθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία «ΠΡΟΠΕΛΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Την 30 Ιουνίου 2023, πραγματοποιήθηκε η τροποποίηση του ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την συνδεδεμένη εταιρεία ΠΡΟΠΕΛΑ Μ.Α.Ε ως προς την ημερομηνία λήξης του ομολογιακού δανείου. Η νέα ημερομηνία λήξης ορίστηκε η 31.12.2024. Οι δεδουλευμένοι τόκοι που προσαυξάνουν τον δανεισμό ανέρχονται σε ποσό €32.282.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημείωση 8.

Η συνολική ταμειακή εκροή για την μίσθωση κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 ανήλθε σε €3.186 (2022: €3.093). Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια των χρήσεων 2023 και 2022 για την συγκεκριμένη μίσθωση, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 15 & 16.

Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2023 και 2022 δεν υπήρχαν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας και κυμαινόμενα μισθώματα. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

16. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του επενδυτικού ακινήτου. Κατά την 31.12.2023, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για την Εταιρεία σε ποσό €3.904 (31.12.2022: €3.557).

17. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.802	3.204
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	4.100	4.300
Λοιπές αμοιβές τρίτων	14.400	800
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	80	85
Συνδρομές	411	370
Φόροι – τέλη	1.001	1.000
Λοιπά	47	10
Σύνολο	23.840	9.769

18. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Τόκοι μισθώσεων	803	939
Τόκοι δανείων από Συνδεδεμένα μέρη	15.900	8.947
Λοιπά	31	50
Χρηματοοικονομικό κόστος	16.735	9.936
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	16.735	9.936

19. Φόρος εισοδήματος

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε φορολογικές ζημιές και ως εκ τούτου δεν προέκυψε τρέχων φόρος εισοδήματος.

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2023 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22% (2022: φορολογικός συντελεστής 22%)

Η Εταιρεία δεν ελέγχθηκε από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2012-2017, χρήσεις οι οποίες πλέον θεωρούνται παραγραφείσες. Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2018-2023.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 για τις χρήσεις 2018-2019, καθόσον δεν ήταν υποχρεωτικό να υπαχθούν στον ανωτέρω έλεγχο και επομένως οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες.

Για τις χρήσεις 2020-2022, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022 και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Για τη χρήση 2023, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Εταιρείας, η εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Με την από 17.04.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €635.000 με επιστροφή του ποσού στο μοναδικό μέτοχο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία την 18.04.2024 αποπλήρωσε το ομολογιακό δάνειο (κεφάλαιο και τόκοι), το οποίο είχε ληφθεί από την εταιρεία ΠΡΟΠΕΛΑ Μ.Α.Ε..

Η Εταιρεία την 01.05.2024 πραγματοποίησε την πώληση του ακινήτου που κατά την 31.12.2023 είχε ταξινομηθεί ως Απόθεμα έναντι ποσού €1.906.000.

Επίσης, με την από 30.05.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αυξήθηκε κατά το ποσό των €180.000, με καταβολή μετρητών από τη μοναδική μέτοχο. Επίσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €335.000 με συμψηφισμό των ζημιών του κονδυλίου «Αποτέλεσμα εις νέον». Τέλος, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €320.000, με επιστροφή μετρητών στην μοναδική Μέτοχο.

Με την από 30.05.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό €180.000,00 με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας. Επίσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των €60.000 με κεφαλαιοποίηση μέρους του κονδυλίου «Αποθεματικό υπέρ το άρτιο». Τέλος, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €920.000, με επιστροφή μετρητών στην μοναδική Μέτοχο.

Με την από 10.07.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό €65.000,00, με επιστροφή μετρητών στην μοναδική Μέτοχο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την απόφαση του στις 30.09.2024 αποφάσισε ότι κατόπιν της ολοκλήρωσης της πώλησης του μοναδικού ακινήτου που κατείχε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, έχει πλέον εκπληρωθεί πλήρως ο σκοπός ιδρύσεώς της, δηλαδή η αγορά, πώληση, μίσθωση ή εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίησή τους και εν γένει η ενασχόλησή της καθ' οιονδήποτε τρόπο με την διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. Για το λόγο αυτό, εισηγήθηκε την διακοπή των δραστηριοτήτων της καθώς και τη λύση και τη θέση σε εκκαθάριση της Εταιρείας πριν την πάροδο του χρόνου της συμβατικής διάρκειας της.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα πέρα των όσων αναφέρονται ανωτέρω μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Αγορές υπηρεσιών	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	14.400	800
Σύνολο	14.400	800

Οι παραπάνω αγορές υπηρεσιών για την χρήση 2023 αφορούν υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης από τη Dimand A.E.

Επιπλέον, κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 αναγνωρίστηκε το ποσό των €803 (2022: €939) στα Χρηματοοικονομικά έξοδα και το ποσό των €2.424 (2022: €2.335) στις Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημειώσεις 8 & 18.

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	31.12.2023	31.12.2022
DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	21.052	350
Σύνολο	21.052	350

Η μοναδική μέτοχος Εταιρεία κατέβαλε εντός της χρήσης 2023 ποσό €180.000, τα οποία κεφαλαιοποιήθηκαν με την απόφαση της ΕΓΣ την 14.12.2023.

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2023	31.12.2022
DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	11.056	13.035
ΠΡΟΠΕΛΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	272.282	256.382
Σύνολο	283.338	269.417

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από τη DIMAND A.E. και ομολογιακό δάνειο από τη ΠΡΟΠΕΛΑ Μ.Α.Ε. Βλέπετε σχετικά σημείωση 15.

Μαρούσι, 24.10.2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ &
Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Financial Controller

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 120773

ΔΗΜΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ-
ΙΩΑΝΝΗΣ
ΑΔΤ ΑΗ002049

ΔΗΜΑΚΑΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α'

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1^{ης} ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2023 - 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«PERDIM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 01.01.2023 - 31.12.2023, να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική της θέση καθώς και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο μελλοντική της πορεία.

α. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν αγροτεμάχιο περίπου 4.514 τ.μ. άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτός ορίων Οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου για το οποίο έχει εκδοθεί το 2009 από το Πολεοδομικό γραφείο Νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Κυκλάδων οικοδομική άδεια για την ανέγερση μία κατοικίας με εξωτερική πισίνα. Το ακίνητο βαρύνεται με δουλεία διόδου 1.798,15 τ.μ. υπέρ γειτονικών ακινήτων. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €900.000 πλέον €29.260 εξόδων κτήσης. Εντός της χρήσης 2021, η ανέγερση εξοχικής κατοικίας στο οικόπεδο ολοκληρώθηκε. Η Εταιρεία την 01.05.2024 πραγματοποίησε την πώληση του ακινήτου που κατά την 31.12.2023 είχε ταξινομηθεί ως Απόθεμα έναντι ποσού €1.906.000.

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την συνεδρίασή του στις 30.09.2024 εισηγήθηκε προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την διακοπή των δραστηριοτήτων αυτής και την διάλυση και εκκαθάριση της Εταιρείας. Η ανωτέρω πρόταση τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η οποία αποτελεί και το καθ' ύλην αρμόδιο όργανο το οποίο εν γένει θα εγκρίνει την πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου για την διάλυση και εκκαθάριση της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία, μετά και την πώληση του μοναδικού της ακινήτου, δεν ασκεί οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα διαχειρίσεως και εκμετάλλευσης ακινήτων, και υπό την προϋπόθεση ότι η Γενική Συνέλευση των μετόχων θα εγκρίνει την διάλυση και εκκαθάριση της Εταιρείας, η Διοίκηση αυτής εκτιμά ότι δεν υπάρχουν ουσιαστικοί λόγοι καθυστέρησης των ενεργειών περατώσεως των εκκρεμών υποθέσεων της Εταιρείας, είσπραξης των απαιτήσεων και εξόφλησης των υποχρεώσεων της, και κατά συνέπεια ολοκλήρωσε της εκκαθάρισης και αποδόσεως του προϊόντος αυτής στους μετόχους της Εταιρείας. Η εν λόγω εκτίμηση της Διοίκησης βασίζεται στο γεγονός ότι το σύνολο των εκκρεμών υποθέσεων της Εταιρείας άπτεται καθαρά διοικητικών θεμάτων η περάτωση των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός σύντομου χρονικού διαστήματος.

β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 κρίνεται ικανοποιητική. Την ίδια ημερομηνία τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €1.504.073.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1.1.2023 – 31.12.2023 έχουν ως εξής:

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022	Μεταβολή (%)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(41.902)	(9.329)	349%
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους	(43.002)	(12.908)	233%

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	(43.002)	(12.908)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.424	2.335
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	16.735	9.936
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	1.100	3.579
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(22.744)	2.942

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

ΔΕΙΚΤΕΣ

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	99%	4%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	1%	96%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		

Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	448%	522%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		

Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού	18%	16%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού	82%	84%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		

Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.742%	88%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		

Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	601%	29%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδας.		

Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό	83%	(247%)
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		

Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού	15%	15%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας.		

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	(3%)	(1%)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

Κίνδυνος		Προβλέψεις της Εταιρείας
1.	Πιστωτικός Κίνδυνος	Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας. Η εταιρεία δεν διακρατά απαιτήσεις που να υπόκεινται σε απομείωση την 31.12.2023.
2.	Κίνδυνος ρευστότητας	Η Εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζει τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση του μετόχου της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
3.	Συναλλαγματικός κίνδυνος	Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.
4.	Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (Κίνδυνος Τιμών)	Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και ως εκ τούτου παρακολουθεί στενά την αγορά των ακινήτων προκειμένου να μπορεί άμεσα να προστατεύσει τα περιουσιακά της στοιχεία. Στο πλαίσιο της ανωτέρω παρακολούθησης της αγοράς, η Εταιρεία προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων ανά έτος.
5.	Κίνδυνος επιτοκίου	Ο κίνδυνος επιτοκίου κρίνεται αρκετά χαμηλός καθώς η αποπληρωμή του δανείου θα πραγματοποιηθεί σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

δ. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους διασφαλίζοντας την εύρωστη κεφαλαιακή της διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

ε. Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

στ. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν αντιμετώπισε μέχρι σήμερα, ούτε και αναμένεται να αντιμετωπίσει περιβαλλοντικά ζητήματα σε σχέση με την δραστηριότητά της.

ζ. Ακίνητα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν αγροτεμάχιο 4.514,49 τμ άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτός ορίων Οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου για το οποίο έχει εκδοθεί το 2009 από το Πολεοδομικό γραφείο Νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Κυκλάδων οικοδομική άδεια για την ανέγερση μία κατοικίας με εξωτερική πισίνα. Κατά την χρήση 2021 ολοκληρώθηκε η ανέγερση εξοχικής κατοικίας που ήταν σε εξέλιξη στο οικόπεδο της εταιρείας. Η Εταιρεία την 01.05.2024 πραγματοποίησε την πώληση του ακινήτου που κατά την 31.12.2023 είχε ταξινομηθεί ως Απόθεμα έναντι ποσού €1.906.000.

η. Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα την 31.12.2023. Επιπροσθέτως η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ι. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν ανέπτυξε δραστηριότητα στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

ια. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Με την από 17.04.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €635.000 με επιστροφή του ποσού στο μοναδικό μέτοχο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία την 18.04.2024 αποπλήρωσε το ομολογιακό δάνειο (κεφάλαιο και τόκοι), το οποίο είχε ληφθεί από την εταιρεία ΠΡΟΠΕΛΑ Μ.Α.Ε..

Η Εταιρεία την 01.05.2024 πραγματοποίησε την πώληση του ακινήτου που κατά την 31.12.2023 είχε ταξινομηθεί ως Απόθεμα έναντι ποσού €1.906.000.

Επίσης, με την από 30.05.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αυξήθηκε κατά το ποσό των €180.000, με καταβολή μετρητών από τη μοναδική μέτοχο. Επίσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €335.000 με συμψηφισμό των ζημιών του κονδυλίου «Αποτέλεσμα εις νέον». Τέλος, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €320.000, με επιστροφή μετρητών στην μοναδική Μέτοχο.

Με την από 30.05.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό €180.000,00 με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας. Επίσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των €60.000 με κεφαλαιοποίηση

μέρους του κονδυλίου «Αποθεματικό υπέρ το άρτιο». Τέλος, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό των €920.000, με επιστροφή μετρητών στην μοναδική Μέτοχο.

Με την από 10.07.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά το ποσό €65.000,00, με επιστροφή μετρητών στην μοναδική Μέτοχο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την απόφαση του στις 30.09.2024 αποφάσισε ότι κατόπιν της ολοκλήρωσης της πώλησης του μοναδικού ακινήτου που κατείχε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, έχει πλέον εκπληρωθεί πλήρως ο σκοπός ιδρύσεώς της, δηλαδή η αγορά, πώληση, μίσθωση ή εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίησή τους και εν γένει η ενασχόλησή της καθ' οιονδήποτε τρόπο με την διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. Για το λόγο αυτό, εισηγήθηκε την διακοπή των δραστηριοτήτων της καθώς και τη λύση και τη θέση σε εκκαθάριση της Εταιρείας πριν την πάροδο του χρόνου της συμβατικής διάρκειας της.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα πέρα των όσων αναφέρονται ανωτέρω μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 24.10.2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΔΗΜΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ - ΙΩΑΝΝΗΣ