

**P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Γ.Ε.ΜΗ 167838401000**

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

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31<sup>η</sup> 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 .....                                      | 10 |
| 3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες .....                                   | 11 |
| 4. Ουσιάδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών .....                                             | 14 |
| 5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....                                                | 19 |
| 6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης .....                            | 22 |
| 7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....                                                   | 23 |
| 8. Λοιπές Απαιτήσεις .....                                                                     | 24 |
| 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα .....                                             | 24 |
| 10. Μετοχικό κεφάλαιο.....                                                                     | 24 |
| 11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....                                                    | 25 |
| 12. Δανεισμός.....                                                                             | 26 |
| 13. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού .....                                                         | 26 |
| 14. Λοιπά έξοδα.....                                                                           | 27 |
| 15. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) .....                                                    | 27 |
| 16. Φόρος εισοδήματος .....                                                                    | 27 |
| 17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....                                                              | 28 |
| 18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης .....                     | 28 |
| 19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....                                                       | 28 |
| Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....                                                        | 30 |

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> 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 «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31η 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 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 διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.
- Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «P & E INVESTMENTS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 09 Ιουλίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Θεόδωρος Κ. Τασιούλας**

A.M. ΣΟΕΛ : 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3<sup>α</sup> & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

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

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://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 **"P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"**:

**Ανδριόπουλος Δημήτριος**, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ

**Μαρκάζος Κωνσταντίνος**, Μέλος Δ.Σ

**Δαγτζή Δέσποινα**, Μέλος Δ.Σ

**Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης**, Μέλος Δ.Σ

**Χαλκιαδάκη Άννα**, Μέλος Δ.Σ

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

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

**Μαρούσι, 08.07.2024**

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      |
|-----------------------------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                             |      |                  |                 |
| <b>Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>              |      |                  |                 |
| Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία           | 7    | 162.846          | 14.036          |
| Λοιπές απαιτήσεις                             | 8    | 3.859            | -               |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>   |      | <b>166.705</b>   | <b>14.036</b>   |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                 |      |                  |                 |
| Λοιπές απαιτήσεις                             | 8    | 293.205          | 500.287         |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα              | 9    | 36.825           | -               |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>      |      | <b>330.031</b>   | <b>500.287</b>  |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                     |      | <b>496.735</b>   | <b>514.323</b>  |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>          |      |                  |                 |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                          |      |                  |                 |
| Μετοχικό κεφάλαιο                             | 10   | 615.000          | 500.000         |
| Αποθεματικό υπέρ το άρτιο                     | 10   | 1.034.655        | -               |
| Αποτελέσματα εις νέον                         |      | (1.775.452)      | (572.230)       |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                 |      | <b>(125.797)</b> | <b>(72.230)</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                            |      |                  |                 |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>             |      |                  |                 |
| Δανεισμός                                     | 12   | 92.555           | 10.863          |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>      |      | <b>92.555</b>    | <b>10.863</b>   |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>             |      |                  |                 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις            | 11   | 473.143          | 572.469         |
| Δανεισμός                                     | 12   | 56.834           | 3.221           |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>      |      | <b>529.977</b>   | <b>575.690</b>  |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                     |      | <b>622.532</b>   | <b>586.553</b>  |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> |      | <b>496.735</b>   | <b>514.323</b>  |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

|                                                              |             | 01.01.2023<br>έως<br>31.12.2023 | 24.12.2022<br>έως<br>31.12.2022 |
|--------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                              | <b>Σημ.</b> |                                 |                                 |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                 | 13          | (124.211)                       | -                               |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7           | (38.358)                        | (233)                           |
| Λοιπά έξοδα                                                  | 14          | (1.034.316)                     | (571.419)                       |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                     |             | <b>(1.196.884)</b>              | <b>(571.652)</b>                |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                      | 15          | (6.338)                         | (78)                            |
| <b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>                              |             | <b>(1.203.222)</b>              | <b>(571.730)</b>                |
| Φόρος εισοδήματος                                            | 16          | -                               | -                               |
| <b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>                         |             | <b>(1.203.222)</b>              | <b>(571.730)</b>                |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>                            |             |                                 |                                 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων                 |             | -                               | -                               |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>              |             | <b>(1.203.222)</b>              | <b>(571.730)</b>                |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

|                                                         |             | Μετοχικό<br>κεφάλαιο | Υπερ το<br>άρτιο | Αποτελέσματα εις<br>νέον | Σύνολο Ιδίων<br>κεφαλαίων |
|---------------------------------------------------------|-------------|----------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>24 Δεκεμβρίου 2022</b>                               | <b>Σημ.</b> | -                    | -                | -                        | -                         |
| Καθαρά κέρδη/ (ζημιές)<br>χρήσης                        |             | -                    | -                | (571.730)                | (571.730)                 |
| <b>Συγκεντρωτικά<br/>συνολικά<br/>εισοδήματα χρήσης</b> |             | -                    | -                | (571.730)                | (571.730)                 |
| Έκδοση κεφαλαίου                                        | 10          | 500.000              | -                | (500)                    | 499.500                   |
| <b>Σύνολο συναλλαγών<br/>με μετόχους</b>                |             | 500.000              | -                | (500)                    | 499.500                   |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>                               |             | 500.000              | -                | (572.230)                | (72.230)                  |
|                                                         |             |                      |                  |                          |                           |
| <b>01 Ιανουαρίου 2023</b>                               | <b>Σημ.</b> | 500.000              | -                | (572.230)                | (72.230)                  |
| Καθαρά κέρδη/ (ζημιές)<br>χρήσης                        |             | -                    | -                | (1.203.222)              | (1.203.222)               |
| <b>Συγκεντρωτικά<br/>συνολικά<br/>εισοδήματα χρήσης</b> |             | -                    | -                | (1.203.222)              | (1.203.222)               |
| Αύξηση μετοχικού<br>κεφαλαίου                           | 10          | 115.000              | 1.034.655        | -                        | 1.149.655                 |
| <b>Σύνολο συναλλαγών<br/>με μετόχους</b>                |             | 115.000              | 1.034.655        | -                        | 1.149.655                 |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>                               |             | 615.000              | 1.034.655        | (1.775.452)              | (125.797)                 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

|                                                                    |      | 01.01.2023 έως<br>31.12.2023 | 24.12.2022 έως<br>31.12.2022 |
|--------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                    | Σημ. |                              |                              |
| Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων                                           |      | (1.203.222)                  | (571.730)                    |
| <b>Προσαρμογές για :</b>                                           |      |                              |                              |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων                 | 7    | 38.358                       | 233                          |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά                           | 15   | 6.338                        | 78                           |
| Λοιπά                                                              |      | (339)                        | -                            |
|                                                                    |      | <b>(1.158.865)</b>           | <b>(571.419)</b>             |
| <b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>                              |      |                              | -                            |
| (Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων                                |      | (296.777)                    | (287)                        |
| Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων               |      | (99.670)                     | 571.969                      |
|                                                                    |      | <b>(396.447)</b>             | <b>571.682</b>               |
| <b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>              |      | <b>(1.555.312)</b>           | <b>263</b>                   |
| Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα                               | 15   | (6.338)                      | (78)                         |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>      |      | <b>(1.561.650)</b>           | <b>185</b>                   |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>               |      |                              |                              |
| Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων        | 7    | (29.592)                     | -                            |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>       |      | <b>(29.592)</b>              | -                            |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>            |      |                              |                              |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                         | 10   | 1.650.000                    | -                            |
| Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων                                     |      | (21.932)                     | (185)                        |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>    |      | <b>1.628.068</b>             | <b>(185)</b>                 |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b> |      | <b>36.825</b>                | -                            |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης              |      | -                            | -                            |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>       |      | <b>36.825</b>                | -                            |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Η εταιρεία «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «P & E INVESTMENTS A.E.» που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο σκοπό τη συμμετοχή στην εταιρεία με την επωνυμία «SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και διακριτικό τίτλο «SKYLINE REAL ESTATE», κατόπιν ανοιχτού διεθνούς διαγωνισμού που διεξήχθη από την τράπεζα ALPHA BANK. Για την επιδίωξη του ανωτέρω σκοπού, η Εταιρεία μπορεί ενδεικτικώς και ουχί περιοριστικώς: α) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, που λειτουργεί ή πρόκειται να λειτουργήσει στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού. β) Να προβαίνει σε κάθε είδους δικαιοπραξία, η οποία εξυπηρετεί άμεσα ή έμμεσα τον ανωτέρω σκοπό της, ενδεικτικά αναφερόμενης της σύναψης μισθώσεων, πιστώσεων και δανείων (από ή προς την Εταιρεία). γ) Να εκπροσωπεί οποιαδήποτε εταιρεία, ελληνική ή αλλοδαπή, με όμοιο ή συναφή ή παρεμφερή σκοπό. δ) Να ενεργεί κάθε πράξη και να αναπτύσσει οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, που σχετίζεται ή τείνει άμεσα ή έμμεσα στην επίτευξη του ανωτέρω σκοπού και να ασκεί γενικά κάθε επιχείρηση συναφή προς τον ανωτέρω σκοπό, στον οποίο οι επιμέρους στόχοι και ενέργειες αναφέρονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά. ε) Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ εταιριών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες μετέχει η Εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο παρέχουσα πάσης φύσεως ασφάλειες ενοχικές ή / και εμπράγματα. στ) Να συγχωνευθεί με άλλη Εταιρεία ή να απορροφήσει άλλες συναφείς επιχειρήσεις ατομικές ή εταιρικές. ζ) Να ενεργεί κάθε πράξη και να αναπτύσσει οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, που σχετίζεται ή τείνει άμεσα ή έμμεσα στην επίτευξη του ανωτέρω σκοπού και να ασκεί γενικά κάθε επιχείρηση συναφή προς τον ανωτέρω σκοπό, στον οποίο οι επιμέρους στόχοι και ενέργειες αναφέρονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με απόφασή της μπορεί να επεκτείνει ή να περιορίσει τους σκοπούς της Εταιρείας δια τροποποιήσεως του παρόντος άρθρου. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας την 24<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 167838401000. 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 31.12.2023 και την 31.12.2022 έμμεσα μέσω της εταιρείας METRINWOOD LTD, η οποία έχει έδρα στην Κύπρο, το 75% των μετοχών της Εταιρείας και η εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με διακριτικό τίτλο «PREMIA PROPERTIES» κατέχει άμεσα κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 το 25% των μετοχών της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται σε αυτές της εταιρείας Dimand A.E., με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία απασχολούσε στο εργατικό δυναμικό της 4 εργαζόμενους, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: 0).

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 08.07.2024 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:

|                                               | <b>Εταιρεία<br/>31.12.2022</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Παρουσίαση κατά λειτουργία<sup>1</sup></b> |                                |
| Έξοδα διοίκησης                               | (571.652)                      |
|                                               | <b>(571.652)</b>               |

|                                                                 | <b>Εταιρεία<br/>31.12.2022</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Παρουσίαση κατ' είδος</b>                                    |                                |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και<br>άυλων περιουσιακών στοιχείων | (233)                          |
| Λοιπά έξοδα                                                     | (571.419)                      |
|                                                                 | <b>(571.652)</b>               |

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους. 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 συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπόψιν και 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

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

συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας. Το γεγονός ότι τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας έχουν κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 καταστεί αρνητικά και ανήλθαν σε (€125.797) δεν επηρεάζουν την ως άνω αξιολόγηση στην βάση της οποίας η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα την δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο και εν γένει την υλοποίηση του project Skyline.

Συνέπεια του γεγονότος ότι τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να συγκαλέσει την Γενική Συνέλευση των Μετόχων εντός έξι μηνών από την λήξη της χρήσης με σκοπό να ληφθούν κατάλληλα μέτρα για την αποκατάσταση της κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας. Στην βάση των ανωτέρω, το Διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας κατά την συνεδρίασή του στις 24 Ιανουαρίου 2024 εισηγήθηκε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από τους μετόχους αυτής με απώτερο σκοπό την χρηματοδότηση της επένδυσης (project Skyline) που αναφέρεται ανωτέρω και κατά συνέπεια την ενίσχυση της κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας.

### 3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

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

#### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»:** Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συνέπεια των οποίων η διοίκηση της εταιρείας έχει αναπροσαρμόσει όπου αυτό απαιτείτο τις ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών που παρατίθενται στη σημείωση 4 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

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

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

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της 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 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή

ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

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

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

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

#### 4. 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.

##### 4.2 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

##### 4.3 Χρηματοοικονομικά μέσα

###### (α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

###### 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.



Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

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

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει 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. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από το Δημόσιο ποσού €292.681. Βλέπετε σχετικά σημείωση 8.

Απομείωση

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

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις 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 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 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 διαθεσίων 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.

#### **4.5 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**

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

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στην Ελλάδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο 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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 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 επιμετρύεται 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 επιμετρύονται 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 τις χρήσεις 2023 και 2022.

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

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

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

#### **4.8 Αναγνώριση εξόδων**

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

#### **4.9 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.

*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 καθώς και από τις λοιπές απαιτήσεις που έχει η Εταιρεία την 31.12.2023. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από το Δημόσιο ποσού €292.681, βλέπετε σχετικά σημείωση 8.

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**

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 των μετόχων 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.

| <b>Συμβατικές λήξεις<br/>χρηματοοικονομικών<br/>υποχρεώσεων<br/>31 Δεκεμβρίου 2023</b> | <b>Κάτω των<br/>12 μηνών</b> | <b>Από 2<br/>έως 5<br/>έτη</b> | <b>Άνω των<br/>5 ετών</b> | <b>Σύνολο συμβατικών<br/>ταμειακών ροών</b> | <b>Λογιστική<br/>αξία</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| Προμηθευτές και λοιπές<br>υποχρεώσεις                                                  | 447.832                      | -                              | -                         | 447.832                                     | 447.832                   |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                                                              | 56.834                       | 106.676                        |                           | 163.510                                     | 149.388                   |
| <b>Σύνολο</b>                                                                          | <b>504.666</b>               | <b>106.676</b>                 | <b>-</b>                  | <b>611.342</b>                              | <b>597.221</b>            |

| Συμβατικές λήξεις<br>χρηματοοικονομικών<br>υποχρεώσεων<br>31 Δεκεμβρίου 2022 | Κάτω των<br>12 μηνών | Από 2<br>έως 5<br>έτη | Άνω των<br>5 ετών | Σύνολο συμβατικών<br>ταμειακών ροών | Λογιστι-<br>κή αξία |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Προμηθευτές και λοιπές<br>υποχρεώσεις                                        | 572.469              | -                     | -                 | 572.469                             | 572.469             |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                                                    | 3.221                | 13.339                | -                 | 16.560                              | 14.084              |
| <b>Σύνολο</b>                                                                | <b>575.690</b>       | <b>13.339</b>         | <b>-</b>          | <b>589.029</b>                      | <b>586.553</b>      |

## 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 της διάρθρωση.

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

|                                         | Σημ. | 31.12.2023       | 31.12.2022      |
|-----------------------------------------|------|------------------|-----------------|
| Σύνολο δανεισμού                        | 12   | 149.388          | 14.084          |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 9    | 36.825           | -               |
| <b>Καθαρός δανεισμός</b>                |      | <b>112.563</b>   | <b>14.084</b>   |
| Ίδια κεφάλαια                           |      | (125.797)        | (72.230)        |
| Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια         |      | <b>(13.234)</b>  | <b>(58.146)</b> |
| <b>Δείκτης μόχλευσης</b>                |      | <b>(850,58%)</b> | <b>(24,22%)</b> |

## 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 ή 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:

#### **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:

|                                                     | Βελτιώσεις<br>σε ακίνητα<br>τρίτων | Έπιπλα και<br>λοιπός<br>εξοπλισμός | Περιουσιακά<br>στοιχεία με<br>δικαίωμα<br>χρήσης | Σύνολο          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Κόστος</b>                                       |                                    |                                    |                                                  |                 |
| <b>24 Δεκεμβρίου 2022</b>                           | -                                  | -                                  | -                                                | -               |
| Προσθήκες                                           |                                    | -                                  | 14.270                                           | 14.270          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>                           | -                                  | -                                  | <b>14.270</b>                                    | <b>14.270</b>   |
| <b>01 Ιανουαρίου 2023</b>                           | -                                  | -                                  | 14.270                                           | 14.270          |
| Προσθήκες                                           | 13.944                             | 15.648                             | 170.548                                          | 200.140         |
| Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές                       |                                    | -                                  | (14.933)                                         | (14.933)        |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>                           | <b>13.944</b>                      | <b>15.648</b>                      | <b>169.884</b>                                   | <b>199.476</b>  |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                     |                                    |                                    |                                                  |                 |
| <b>24 Δεκεμβρίου 2022</b>                           | -                                  | -                                  | -                                                | -               |
| Αποσβέσεις χρήσης                                   | -                                  | -                                  | (233)                                            | (233)           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>                           | -                                  | -                                  | <b>(233)</b>                                     | <b>(233)</b>    |
| <b>01 Ιανουαρίου 2023</b>                           | -                                  | -                                  | <b>(233)</b>                                     | <b>(233)</b>    |
| Αποσβέσεις χρήσης                                   | (1.250)                            | (12.378)                           | (24.730)                                         | (38.358)        |
| Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές                       | -                                  | -                                  | 1.961                                            | 1.961           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>                           | <b>(1.250)</b>                     | <b>(12.378)</b>                    | <b>(23.002)</b>                                  | <b>(36.630)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31<br/>Δεκεμβρίου 2022</b> | -                                  | -                                  | <b>14.037</b>                                    | <b>14.037</b>   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31<br/>Δεκεμβρίου 2023</b> | <b>12.694</b>                      | <b>3.271</b>                       | <b>146.882</b>                                   | <b>162.847</b>  |

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης είχε συνολική διάρκεια 5 έτη και λύθηκε την 31.07.2023. Την 30.06.2023 η Εταιρεία μίσθωσε χώρο γραφείων επί των οδών Νερατζιωτίσσης, αρ. 115, με συνολική διάρκεια 3 έτη.

Για την υποχρέωση από την μίσθωση και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2023, βλέπε σχετικά σημείωση 12.

**8. Λοιπές Απαιτήσεις**

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                                           | Σημ. | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-----------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη                    | 19   | -              | 500.000        |
| Εγγυήσεις                                                 |      | 3.859          | -              |
| Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ) |      | 292.681        | 287            |
| Έξοδα επομένων χρήσεων                                    |      | 419            | -              |
| Λοιπές απαιτήσεις                                         |      | 105            | -              |
| <b>Σύνολο</b>                                             |      | <b>297.064</b> | <b>500.287</b> |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό                                 |      | <b>3.859</b>   | -              |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό                                    |      | <b>293.205</b> | <b>500.287</b> |

Οι λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη ποσού €500.000, αφορούσαν την απαίτηση για την καταβολή του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου από τους μετόχους της Εταιρείας, ήτοι την εταιρεία «Metrinwood Ltd» και την εταιρεία Premia Properties. Το εν λόγω ποσό καταβλήθηκε την 2 Φεβρουαρίου 2023.

**9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα**

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

|                       | 31.12.2023    | 31.12.2022 |
|-----------------------|---------------|------------|
| Ταμείο                | 478           | -          |
| Τραπεζικές καταθέσεις | 36.348        | -          |
| <b>Σύνολο</b>         | <b>36.825</b> | -          |

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

**10. Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                            | Αριθμός μετοχών | Κοινές μετοχές | Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | Σύνολο           |
|----------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|------------------|
| <b>24 Δεκεμβρίου 2022</b>  | -               | -              | -                         | -                |
| Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου | 5.000           | 500.000        | -                         | 500.000          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>  | <b>5.000</b>    | <b>500.000</b> | -                         | <b>500.000</b>   |
| <b>01 Ιανουαρίου 2023</b>  | <b>5.000</b>    | <b>500.000</b> | -                         | <b>500.000</b>   |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 11.500          | 115.000        | 1.034.655                 | 1.149.655        |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>  | <b>16.500</b>   | <b>615.000</b> | <b>1.034.655</b>          | <b>1.649.655</b> |

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 24 Δεκεμβρίου 2022 και το μετοχικό της κεφάλαιο ορίστηκε στο ποσό των ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000), διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες (5.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100) έκαστης.

Το ποσό του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου ποσού €500.000 καταβλήθηκε από τους μετόχους στις 2 Φεβρουαρίου 2023, καθώς σύμφωνα με τη παρ.6 του άρθρου 20 του Ν.4548/2018 η καταβολή και πιστοποίηση του μετοχικού κεφαλαίου της σύστασης μιας εταιρείας πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός 2 μηνών από την σύσταση αυτής.

Με την από 14.12.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ εκατόν δεκαπέντε χιλιάδων (€115.000), με καταβολή μετρητών και την έκδοση έντεκα χιλιάδων πεντακοσίων (11.500) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης και σε τιμή διάθεσης εκατό ευρώ (€100) έκαστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των ενός εκατομμυρίου τριάντα πέντε χιλιάδων (€1.035.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€345) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του κονδυλίου αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ εξακοσίων δέκα πέντε χιλιάδων (€615.000), διαιρούμενο σε δέκα έξι χιλιάδες πεντακόσιες (16.500) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα (€10) Ευρώ έκαστης.

## 11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

|                                     | Σημ. | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Προμηθευτές                         |      | 60.859         | 2.071          |
| Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη | 19   | 263.210        | 566.498        |
| Δεδουλευμένα έξοδα                  |      | 122.720        | 3.900          |
| Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη     |      | 13.107         | -              |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί             |      | 12.204         | -              |
| Λοιπές υποχρεώσεις                  |      | 1.043          | -              |
| <b>Σύνολο</b>                       |      | <b>473.143</b> | <b>572.469</b> |

### Ανάλυση υποχρεώσεων:

|                     | Εταιρεία       |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
| Μακροπρόθεσμο μέρος | -              | -              |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος | 473.143        | 572.469        |
| <b>Σύνολο</b>       | <b>473.143</b> | <b>572.469</b> |

**12. Δανεισμός**

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

|                                        | 31.12.2023     | 31.12.2022    |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>        |                |               |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις              | 92.555         | 10.863        |
|                                        | <b>92.555</b>  | <b>10.863</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>        |                |               |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις              | 56.834         | 3.221         |
| <b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b> | <b>56.834</b>  | <b>3.221</b>  |
| <b>Σύνολο δανεισμού</b>                | <b>149.388</b> | <b>14.084</b> |

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων. Βλέπε σχετικά σημείωση 7.

Η συνολική ταμειακή εκροή για την μίσθωση κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 ανήλθε σε €1.966. Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 για την συγκεκριμένη μίσθωση, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 7 και 15.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 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.

**13. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                               | 01.01.2023 έως<br>31.12.2023 | 24.12.2022 έως<br>31.12.2022 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Μισθοί και ημερομίσθια        | 101.470                      | -                            |
| Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης    | 22.229                       | -                            |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές | 512                          | -                            |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>124.211</b>               | <b>-</b>                     |

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για την Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

|                                          | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού</b> | <b>4</b>   | <b>-</b>   |

**14. Λοιπά έξοδα**

Τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                                 | 01.01.2023 έως<br>31.12.2023 | 24.12.2022 έως<br>31.12.2022 |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Αμοιβές ορκωτών λογιστών                        | 7.700                        | 3.900                        |
| Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων                     | 137.944                      | 1.196                        |
| Λοιπές αμοιβές τρίτων                           | 866.557                      | 566.225                      |
| Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ. | 135                          | -                            |
| Συνδρομές                                       | 2.472                        | -                            |
| Φόροι – τέλη                                    | 503                          | -                            |
| Λοιπά                                           | 19.005                       | 98                           |
| <b>Σύνολο</b>                                   | <b>1.034.316</b>             | <b>571.419</b>               |

**15. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)**

Το χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

|                                          | 01.01.2023<br>έως<br>31.12.2023 | 24.12.2022<br>έως<br>31.12.2022 |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Τόκοι μισθώσεων                          | 4.839                           | 78                              |
| Λοιπά                                    | 1.499                           | -                               |
| <b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>          | <b>6.338</b>                    | <b>78</b>                       |
| <b>Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό</b> | <b>6.338</b>                    | <b>78</b>                       |

**16. Φόρος εισοδήματος**

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 2022 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους € 1.766.148. Από αυτές ποσό €568.282 δύναται να χρησιμοποιηθούν έως και την χρήση 2027, ενώ ποσό €1.197.866 δύναται να χρησιμοποιηθούν έως και την χρήση 2028.

Για τη χρήση 2022, 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. 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.

### 17. 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.

### 18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Εντός της χρήσης 2024 και έως την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο, οι μέτοχοι έχουν καταβάλει στην Εταιρεία ποσό €790.000 ως έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

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

### 19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

#### Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

#### Αγορές υπηρεσιών

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

#### Σύνολο

| 01.01.2023<br>έως<br>31.12.2023 | 24.12.2022<br>έως<br>31.12.2022 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 176.419                         | 566.225                         |
| <b>176.419</b>                  | <b>566.225</b>                  |

#### Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

#### Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

METRINWOOD LTD  
PREMIA PROPERTIES

#### Σύνολο

| 31.12.2023 | 31.12.2022     |
|------------|----------------|
| -          | 375.000        |
| -          | 125.000        |
| <b>-</b>   | <b>500.000</b> |

Οι απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη ποσού €500.000, αφορούν την απαίτηση για την καταβολή του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου από τους μετόχους της Εταιρείας, ήτοι την εταιρεία «Metrinwood Ltd» και την εταιρεία Premia Properties. Το εν λόγω ποσό καταβλήθηκε την 2 Φεβρουαρίου 2023

#### Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

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

#### Σύνολο

| 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------|----------------|
| 219.123        | 566.225        |
| <b>219.123</b> | <b>566.225</b> |

**Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη**

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

**Σύνολο**

|  | 31.12.2023 | 31.12.2022    |
|--|------------|---------------|
|  | -          | 14.084        |
|  | -          | <b>14.084</b> |

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από τη Dimand A.E. Βλέπε σχετικά σημείωση 12.

**Μαρούσι, 08.07.2024**

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Financial Controller

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA

ΔΗΜΑΚΑΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΑΔΤ ΑΜ 120773

ΑΔΤ ΑΝ 603900  
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'

ΑΔΤ ΑΖ 736252  
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α'

## Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01<sup>ης</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2023 - 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023**  
**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ**  
**ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ**  
**«P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

**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 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 δεύτερη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Κατά τη χρήση που έληξε 31.12.2023, η Εταιρεία δεν διακρατούσε κάποια επένδυση. Εντός της χρήσης 2023 και συγκεκριμένα την 4 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία συμφώνησε για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων (Project Skyline). Πιο συγκεκριμένα, υπεγράφη συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank (η «Πωλήτρια») στο επενδυτικό σχήμα «P and E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ο «Επενδυτής»). Η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του 2024. Το ακριβές τίμημα για τη συναλλαγή θα προσδιοριστεί κατά την μεταβίβαση των μετοχών της Skyline λαμβάνοντας υπ' όψιν την οικονομική θέση της Skyline κατά την ημερομηνία αυτή βάσει των ακινήτων που θα έχουν περιέλθει στην κυριότητά της. Σημειώνεται ότι:

(α) Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων συμφωνήθηκε στο ποσό των €437.676.000 περίπου.

(β) Στο πλαίσιο της συμφωνίας η Alpha Bank θα παράσχει στη Skyline μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση ύψους έως €240.000.000.

(γ) Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει 573 ακίνητα διαφόρων χρήσεων (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics, κλπ.), με συνολική μεικτή επιφάνεια περίπου 500.000 τ.μ., μεταξύ των οποίων το εμβληματικό συγκρότημα κτιρίων επί των οδών Αιόλου και Σοφοκλέους καθώς και το κτίριο επί της οδού Σταδίου και Κοραή.

Η εν λόγω συμφωνία αποτελεί την μεγαλύτερη μεταβίβαση χαρτοφυλακίου ακινήτων (αμιγώς) στον χώρο του ελληνικής κτηματαγοράς κατά τα τελευταία χρόνια, η δε Εταιρεία προσβλέπει στην ανάδειξη σημαντικών υπεραξιών από την εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση αυτού (του χαρτοφυλακίου).



**β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 δεν κρίνεται ικανοποιητική καθώς τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας παρουσιάζονται αρνητικά και ανήλθαν σε (€125.797). Συνέπεια του εν λόγω γεγονότος συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να συγκαλέσει την Γενική Συνέλευση των Μετόχων με σκοπό να ληφθούν κατάλληλα μέτρα για την αποκατάσταση της κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, το γεγονός αυτό αναμένεται να θεραπευτεί εντός της χρήσης 2024 καθώς οι μέτοχοι, κατόπιν σχετικής εισηγήσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά την συνεδρίασή του στις 24 Ιανουαρίου 2024 θα προβούν στην κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας με σκοπό την χρηματοδότηση της επένδυσης που αναφέρεται ανωτέρω.

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

|                                               | <b>01.01.2023<br/>έως<br/>31.12.2023</b> | <b>24.12.2022<br/>έως<br/>31.12.2022</b> | <b>Μεταβολή<br/>(%)</b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων                      | (1.203.222)                              | (571.730)                                | 110%                    |
| Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους | (1.203.222)                              | (571.730)                                | 110%                    |

|                                                                                                         | <b>01.01.2023 έως<br/>31.12.2023</b> | <b>24.12.2022 έως<br/>31.12.2022</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης                                                                           | (1.203.222)                          | (571.730)                            |
| Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 38.358                               | 233                                  |
| Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά                                                         | 6.338                                | 78                                   |
| Πλέον: Φόρος εισοδήματος                                                                                | -                                    | -                                    |
| <b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>                                                   | <b>(1.158.526)</b>                   | <b>(571.419)</b>                     |

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

**ΔΕΙΚΤΕΣ**

| <b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>                                                                                             |                                      |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</b>                                                                 | <b>01.01.2023 έως<br/>31.12.2023</b> | <b>24.12.2022 έως<br/>31.12.2022</b> |
| <i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>                                                            | 66%                                  | 97%                                  |
| <i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>                                                         | 34%                                  | 3%                                   |
| Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό. |                                      |                                      |

|                                                                    |       |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>                            | (20%) | (12%) |
| Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας. |       |       |

|                                                                   |       |       |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>                        | 125%  | 114%  |
| <i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>                             | (25%) | (14%) |
| Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας. |       |       |

|                                                                                                         |       |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό                                                                 | (75%) | (515%) |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια. |       |        |

|                                                                              |     |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                            | 62% | 87% |
| Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος. |     |     |

|                                                                                                                                                                  |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό                                                                                                                   | (61%) | (15%) |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων) |       |       |

|                                                                                                                                                                          |     |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού                                                                                                                                 | 30% | 3% |
| 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          | 01.01.2023 έως<br>31.12.2023 | 24.12.2022 έως<br>31.12.2022 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια | 956%                         | 792%                         |

### 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      | Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο καθώς κατά την 31.12.2023 δεν διακρατά σημαντικό υπόλοιπο ταμειακών διαθεσίμων και οι λοιπές απαιτήσεις είναι από συνδεδεμένα μέρη.                                                                       |
| 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. 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 μείγμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

**ε. Εργασιακά Ζητήματα**

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 απασχολούσε 4 άτομα προσωπικό ενώ και την 31.12.2022, η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

**στ. Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

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

**ζ. Επενδύσεις**

Η Εταιρεία δεν διακρατούσε επενδύσεις την 31.12.2023.

**η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα**

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

**θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

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

**ι. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στο πλαίσιο του αντικειμένου των δραστηριοτήτων της.

**ια. Σημαντικά Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Εντός της χρήσης 2024 και έως την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο, οι μέτοχοι έχουν καταβάλει στην Εταιρεία ποσό €790.000 ως έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Δεν έχουν προκύψει άλλα 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 2024 αναμένεται να ολοκληρωθεί η συναλλαγή του Project Skyline σε συνεργασία με τις Alpha Bank, Premia Properties και EBRD στο πλαίσιο της από 04.02.2023 συμφωνίας.

Η εν λόγω συμφωνία αποτελεί την μεγαλύτερη μεταβίβαση χαρτοφυλακίου ακινήτων (αμιγώς) στον χώρο του ελληνικής κτηματαγοράς κατά τα τελευταία χρόνια, η δε Εταιρεία προσβλέπει στην ανάδειξη σημαντικών υπεραξιών από την εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση αυτού του χαρτοφυλακίου.

**Μαρούσι, 08.07.2024**

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA