

**RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

Γ.Ε.ΜΗ 152699601000

Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 - 8774000

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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 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. Λογιστικές πολιτικές.....	14
5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	21
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	24
7. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	25
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	26
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	27
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	28
11. Μετοχικό κεφάλαιο.....	28
12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	29
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	30
14. Δανεισμός.....	30
15. Λοιπά έσοδα.....	31
16. Λοιπά έξοδα.....	31
17. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	32
18. Φόρος εισοδήματος.....	32
19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	33
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	33
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	34
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	36

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ».

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (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 «RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» 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.

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 ουσιώδης 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 31.12.2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 11 Οκτωβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. 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 «**RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**»:

Ανδριόπουλος Δημήτριος, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος

Χαλκιαδάκη Άννα, Μέλος Δ.Σ

Χουσιάδα Βασιλική, Μέλος Δ.Σ

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

οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**» για τη χρήση 01.01.2023–31.12.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη 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, 11.10.2024

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA

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	12.290.000	11.760.000
Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	8	9.949	12.322
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	10.400	10.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		12.310.349	11.782.722
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	111.525	78.962
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	85.779	21.600
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		197.304	100.562
Σύνολο ενεργητικού		12.507.653	11.883.283
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	536.000	482.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	11	4.594.090	4.112.750
Αποτελέσματα εις νέον		2.474.579	2.521.314
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		7.604.669	7.116.564
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	14	8.513	10.853
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	947.791	835.921
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.	13	9.837	9.837
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		966.141	856.612
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	67.410	67.225
Δανεισμός	14	3.869.433	3.842.882
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.936.843	3.910.107
Σύνολο υποχρεώσεων		4.902.984	4.766.719
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		12.507.653	11.883.283

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 – 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		<u>1.1.2023 έως</u> <u>31.12.2023</u>	<u>1.1.2022 έως</u> <u>31.12.2022</u>
	<i>Σημ.</i>		
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	508.500	43.390
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας		(72.048)	(53.910)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(2.524)	(2.493)
Λοιπά έσοδα		82.113	61.422
Λοιπά έξοδα	16	(173.935)	(159.010)
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)		342.106	(110.601)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(276.971)	(168.280)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	17	(276.971)	(168.280)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		65.135	(278.882)
Φόρος εισοδήματος	18	(111.870)	(9.546)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(46.735)	(288.428)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(46.735)	(288.428)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 – 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2022		453.000	3.847.427	2.809.742	7.110.169
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	29.500	265.323	-	294.823
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		29.500	265.323	-	294.823
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	(288.428)	(288.428)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(288.428)	(288.428)
31 Δεκεμβρίου 2022		482.500	4.112.750	2.521.314	7.116.564
1 Ιανουαρίου 2023		482.500	4.112.750	2.521.314	7.116.564
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	53.500	481.340	-	534.840
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		53.500	481.340	-	534.840
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	(46.735)	(46.735)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(46.735)	(46.735)
31 Δεκεμβρίου 2023		536.000	4.594.090	2.474.579	7.604.669

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 – 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		65.135	(278.882)
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(508.500)	(43.390)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	2.524	2.321
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	17	276.971	168.280
Λοιπά (κέρδη)/ζημιές - καθαρά		-	(24)
		(163.870)	(151.694)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων		(32.563)	(9.434)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		24	13.906
		(32.539)	4.472
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(196.409)	(147.222)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(250.517)	(118.617)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(446.926)	(265.839)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα		(21.500)	(11.610)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(21.500)	(11.610)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	535.000	295.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(2.396)	(1.988)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		532.604	293.012
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		64.178	15.563
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	10	21.600	6.037
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	10	85.778	21.600

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 – 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία «RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «RANDOM M.A.E.» που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και την επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων, όπως και την αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων κυριότητας τρίτων, την αγορά ή/και μακροχρόνιο μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και την επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενώνων φιλοξενίας νέων, όπως και την αγορά ή /και εκμετάλλευση ξενώνων φιλοξενίας νέων κυριότητας τρίτων, την ανέγερση ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση, την διαχείριση και εκμετάλλευση εν γένει ακινήτων, ιδιόκτητων ή μισθωμένων, την με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο εκμετάλλευση τεχνικών έργων που θα κατασκευάζει σε ακίνητα της ιδιοκτησίας της ή της ιδιοκτησίας τρίτων και η οποία εκμετάλλευση, στην τελευταία περίπτωση, θα της παραχωρείται από τους τρίτους με οποιονδήποτε επίσης νόμιμο τρόπο ως αντάλλαγμα για τη με δικές της δαπάνες κατασκευή των εν λόγω τεχνικών έργων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας την 12^η Νοεμβρίου 2019 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 152699601000. 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 έμμεσα μέσω της εταιρείας «ARCELA INVESTMENTS LTD» 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.random-mae.gr) και παραμένουν προσπελάσιμες μετά την έκδοσή τους.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, έχουν συνταχθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 11.10.2024 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 παρουσίασης 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:

	Εταιρεία 31.12.2022
Παρουσίαση κατά λειτουργία¹	
Έξοδα διοίκησης	(215.437)
	(215.437)

	Εταιρεία 31.12.2022
Παρουσίαση κατ' είδος	
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(53.910)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2.493)
Λοιπά έξοδα	(159.010)
	(215.437)

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, καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η ετοιμασία 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)

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά ποσό €3.739.539. Την 11.06.2024 πραγματοποιήθηκε η υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής ποσού €5.400.000, σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υπολοίπου ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού της Alpha Bank ύψους €3.790.000 και η χρηματοδότηση αναγκών κεφαλαίου κίνησης μέχρι την υπογραφή της βασικής χρηματοδότησης. Την 14.06.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση ύψους €5.400.000 με την οποία την 17.06.2024 αποπληρώθηκε ολικώς το υφιστάμενο δάνειο. Επίσης, την 04.09.2024, η εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Τράπεζα Αττικής ποσού έως €13.700.000. Σκοπός του δανείου είναι η

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

αναχρηματοδότηση της από 11.06.2024 σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του επενδυτικού πλάνου για την ανακαίνιση-ανακατασκευή της κτιρίου της. Τέλος, από την 01.01.2024 έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει λάβει από την Μονή Μέτοχο της το ποσό €377.000 ως έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου όπου αναμένεται να κεφαλαιοποιηθούν έως την 31 Δεκεμβρίου 2024. Τα ανωτέρω κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν για την χρηματοδότηση του έργου.

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις 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, συνέπεια των οποίων η διοίκηση της Εταιρείας έχει αναπροσαρμόσει όπου αυτό απαιτείτο τις ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών που παρατίθενται στη σημείωση 2 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 εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **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 εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **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 εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **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 εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **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 εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και εκτιμά ότι δεν θα υπάρχει 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 «Εσοδα 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 πώς 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. Λογιστικές πολιτικές

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 31η 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 μόνο 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 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 πουλά 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.

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 δύνανται 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 επιμετρούνται 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 επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται 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 επιμετρούνται 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 μόνο απαιτήσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και ταμειακά ισοδύναμα και διαθέσιμα.

Απομείωση

Οι απαιτήσεις που επιμετρούνται 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.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις λοιπές απαιτήσεις που διακρατά η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.

(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 διαπράττονται 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 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάληψης, 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.

4.6 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 ουσιαδώς 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 ουσιαδώς 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.

4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

4.8 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 επιμετρώνται 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 επιμετρώνται 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 επανεπιμετρώνται 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 επανεπιμετρώνται 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 επανεπιμετρώνται 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 προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Η Εταιρεία δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη για τη χρήση 2023.

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.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατά την διάρκεια της χρήσης 2023, αφορούν εκμισθώσεις χώρων για εγκατάσταση σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας, οι οποίες ταξινομούνται ως λειτουργικές.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

4.9 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.10 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, βλέπετε σχετική ανάλυση ευαισθησίας στη σημείωση 7.

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 αποτιμούνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2023 περιλαμβάνει τραπεζικές υπεραναλήψεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπετε σχετικά σημείωση 14). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου. Στην σημείωση 5.1(γ) παρακάτω περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές του δανεισμού της Εταιρείας.

ιι) 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 και τις απαιτήσεις που έχει η Εταιρεία την 31.12.2023. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις που διακρατά η Εταιρεία και για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 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	62.279	9.837	-	72.116	72.116
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.315	10.142	-	13.457	11.827
Δανεισμός	3.866.118	-	-	3.866.118	3.866.118
Σύνολο	3.931.712	19.980	-	3.951.691	3.950.061

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	53.396	9.837	-	63.233	63.233
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.218	13.327	-	16.545	14.072
Δανεισμός	3.839.663	-	-	3.839.663	3.839.663
Σύνολο	3.896.277	23.164	-	3.919.441	3.916.968

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή 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	14	3.877.945	3.853.735
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	85.779	21.600
Καθαρός δανεισμός		3.792.167	3.832.135
Ίδια κεφάλαια		7.604.669	7.116.564
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		11.396.836	10.948.700
Δείκτης μόχλευσης		33%	35%

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

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 επιμετρούνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

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 Εταιρεία συνεργάζεται με πιστοποιημένους εκτιμητές για τη διενέργεια εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. 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 λάβει 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.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 7.

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 οποιοσδήποτε 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.

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	11.760.000	11.705.000
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	21.500	11.610
Καθαρό Κέρδος / (Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	508.500	43.390
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	12.290.000	11.760.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2023 αφορούν οικόπεδο έκτασης 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού 11.653 τ.μ. στον Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Ιωνίας & Ιακοβάτων, στην περιοχή Κάτω Πατήσια, με εύκολη πρόσβαση σε κύριους οδικούς άξονες, μέσα μαζικής μεταφοράς και δυνατότητα προσέγγισης του κέντρου της Αθήνας, το οποίο η Εταιρεία απέκτησε το 2020 έναντι τιμήματος ποσού € 7.300.000 πλέον φόρων και εξόδων € 272.502.

Η Εταιρεία έχει εκπονήσει επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, που προβλέπει την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωση του.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψη η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Κατά την 31.12.2023 η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου προσδιορίστηκε με την μέθοδο του Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Method – Direct Capitalization Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται ανωτέρω.

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση την 31.12.2023 είναι οι παρακάτω:

- Συντελεστής προεξόφλησης All Risk Yield (ARY) : 8,25%

Μία μεταβολή στις τιμές εκμίσθωσης ανά τμ κατά περίπου +/-10% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31.12.2023 να ήταν κατ' εκτίμηση € 1.229.000 υψηλότερη και € 1.229.000 χαμηλότερη αντίστοιχα.

Επιπλέον, μία μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης ARY κατά περίπου +/-0,25% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31.12.2023 να ήταν κατ' εκτίμηση € 361.000 χαμηλότερη και € 384.000 υψηλότερη αντίστοιχα.

Η Εταιρεία εντός των χρήσεων 2023 και 2022 δεν κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην χρήση κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου, καθώς με βάση τις πρόνοιες της παρ.20 του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού», όταν δεν υπάρχει σημαντική ανάπτυξη του επενδυτικού ακινήτου παύει η κεφαλαιοποίηση του ανωτέρω κόστους δανεισμού.

Το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 508.500 την 31.12.2023 (κέρδος ποσού € 43.390 την 31.12.2022) αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2022	20.093	20.093
Προσθήκες	172	172
31 Δεκεμβρίου 2022	20.265	20.265
1 Ιανουαρίου 2023	20.265	20.265
Προσθήκες	151	151
31 Δεκεμβρίου 2023	20.416	20.416

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2022	(5.450)	(5.450)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.493)	(2.493)
31 Δεκεμβρίου 2022	(7.943)	(7.943)
1 Ιανουαρίου 2023	(7.943)	(7.943)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.524)	(2.524)
31 Δεκεμβρίου 2023	(10.467)	(10.467)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2022	14.643	14.643
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	12.322	12.322
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	9.949	9.949

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης έχει συνολική διάρκεια 8 έτη.

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης την χρήση 2023, 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 14.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	10.487	1.940
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	3.893	-
Εγγυήσεις	10.400	10.400
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ, ΕΝΦΙΑ κλπ)	82.914	57.992
Έξοδα επομένων χρήσεων	4.393	9.193
Προκαταβολές σε προμηθευτές	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	9.838	9.837
Σύνολο	121.925	89.362
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.400	10.400
Κυκλοφορούν ενεργητικό	111.525	78.962

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	459	239
Τραπεζικές καταθέσεις	85.320	21.361
Σύνολο	85.779	21.600

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο και τα αποθεματικά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	45.300	453.000	3.847.427	4.300.427
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.950	29.500	265.323	294.823
31 Δεκεμβρίου 2022	48.250	482.500	4.112.750	4.595.250
1 Ιανουαρίου 2023	48.250	482.500	4.112.750	4.595.250
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.350	53.500	481.339	534.839
31 Δεκεμβρίου 2023	53.600	482.500	4.594.089	5.130.089

Με την από 31 Δεκεμβρίου 2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ είκοσι επτά χιλιάδων (€ 27.000), με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας και την δύο χιλιάδων επτακοσίων (2.700) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€ 10) εκάστης και τιμής διάθεσης Ευρώ εκατό Ευρώ (€ 100) της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού Ευρώ διακοσίων σαράντα τριών χιλιάδων (€ 243.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€ 162) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του υπέρ του άρτιο.

Με την από 23 Δεκεμβρίου 2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ είκοσι εννέα χιλιάδων πεντακοσίων (€29.500), με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας και την έκδοση δύο χιλιάδων εννιακοσίων πενήντα (2.950) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και τιμής διάθεσης Ευρώ εκατό (€100) της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού Ευρώ διακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων πεντακοσίων (€265.500), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€177) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του υπέρ του άρτιο.

Με την από 21 Δεκεμβρίου 2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ πενήντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων (€53.500), με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας και την έκδοση πέντε χιλιάδων τριακοσίων πενήντα (5.350) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και τιμής διάθεσης Ευρώ εκατό (€100) της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού Ευρώ τετρακοσίων ογδόντα μία

χιλιάδων πεντακοσίων (€481.500), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€161) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του υπέρ του άρτιο.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ πεντακοσίων τριάντα έξι χιλιάδων (€536.000), διαιρούμενο σε πενήντα τρεις χιλιάδες εξακόσιες (53.600) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) Ευρώ εκάστης.

12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

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

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(947.791)	(835.921)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<i>Σημ.</i>	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		(835.921)	(826.375)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	18	(111.870)	(9.546)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση		-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		(947.791)	(835.921)

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	(826.376)	(826.376)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(9.546)	(9.546)
31 Δεκεμβρίου 2022	(835.921)	(835.921)
1 Ιανουαρίου 2023	(835.921)	(835.921)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(111.870)	(111.870)
31 Δεκεμβρίου 2023	(947.791)	(947.791)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	31.12.2023	31.12.2022
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(947.791)	(835.921)
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	-
	(947.791)	(835.921)

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους € 862.157. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας δύναται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των € 1.876 έως και την χρήση 2024, κατά το ποσό των € 29.324 έως και την χρήση 2025, κατά το ποσό των € 62.202 έως και την χρήση 2026, κατά το ποσό των € 327.495 έως και την χρήση 2027 και κατά το ποσό των € 441.261 έως και την χρήση 2028.

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές		17.136	29.232
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	21	21.793	8.519
Εγγυήσεις		9.837	9.837
Δεδουλευμένα έξοδα		13.512	15.645
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		14.969	13.829
Σύνολο		77.247	77.062
		31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμο μέρος		9.837	9.837
Βραχυπρόθεσμο μέρος		67.410	67.225
Σύνολο		77.247	77.062

14. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	8.513	10.853
		8.513	10.853
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός			
Τραπεζικές υπεραναλήψεις		3.866.118	3.839.663
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	3.315	3.218
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού		3.869.433	3.842.882
Σύνολο δανεισμού		3.877.945	3.853.735

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 € 3.250 (2022 € 3.155). Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 και 2022 για την συγκεκριμένη μίσθωση, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 8 & 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.

Την 12.06.2020, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση ανοικτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού με την Alpha Τράπεζα Α.Ε., ύψους έως €3.820.000,00, από το οποίο έως την 31.12.2023 έχει αναληφθεί ποσό € 3.790.000. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της εταιρείας Random M.A.E. ποσού €4.584.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της.

15. Λοιπά έσοδα

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν έσοδα από εκμίσθωση συγκεκριμένων χώρων του επενδυτικού της ακινήτου σε εταιρείες κινητής τηλεφωνίας για εγκατάσταση σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας.

Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών εκμισθώσεων έχουν ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	52.084	50.567
Από 2-5 έτη	174.119	197.382
Περισσότερα από 5 έτη	-	22.232
Σύνολο	226.202	270.181

16. 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	67.259	66.258
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	9.800	10.400
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	-	4.422
Λοιπές αμοιβές τρίτων	91.040	75.568
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	90	59
Συνδρομές	370	420
Φόροι – τέλη	4.070	1.774
Λοιπά	1.306	109
Σύνολο	173.935	159.010

Το μεγαλύτερο μέρος των λοιπών εξόδων αφορά κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος για τη λειτουργία σταθμών βάσεων κινητής τηλεφωνίας (βλ. σχετικά σημείωση 15).

17. 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 τραπεζικών δανείων	275.884	166.736
Τόκοι μισθώσεων	855	996
Λοιπά	232	549
Χρηματοοικονομικό κόστος	276.971	168.280
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	276.971	168.280

18. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	<i>Σημ.</i>	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Τρέχων φόρος		-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	12	(111.870)	(9.546)
Σύνολο		(111.870)	(9.546)

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών της.

Η διαφορά έχει ως εξής:

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	65.135	(278.882)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	14.330	(61.354)
Επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών στην Ελλάδα	-	(77.228)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	470	(1.183)
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	97.070	72.083
Φόρος	111.870	9.546

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%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Για τη χρήση 2019, η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, καθώς δεν είναι υποχρεωτική η υπαγωγή, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022 και επομένως, η συγκεκριμένη χρήση θεωρείται ανέλεγκτη. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, η εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας είναι ότι τα

αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Για τις χρήσεις 2022, 2021 και 2020 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 ελέγχθησαν. 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.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση και υποθήκη ύψους €4.584.000, για εξασφάλιση του χορηγηθέντος τραπεζικού δανείου.

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.

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Εταιρεία εισέπραξε για το διάστημα από την 01.01.2024 έως και την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Μονή μέτοχο ποσό €377.000, ως έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου.

Την 02.02.2024 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή εθνική εταιρεία.

Την 11.06.2024, η εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής ποσού €5.400.000. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υπολοίπου ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού της Alpha Bank ύψους €3.790.000 και η χρηματοδότηση αναγκών κεφαλαίου κίνησης μέχρι την υπογραφή της βασικής χρηματοδότησης. Την 14.06.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση ύψους €5.400.000 με την οποία την 17.06.2024 αποπληρώθηκε ολικώς το υφιστάμενο δάνειο. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την υπογραφή πληρεξουσίου για την εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο της εταιρείας. Σημειώνεται πως με την αποπληρωμή της ενδιάμεσης χρηματοδότησης όπως περιγράφονται ανωτέρω, έχουν εκκινήσει οι διαδικασίες για την άρση των υφιστάμενων εξασφαλίσεων, οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Την 04.09.2024, πραγματοποιήθηκε η υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Τράπεζα Αττικής ποσού έως €13.700.000. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση της από 11.06.2024 σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του επενδυτικού πλάνου για την ανακαίνιση-ανακατασκευή της κτιρίου της. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την ενεχυρίαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας καθώς και εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της.

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

21. 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	12.000
Σύνολο	14.400	12.000

Οι παραπάνω αγορές υπηρεσιών αφορούν υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης από τη Dimand A.E.

Κεφαλαιοποίηση δαπανών σε επενδυτικά ακίνητα	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	1.500	810
Σύνολο	1.500	810

Οι κεφαλαιοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα αφορούν αμοιβή διαχείρισης του έργου την Dimand A.E.

Επιπλέον, κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 αναγνωρίστηκε το ποσό των € 855 (2022: € 996) στα Χρηματοοικονομικά έξοδα και το ποσό των € 2.524 (2022: € 2.493) στις Αποσβέσεις ενσώματων παγιων περιουσιακών στοιχείων που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημειώσεις 8 & 17.

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	21.793	8.519
Σύνολο	21.793	8.519

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Σύνολο**31.12.2023****31.12.2022**

11.828

14.072

11.828**14.072**

Εντός της χρήσης 2023, πραγματοποιήθηκαν καταβολές αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από τη Μονή μέτοχο της Εταιρείας ποσού €535.000.

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από τη Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημείωση 14.

Μαρούσι, 11.10.2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Financial Controller

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 120773

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ΑΝΝΑ
ΑΔΤ ΑΝ 625713
ΑΡ. Ο.Ε.Ε 126415

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
«RANDOM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2023 - 31.12.2023, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

α. Εξέλιξη των Εργασιών της Εταιρείας

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την πέμπτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται σε κατασκευαστικό στάδιο. Το ακίνητο που διατηρεί η Εταιρεία στην κατοχή της εξ αντικειμένου θεωρείται, βάσει των ΔΠΧΑ, Επενδύσεις σε Ακίνητα και έχει επιλεγεί η αποτίμηση στην Εύλογη Αξία. Εξαιτίας της αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου στην εύλογη αξία, βάσει έκθεσης αποτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, προέκυψε κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου ποσού € 508.500 όπου καταχωρήθηκε στα Αποτελέσματα της Χρήσης.

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 € 7.604.669.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 01.01.2023 – 31.12.2023 έχουν ως εξής:

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022	Μεταβολή (%)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	65.135	(278.882)	(123%)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσεως μετά από φόρους	(46.735)	(288.428)	(84%)

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	(46.735)	(288.428)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.524	2.493
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	276.971	168.280
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	111.870	9.546
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	344.630	(108.108)

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
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	2%	1%
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	98%	99%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	155%	149%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		
<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	39%	40%
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	61%	60%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	62%	60%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	5%	3%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.		
<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	(1.895%)	(3.788%)
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		
<i>Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού</i>	31%	32%
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
<i>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	1%	(4%)
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	Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις που έχει η Εταιρεία την 31.12.2023. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις που διακρατά η Εταιρεία και για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.
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. Στα πλαίσια της ανωτέρω παρακολούθησης της αγοράς, η Εταιρεία προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων ανά έτος.
5 Κίνδυνος επιτοκίου	Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2023 περιλαμβάνει τραπεζικές υπεραναλήψεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπετε σχετικό σημείωση 14). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου.

δ. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή 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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2023 αφορούν οικόπεδο έκτασης 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού 11.653 τ.μ. στον Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Ιωνίας & Ιακοβάτων, στην περιοχή Κάτω Πατήσια, με εύκολη πρόσβαση σε κύριους οδικούς άξονες, μέσα μαζικής μεταφοράς και δυνατότητα προσέγγισης του κέντρου της Αθήνας, το οποίο η Εταιρεία απέκτησε το 2020 έναντι τιμήματος ποσού € 7.300.000 πλέον φόρων και εξόδων € 272.502.

Η Εταιρεία έχει εκπονήσει επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, που προβλέπει την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωση του. Το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 508.500 την 31.12.2023 (κέρδος ποσού € 43.390 την 31.12.2022) αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Η εύλογη αξία του υπό κατασκευή ακινήτου προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή στο ποσό ευρώ 12.290.000 την 31.12.2023.

η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα & Ίδιες μετοχές

Την 31.12.2023 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα και 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 έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

ια. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Εταιρεία εισέπραξε για το διάστημα από την 01.01.2024 έως και την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Μονή μέτοχο ποσό €377.000, ως έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου.

Την 02.02.2024 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή εθνική εταιρεία.

Την 11.06.2024, η εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής ποσού €5.400.000. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υπολοίπου ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού της Alpha Bank ύψους €3.790.000 και η χρηματοδότηση αναγκών κεφαλαίου κίνησης μέχρι την υπογραφή της βασικής χρηματοδότησης. Την 14.06.2024

πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση ύψους €5.400.000 με την οποία την 17.06.2024 αποπληρώθηκε ολικώς το υφιστάμενο δάνειο. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την υπογραφή πληρεξουσίου για την εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο της εταιρείας. Σημειώνεται πως με την αποπληρωμή της ενδιάμεσης χρηματοδότησης όπως περιγράφονται ανωτέρω, έχουν εκκινήσει οι διαδικασίες για την άρση των υφιστάμενων εξασφαλίσεων, οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Την 04.09.2024, πραγματοποιήθηκε η υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Τράπεζα Αττικής ποσού έως €13.700.000. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση της από 11.06.2024 σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του επενδυτικού πλάνου για την ανακαίνιση-ανακατασκευή της κτιρίου της. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την ενεχυρίαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας καθώς και εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της.

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

ιβ. Προβλεπόμενη πορεία

Η πορεία της Εταιρείας προβλέπεται θετική καθώς την 02.02.2024 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή εθνική εταιρεία. Εντός της χρήσης 2024 πραγματοποιήθηκε η έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών για την ανακαίνιση-ανακατασκευή του ακινήτου της εταιρείας.

Μαρούσι, 11.10.2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA