

CITRUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Γ.Ε.ΜΗ 163970401000

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

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)

Περιεχόμενα

A. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	1
B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	5
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	8
Γ. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.....	9
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	9
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	10
4. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών.....	14
5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	21
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	23
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	24
8. Λοιπές Απαιτήσεις	25
9. Αποθέματα.....	25
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	26
11. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	26
12. Αναβαλλόμενος φόρος	27
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	28
14. Δανεισμός	29
15. Κύκλος εργασιών	29
16. Εργολαβικό κόστος.....	29
17. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	30
18. Λοιπά έξοδα.....	30
19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	30
20. Φόρος εισοδήματος	30
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	31
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	32
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	35

A. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «CITRUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «CITRUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, 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 «CITRUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, 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 Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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 απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Τασιούλας

A.M. ΣΟΕΛ : 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 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 companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

Β. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

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

Ανδριόπουλος Δημήτριος, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ

Δήμτσας Νικόλαος-Ιωαννης, Μέλος Δ.Σ

Ίτσιου Όγλα, Μέλος Δ.Σ

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

οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**CITRUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» για τη χρήση 01.01.2024–31.12.2024, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει ορθά την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Μαρούσι, 09.09.2025

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΔΗΜΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	7	8.575	11.368
Λοιπές απαιτήσεις	8	1.535.350	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		1.543.925	11.368
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	8	688.586	89.602
Αποθέματα	9	-	4.118.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	2.177.691	1.754.630
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		2.866.276	5.962.233
Σύνολο ενεργητικού		4.410.201	5.973.601
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	203.000	242.800
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	11	-	1.958.893
Αποτελέσματα εις νέον		308.123	1.101.665
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		511.123	3.303.358
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	14	6.649	8.827
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	158.122	388.055
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		164.771	396.882
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	3.731.307	248.985
Δανεισμός	14	3.000	2.024.376
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.734.307	2.273.361
Σύνολο υποχρεώσεων		3.899.078	2.670.243
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		4.410.201	5.973.601

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

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Κύκλος εργασιών	15	9.119.482	-
		9.119.482	-
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-	1.763.885
Εργολαβικό κόστος	16	(9.119.482)	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	17	(22.294)	(22.294)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(2.925)	(2.884)
Λοιπά έξοδα	18	(1.090.204)	(216.041)
Λειτουργικά κέρδη		(1.115.423)	1.522.666
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	101.647	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(2.511)	(969)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(1.016.287)	1.521.698
Φόρος εισοδήματος	20	229.933	(388.055)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(786.354)	1.133.643
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(786.354)	1.133.643

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
01 Ιανουαρίου 2023		227.800	1.823.983	(31.978)	2.019.805
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	15.000	134.910	-	149.910
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		15.000	134.910	-	149.910
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	1.133.643	1.133.643
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	1.133.643	1.133.643
31 Δεκεμβρίου 2023		242.800	1.958.893	1.101.664	3.303.357
01 Ιανουαρίου 2024		242.800	1.958.893	1.101.664	3.303.357
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	1.960.200	(1.958.893)	(7.188)	(5.881)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	11	(2.000.000)	-	-	(2.000.000)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		(39.800)	(1.958.893)	(7.188)	(2.005.881)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	(786.354)	(786.354)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(786.354)	(786.354)
31 Δεκεμβρίου 2024		203.000	-	308.123	511.123

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
	Σημ.		
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(1.016.287)	1.521.698
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-	(1.763.885)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	2.925	2.884
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	19	(99.136)	969
Λοιπές Προβλέψεις		1.030.012	
		(82.486)	(238.335)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων		(442.686)	(85.725)
(Αύξηση) / μείωση λοιπών αποθεμάτων		4.118.000	-
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		2.452.536	221.022
		6.127.850	135.298
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.045.364	(103.038)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	19	(29.556)	(969)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.015.808	(104.007)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα		-	(343.176)
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	23	(2.000.000)	-
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	23	410.000	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(1.590.000)	(343.176)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	-	150.000
Επιστροφή κεφαλαίου		(2.000.000)	-
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	23	-	2.000.000
Αποπληρωμή δανεισμού σε συνδεδεμένα μέρη	23	(2.000.000)	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(2.747)	(2.484)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(4.002.747)	2.147.516
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		423.061	1.700.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	10	1.754.630	54.297
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	10	2.177.691	1.754.630

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

Γ. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία «CITRUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «CITRUS AKINHTA M.A.E.» που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την απόκτηση, ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους, την ανέγερση ή η ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση, την διαχείριση και εκμετάλλευση εν γένει ακινήτων, ιδιόκτητων ή μισθωμένων και την ανάληψη, εκτέλεση και εκμετάλλευση πάσης φύσεως τεχνικών ή οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε δημοτικών είτε ιδιωτικών και γενικά φυσικών και νομικών προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου ή οργανισμών ή συνεταιρισμών πάσης φύσεως στο εσωτερικό ή το εξωτερικό, καθώς και η ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς τον σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεώς τους και γενικά η άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας την 29^η Απριλίου 2022 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 163970401000. 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 την 31.12.2024 και την 31.12.2023 έμμεσα μέσω της εταιρείας «Arcela Investments Ltd», η οποία εδρεύει στην Κύπρο, το 100% των μετοχών της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται πλήρως σε αυτές της εταιρείας Dimand A.E.

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

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, που αποτελούν τις δεύτερες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09.09.2025 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Επίσης, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση του μετόχου της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω

συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

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

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

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. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά ποσό €868.031 και η Εταιρεία εμφανίζει ζημίες ύψους €786.354. Ωστόσο, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι θα υπάρχει επαρκής ρευστότητα για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας, ενώ αναμένει και σημαντικές εξοικονομήσεις κόστους, στο έργο που βρίσκεται σε εξέλιξη. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

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 2023, 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 2024 και μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»:** 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» μίας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μία εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μίας 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 μίας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μία εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μία εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των ρυθμίσεων 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, μία εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μία 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 χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις..

• **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης»:** Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου. 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 εταιρικών 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 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 μία 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 μία 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 μία συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μία οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μία σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μία οντότητα να προσδιορίσει μία μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μία σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μία οντότητα να θεωρεί ότι μία χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μία διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος.

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πώς μία οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μία μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος ή κόστος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου «χωρίς δικαίωμα αναγωγής». Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μία οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μία οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

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 οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μία επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μία θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.
- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

4. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

4.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

4.3. 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 ρών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ρών, 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 ρών 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 ουσιαστικά 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 διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία διακρατά απαιτήσεις των οποίων ο πιστωτικός κίνδυνος θεωρείται αμελητέος καθώς αφορά ενδοομιλικές απαιτήσεις που αναλύονται στη Σημείωση 23.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

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

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

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

4.4 Αποθέματα

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

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

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

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

4.8. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντιστοιχίζονται. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις για επαχθείς συμβάσεις εσόδου με πελάτες. Επαχθής σύμβαση είναι μια σύμβαση στην οποία τα αναπόφευκτα έξοδα εκπλήρωσης των δεσμεύσεων, σύμφωνα με τη σύμβαση, υπερβαίνουν τα οικονομικά οφέλη που αναμένεται να ληφθούν σύμφωνα με αυτήν. Η Εταιρεία αναγνωρίζει ως πρόβλεψη τις αναμενόμενες ζημιές για μία σύμβαση με πελάτη, αμέσως μόλις καταστούν πιθανές, βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί για το συνολικό έσοδο και το συνολικό έξοδο της σύμβασης. Κατά την ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία δεν έχουν αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις.

4.9 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης, ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκειμένου 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 επιμετράται 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 διαφορετικό επιτόκιο δανεισμού της. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

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

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

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

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

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

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

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

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Η Εταιρεία δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη για την χρήση 2024.

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 επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

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

4.10. Αναγνώριση εσόδων

Ύστερα από σχετική αξιολόγηση της σύμβασης κατασκευής κτιριακών έργων, η Εταιρεία κατέληξε πως η σχετική σύμβαση περιλαμβάνεται μία μόνο υποχρέωση εκτέλεσης, η κατασκευή του έργου που έχει αναληφθεί. Η κατασκευή του έργου αποτελεί υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη (κύριο του έργου), καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το

περιουσιακό στοιχείο. Η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για το έργο. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτίμηση του ποσού του ανταλλάγματος που θα δικαιούται έναντι της μεταβίβασης του έργου στον πελάτη και περιλαμβάνει στην τιμή συναλλαγής μέρος ή το σύνολο του μεταβλητού ανταλλάγματος που εκτιμάται, μόνο στον βαθμό στον οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωρισθεί, όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντάλλαγμα. Κατά τη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς, ο η Εταιρεία επικαιροποιούν την εκτιμώμενη τιμή συναλλαγής, καθώς και την αξιολόγησή της σχετικά με το μεταβλητό αντάλλαγμα, προκειμένου να παρουσιάζονται πιστά οι συνθήκες που ισχύουν κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς καθώς και οι μεταβολές στις συνθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τον πελάτη σύμφωνα με την ισχύουσα σύμβαση.

4.11 Αναγνώριση εξόδων

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

4.12 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 και ακίνητα.

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

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, καθώς δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, πέρα από την υποχρέωση από μίσθωση.

ιιι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, πιο συγκεκριμένα από την απαίτηση δανείου σε συνδεδεμένη εταιρεία, που έχει η Εταιρεία την 31.12.2024, για την οποία ο σχετικός πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται μη σημαντικός. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες.

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας καθώς έχει εξασφαλίσει ταμειακές εισροές από τη σύμβαση εργολαβίας που είναι σε ισχύ. 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 2024	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (εξαιρουμένων προκαταβολών πελατών και υποχρεώσεων για φόρους και τέλη)	2.394.663	-	-	2.394.663	2.394.663
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.000	6.649	-	9.649	9.649
Δανεισμός	-	-	-	-	-
Σύνολο	2.397.663	6.649	-	2.404.312	2.404.312

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	247.740	-	-	247.740	247.740
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.437	13.819	-	17.256	12.264
Δανεισμός	2.180.160	-	-	2.180.160	2.020.939
Σύνολο	2.431.337	13.819	-	2.445.156	2.280.943

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.	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	14	9.649	2.033.203
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	(2.177.691)	(1.754.630)
Καθαρός δανεισμός		(2.168.042)	278.572
Ίδια κεφάλαια		511.123	3.303.358
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		(1.656.918)	3.581.931
Δείκτης μόχλευσης		130,8%	7,8%

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 2024.

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:

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

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. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος		
01 Ιανουαρίου 2023	16.361	16.361
Προσθήκες	157	157
31 Δεκεμβρίου 2023	16.518	16.518
01 Ιανουαρίου 2024	16.518	16.518
Προσθήκες	132	132
31 Δεκεμβρίου 2024	16.649	16.649
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
01 Ιανουαρίου 2023	(2.266)	(2.266)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.884)	(2.884)
31 Δεκεμβρίου 2023	(5.150)	(5.150)
01 Ιανουαρίου 2024	(5.150)	(5.150)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.925)	(2.925)
31 Δεκεμβρίου 2024	(8.075)	(8.075)

Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2023	16.361	16.361
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	11.368	11.368
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	8.575	8.575

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης έχει συνολική διάρκεια 5 έτη.

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης το 2024 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 2024, βλέπετε σχετικά σημείωση 14.

8. Λοιπές Απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	23	1.636.647	-
Εγγυήσεις		350	-
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ, ΕΝΦΙΑ κλπ)		900	88.326
Έξοδα επομένων χρήσεων		10.013	1.277
Προκαταβολές σε προμηθευτές		569.852	-
Λοιπές απαιτήσεις		6.174	-
Σύνολο		2.223.936	89.602
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		1.535.350	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό		688.586	89.602

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

Την 21.03.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ύψους €2.000.000 με εκδότη την εταιρεία Arcela Investments Ltd, με ημερομηνία λήξης την 31.12.2026 και ετήσιο επιτόκιο ίσο με Euribor 3 μηνών, πλέον περιθωρίου 3,85%. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024, η Εταιρεία στο πλαίσιο του ανωτέρω Ομολογιακού Δανείου, κατέβαλε το συνολικό ποσό των €2.000.000, ενώ μέχρι την 31.12.2024, έχει πραγματοποιηθεί μερική αποπληρωμή κεφαλαίου συνολικού ποσού €465.000.

9. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν κτιρίου της Εταιρείας το οποίο αποτελείται από δύο ορόφους επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ριζική ανακαίνιση του σε ένα υπερσύγχρονο, πράσινο 5όροφο κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 5.170 τ.μ. με πιστοποίηση LEED Gold. Το ανωτέρω ακίνητο κατά την 31.12.2023 έχει αναταξινομηθεί από το κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» στο κονδύλι «Αποθέματα» καθώς καθορίστηκε πως σκοπούμενη χρήση του ακινήτου είναι η μεταβίβαση και αποπεράτωση αυτού, ώστε να περιέλθει στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (ΤΕΑΕΠ) πλήρως αποπερατωμένο, ολοκληρωμένο και "με το κλειδί στο χέρι" ("turnkey project"). Την 10.01.2024, η Εταιρεία, υπέγραψε συμβόλαιο για τη μεταβίβαση ακινήτου στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (Παρευξείνια Τράπεζα, Black Sea Trade and Development Bank), έναντι συνολικού τιμήματος €15.250.000, το οποίο θα στεγάσει τα νέα γραφεία της Τράπεζας στη Δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης. Το κόστος του ανωτέρω ακινήτου κατά την ημερομηνία μεταβίβασης ανερχόταν σε €4.118.000.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

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

	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	279	279
Τραπεζικές καταθέσεις	2.177.411	1.754.351
Σύνολο	2.177.691	1.754.630

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

11. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

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

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2023	22.780	227.800	1.823.983	2.051.783
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.500	15.000	134.910	149.910
31 Δεκεμβρίου 2023	24.280	242.800	1.958.893	2.201.693
 01 Ιανουαρίου 2024	 24.280	 242.800	 1.958.893	 2.201.693
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	196.020	1.960.200	(1.958.893)	1.307
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(200.000)	(2.000.000)	-	(2.000.000)
31 Δεκεμβρίου 2024	20.300	203.000	-	203.000

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 29 Απριλίου 2022 και το μετοχικό της κεφάλαιο ορίστηκε στο ποσό των ευρώ είκοσι πέντε χιλιάδων (€ 25.000), διαιρούμενο σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2.500) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης. Τα έξοδα της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου (€25) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποτελέσματα εις νέον.

Με την από 28 Δεκεμβρίου 2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ διακοσίων δύο χιλιάδων οκτακοσίων (€202.800), με καταβολή μετρητών και την έκδοση είκοσι χιλιάδων διακοσίων ογδόντα (20.280) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης και σε τιμή διάθεσης εκατό Ευρώ (€100) έκαστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των ευρώ ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων διακοσίων (€1.825.200), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€1.217) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Με την από 05.12.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ δεκαπέντε χιλιάδων (€15.000), με την έκδοση χιλίων πεντακοσίων (1.500), νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) έκαστης και σε

τιμή διάθεσης εκατό Ευρώ (€100) εκάστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των Ευρώ εκατόν τριάντα πέντε χιλιάδων (€135.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Με την από 15.01.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων εξήντα χιλιάδων διακοσίων (€1.960.200), με την έκδοση εκατόν ενενήντα έξι χιλιάδων είκοσι (196.020) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) εκάστης, με κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού «Αποθεματικό υπέρ το άρτιο» και την ταυτόχρονη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων (€2.000.000), με ακύρωση διακοσίων χιλιάδων (200.000) μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (€10,00) εκάστης και την επιστροφή του κεφαλαίου στην μόνη Μέτοχο, προκειμένου να αποδεσμευθεί το υπερβάλλον μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και να μπορέσει η Μέτοχος κατά μόνας να αξιοποιήσει τα κεφάλαια αυτά.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ διακοσίων τριών χιλιάδων (€203.000), διαιρούμενο σε είκοσι χιλιάδες τριακόσιες (20.300) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα (€10) Ευρώ εκάστης.

12. Αναβαλλόμενος φόρος

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

	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(158.122)	(388.055)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(158.122)	(388.055)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		(388.055)	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	20	229.933	(388.055)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		(158.122)	(388.055)

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 απαιτήσεις

	Δικαιώματα χρήσης	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2023	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	-	-
01 Ιανουαρίου 2024	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	208	208
31 Δεκεμβρίου 2024	208	208

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες

Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών

	31.12.2024	31.12.2023
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	208	-
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-
	208	-

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις**01 Ιανουαρίου 2023**

(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα

31 Δεκεμβρίου 2023

	Έσοδα επομένων χρήσεων	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2023	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	(388.055)	(388.055)
31 Δεκεμβρίου 2023	-	(388.055)	(388.055)

01 Ιανουαρίου 2024

(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα

31 Δεκεμβρίου 2024

01 Ιανουαρίου 2024	-	(388.055)	(388.055)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(158.330)	388.055	229.725
31 Δεκεμβρίου 2024	(158.330)	-	(158.330)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Πληρωτέες μετά από 12 μήνες

Πληρωτέες εντός 12 μηνών

	31.12.2024	31.12.2023
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(158.330)	(388.055)
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	-
	(158.330)	(388.055)

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους €213.514 που μπορούν να συμψηφιστούν κατά το ποσό των €11.631 έως και την χρήση 2027, κατά το ποσό των €122.510 έως και την χρήση 2028 και κατά το ποσό των €79.374 έως και την χρήση 2029.

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές		140.434	38.135
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	23	237.616	115.173
Εγγυήσεις		219.721	-
Δεδουλευμένα έξοδα		766.879	6.220
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		6.125	1.245
Προκαταβολές πελατών		1.330.518	-
Λοιπές υποχρεώσεις		1.030.013	88.212
Σύνολο		3.731.307	248.985
		31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμο μέρος		-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος		3.731.307	248.985
Σύνολο		3.731.307	248.985

14. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	6.649	8.827
		6.649	8.827
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός			
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	23	-	2.020.939
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	3.000	3.437
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού		3.000	2.024.376
Σύνολο δανεισμού		9.649	2.033.203

Την 10.11.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους έως €2.000.000 το οποίο καλύφθηκε πλήρως από την μητρική εταιρεία Arcela Investments Ltd. Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου 3,85%+Euribor 3M και αποπληρώθηκε την 16.01.2024.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημείωση 7.

Η συνολική ταμειακή εκροή για την μίσθωση κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 ανήλθε σε € 3.471. Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 για την συγκεκριμένη μίσθωση, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 7 & 19.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 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.

15. Κύκλος εργασιών

Την 10.01.2024, η Εταιρείας, υπέγραψε συμβόλαιο για τη μεταβίβαση ακινήτου στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (Παρευξείνια Τράπεζα, Black Sea Trade and Development Bank), έναντι συνολικού τιμήματος €15.250.000, το οποίο θα στεγάσει τα νέα γραφεία της Τράπεζας στη Δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης. Το κόστος του ανωτέρω ακινήτου κατά την ημερομηνία μεταβίβασης ανερχόταν σε €4.118.000. Η Εταιρεία την χρήση 2024 αναγνώρισε κύκλο εργασιών από την ανωτέρω σύμβαση ποσού €9.119.482.

16. Εργολαβικό κόστος

Το εργολαβικό κόστος αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής του ακινήτου για λογαριασμό του πελάτη Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου και αντιστοιχεί στο έσοδο από κατασκευαστικά έργα, βλέπετε ανωτέρω σημείωση 15.

17. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του επενδυτικού ακινήτου. Κατά την 31.12.2024, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για την Εταιρεία σε ποσό €22.294 (31.12.2023: €22.294).

18. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	1.792
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	10.700	7.700
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	585	-
Λοιπές αμοιβές τρίτων	14.400	117.002
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	22.480	80
Συνδρομές	370	420
Φόροι – τέλη	9.707	667
Λοιπά	1.031.962	88.381
Σύνολο	1.090.204	216.041

19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Τόκοι μισθώσεων	724	886
Λοιπά	1.787	83
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.511	969
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	(101.647)	-
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(101.647)	-
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	(99.136)	969

20. Φόρος εισοδήματος

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

	Σημ.	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Τρέχων φόρος		-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	12	229.933	(388.055)
Σύνολο		229.933	(388.055)

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:

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(1.016.287)	1.611.701
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	(223.583)	354.574
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.206)	(1.074)
Μη αναγνωρισμένη αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί φορολογικών ζημιών χρήσης	(5.144)	34.554
Φόρος	(229.933)	388.055

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

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους €213.514 που μπορούν να συμψηφιστούν κατά το ποσό των €11.631 έως και την χρήση 2027, κατά το ποσό των €122.510 έως και την χρήση 2028 και κατά το ποσό των €79.374 έως και την χρήση 2029.

Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4987/2022, ενώ για τη χρήση 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

Η Εταιρεία, από την ίδρυσή της έως σήμερα, δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο από τις φορολογικές αρχές. 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.

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Εταιρεία βάσει επιπρόσθετων ιδιωτικών συμφωνητικών με την Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (ΤΕΑΕΠ), ανέλαβε εντός του 2025 την εκτέλεση πρόσθετων εργασιών στο ακίνητο, έναντι αντιτίμου €627.917.

Πέραν των ανωτέρω, δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Αγορές υπηρεσιών	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	580.853	14.400
ARCELA INVESTMENTS LTD	-	102.602
Σύνολο	580.853	117.002
Χρηματοοικονομικά έξοδα	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
ARCELA INVESTMENTS LTD	6.107	-
Σύνολο	6.107	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
ARCELA INVESTMENTS LTD	101.647	-
Σύνολο	101.647	-

Την 21.03.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ύψους €2.000.000 με εκδότη την εταιρεία Arcela Investments Ltd, με ημερομηνία λήξης την 31.12.2026 και ετήσιο επιτόκιο ίσο με Euribor 3 μηνών, πλέον περιθωρίου 3,85%. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024, η Εταιρεία στο πλαίσιο του ανωτέρω Ομολογιακού Δανείου, κατέβαλε το συνολικό ποσό των €2.000.000, ενώ μέχρι την 31.12.2024, έχει πραγματοποιηθεί μερική αποπληρωμή κεφαλαίου συνολικού ποσού €465.000.

Επιπλέον, κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 αναγνωρίστηκε το ποσό των €724 (2023: €886) στα Χρηματοοικονομικά έξοδα και το ποσό των €2.925 (2023: €2.884) στις Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημειώσεις 7 & 19.

**Κεφαλαιοποίηση δαπανών σε επενδυτικά
ακίνητα**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

ARCELA INVESTMENTS LTD

Σύνολο

01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
-	18.442
-	20.939
-	39.381

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη**Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη**

ARCELA INVESTMENTS LTD

Σύνολο

31.12.2024	31.12.2023
1.636.647	-
1.636.647	-

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρηDIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

ARCELA INVESTMENTS LTD

Σύνολο

31.12.2024	31.12.2023
237.616	7.301
-	102.602
237.616	109.903

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρηDIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

ARCELA INVESTMENTS LTD

Σύνολο

31.12.2024	31.12.2023
9.649	12.264
-	2.020.939
9.649	2.020.939

Τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν, Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ύψους €2.000.000 που υπογράφηκε την 21.03.2024, με εκδότη την εταιρεία Arcela Investments Ltd και Ομολογιούχο την Εταιρεία. Βλέπετε σχετικά σημείωση 8.

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

Μαρούσι, 09.09.2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος του Δ.Σ.	Ο Οικονομικός Διευθυντής
ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΔΤ Α01124980	ΔΗΜΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ- ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΔΤ ΑΗ002049	ΔΗΜΑΚΑΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΔΤ ΑΖ 736252 ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α΄

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01^{ης} ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 - 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«CITRUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2024 - 31.12.2024, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της δεύτερης χρήσης της, 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 τρίτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Την 12.10.2022, η Εταιρεία προχώρησε μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού στην αγορά κτιρίου που αποτελείται από δύο ορόφους επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη, έναντι τιμήματος ποσού €1.890.001 πλέον φόρων και εξόδων €97.727. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ριζική ανακαίνιση του σε ένα υπεράσύγχρονο, πράσινο 5όροφο κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 5.170 τ.μ. με πιστοποίηση LEED Gold. Το ανωτέρω ακίνητο κατά την 31.12.2023 έχει αναταξινομηθεί από το κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» στο κονδύλι «Αποθέματα» καθώς καθορίστηκε πως σκοπούμενη χρήση του ακινήτου είναι η μεταβίβαση και αποπεράτωση αυτού, ώστε να περιέλθει στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (ΤΕΑΕΠ) πλήρως αποπερατωμένο, ολοκληρωμένο και "με το κλειδί στο χέρι" ("turnkey project"). Την 10.01.2024, η Εταιρεία, υπέγραψε συμβόλαιο για τη μεταβίβαση ακινήτου στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (Παρευξείνια Τράπεζα, Black Sea Trade and Development Bank), έναντι συνολικού τιμήματος €15.250.000, το οποίο θα στεγάσει τα νέα γραφεία της Τράπεζας στη Δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης. Το κόστος του ανωτέρω ακινήτου κατά την ημερομηνία μεταβίβασης ανερχόταν σε €4.118.000.

β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 κρίνεται ικανοποιητική. Την ίδια ημερομηνία τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €511.123.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 01.01.2024 – 31.12.2024 έχουν ως εξής:

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023	Μεταβολή (%)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	(1.016.287)	1.521.698	(167%)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσεως μετά από φόρους	(786.354)	1.133.643	(169%)

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	(786.354)	1.133.643
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.925	2.884
Πλέον: Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	(99.136)	969
Πλέον: Φόρος εισοδήματος (έσοδο)/ έξοδο - καθαρό	(229.933)	388.055
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(1.112.498)	1.525.550

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

ΔΕΙΚΤΕΣ

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	63%	100%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	37%	0%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		

Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	13%	124%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		

Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού	88%	45%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού	12%	55%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		

Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	31%	29.058%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		

Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	74%	262%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδας.		

Κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό	(35%)	62%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		

Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού	0%	34%
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	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	(199%)	46%
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 λοιπές απαιτήσεις, πιο συγκεκριμένα από την απαίτηση δανείου σε συνδεδεμένη εταιρεία, που έχει η Εταιρεία την 31.12.2024, για την οποία ο σχετικός πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται μη σημαντικός. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας καθώς έχει εξασφαλίσει ταμειακές εισροές από τη σύμβαση εργολαβίας που είναι σε ισχύ. 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. Κίνδυνος επιτοκίου	Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου, καθώς δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, πέρα από την υποχρέωση από μίσθωση.

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 λόγω μη δραστηριοποίησης της ακόμα, δεν έχει λάβει μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, τα οποία θα λάβει ευθύς μόλις τεθεί σε έναρξη το κατασκευαστικό στάδιο.

ζ. Ακίνητα

Η Εταιρεία προχώρησε στις 12.10.2022 μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού στην αγορά κτιρίου που αποτελείται από δύο ορόφους επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ριζική ανακαίνιση του σε ένα υπερσύγχρονο, πράσινο 5όροφο κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 5.170 τ.μ. με πιστοποίηση LEED Gold. Η Εταιρεία προχώρησε την 10.01.2024 στην υπογραφή συμβολαίου για τη μεταβίβαση και αποπεράτωση του ακινήτου της, ώστε να περιέλθει στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (ΤΕΑΕΠ) πλήρως αποπερατωμένο, ολοκληρωμένο και "με το κλειδί στο χέρι" ("turnkey project").

η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα και Ίδιες μετοχές

Την 31.12.2024 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. Σημαντικά Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Εταιρεία βάσει επιπρόσθετων ιδιωτικών συμφωνητικών με την Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (ΤΕΑΕΠ), ανέλαβε εντός του 2025 την εκτέλεση πρόσθετων εργασιών στο ακίνητο, έναντι αντιτίμου €627.917.

Πέραν των ανωτέρων, δεν έχουν προκύψει γεγονότα 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 εντός της χρήσης 2025 αναμένεται να ολοκληρωθεί η κατασκευή και να παραδοθεί το έργο που έχει αναλάβει η Εταιρεία στην Θεσσαλονίκη σύμφωνα με το συμβόλαιο που υπεγράφη την 10.01.2024, όπως αυτό μνημονεύεται ανωτέρω.

Μαρούσι, 09.09.2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΔΗΜΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ