

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ

**Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από
1η Ιανουαρίου 2023 έως 31η Δεκεμβρίου 2023**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ» την 27.03.2024 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.egnatia-eka.gr

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
Γ. Κατάσταση Αποτελεσμάτων.....	11
Δ. Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	12
Ε. Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	13
ΣΤ. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	14
Ζ. Κατάσταση Ταμειακών Ροών	15
1. Πληροφορίες για την Εταιρεία	16
1.1 Γενικές Πληροφορίες	16
1.2 Φύση Δραστηριοτήτων	16
2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.....	16
2.1 Σημείωση συμμόρφωσης.....	16
3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές.....	17
3.1 Νέα λογιστικά πρότυπα, διερμηνείες, αναθεωρήσεις, τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	17
3.1.2 Νέα λογιστικά πρότυπα, διερμηνείες, αναθεωρήσεις, τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	19
3.2 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ.....	21
3.2.1 Εξαίρεσεις κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ.....	21
3.2.2 Συμφιλίωση Ιδίων Κεφαλαίων.....	21
3.2.3 Συμφιλίωση Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος	24
3.2.4 Διαφορές παρουσίασης.....	24
3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις	25
3.3.1 Κρίσεις.....	25
3.3.2 Εκτιμήσεις και υποθέσεις	25
3.4 Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	27
3.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία – Υπεραξία Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία συμπεριλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού, οι άδειες παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας ενεργειακών σταθμών, τα δικαιώματα, τα έξοδα έρευνας και ανάπτυξης και οι δαπάνες προσπέλασης και αποκατάστασης.	27
3.6 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	28
3.7 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	28
3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	30
3.9 Μετοχικό κεφάλαιο	30
3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος	30
3.11 Προβλέψεις.....	31
3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	31
3.13 Μισθώσεις.....	32
3.14 Διανομή μερισμάτων	33
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	33
4.1 Σκοποί και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	33

4.2 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας	33
5. Διαχείριση κεφαλαίου	34
6. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις	35
6.1 Ανώματες ακινητοποιήσεις	35
6.2 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	35
6.3 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις/Απαιτήσεις.....	36
6.4 Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	37
6.5 Λοιπές απαιτήσεις	37
6.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	37
6.7 Ίδια κεφάλαια.....	37
6.8 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	38
6.9 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	38
6.10 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	38
6.11 Κόστος πωληθέντων	39
6.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	39
6.13 Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	39
6.14 Φόρος εισοδήματος.....	39
6.15 Μισθώσεις.....	40
6.16 Εμπράγματα Βάρη.....	41
6.17 Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις.....	42
6.18 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	42
6.19 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	42
6.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	42
6.21 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	43

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, υποβάλλουμε σήμερα στην συνέλευσή σας προς έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 2023 (01/01/2023 - 31/12/2023) καθώς και τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές ως ακολούθως

1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01/01/2023- 31/12/2023

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της χαρτοφυλάκιο βεβαιώσεων παραγωγού για φωτοβολταϊκούς σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας συνολικής ισχύος 311,15MW. Αυτό αποτελείται από δύο cluster έργων:

- ΦΒ Cluster Μπαλαίκα, ισχύος 239,8 MW στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, το οποίο αποτελείται από 47 φωτοβολταϊκά πάρκα.
- ΦΒ Cluster Νίκαιας, ισχύος 71,36 MW στην Περιφερειακή Ενότητα Λάρισας το οποίο αποτελείται από 7 φωτοβολταϊκά πάρκα.

Την 28/12/2023 ολοκληρώθηκε η αρχική υποβολή της αίτησης χρηματοδότησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας με δανεισμό μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ).

2. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΕΑ ΧΡΟΝΙΑ

Κατά τη διάρκεια του 2024 θα συνεχιστούν απρόσκοπτα οι αδειοδοτικές διαδικασίες και η έναρξη κατασκευής των πάρκων.

3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ

Η οικονομική θέση της Εταιρείας υποστηρίζεται από το μετοχικό κεφάλαιο της, ποσού € 1.027.000, εκ των οποίων € 1.001.760,51 έχει εισφέρει η εταιρεία σε είδος, δεκτικό χρηματικής αποτίμησης με την σύνταξη Έκθεσης Αποτίμησης από Ορκωτούς Λογιστές βάσει του άρθρου 17 παρ.3 του Ν.4548/18 και τα υπόλοιπα με καταβολή μετρητών από τους ιδρυτές της Εταιρείας. Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας είναι αρνητικό κατά € 1.504.867. Το γεγονός αυτό είναι προσωρινό καθώς η διοίκηση της Εταιρείας ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. εξασφαλίζει επαρκείς διαθέσιμες πιστωτικές διευκολύνσεις ώστε να είναι σε θέση να καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες επιχειρηματικές ανάγκες της, κατόπιν υπολογισμού των ταμειακών εισροών που προκύπτουν από τη λειτουργία της. Επίσης, η μητρική Εταιρεία Μυτιληναίος Α.Ε. δεσμεύεται να καλύψει ενδεχόμενες ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας τουλάχιστον για

τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023. Τα ίδια Κεφάλαια της εταιρείας την 31/12/2023 ήταν μικρότερα του ½ του Μετοχικού Κεφαλαίου, συνεπώς είχαν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018. Προς θεραπεία των σχετικών κινδύνων το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας προτίθεται να συγκαλέσει γενική συνέλευση για να αποφασίσει την υιοθέτηση μέτρων σύμφωνα με τα προβλεπόμενα.

4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία για τη χρήση 01/01-31/12/2023 παρουσίασε ζημιές προ φόρων € 509.856, έναντι ζημιών προ φόρων € 7.834 της χρήσης 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, οι οποίες προήλθαν κυρίως από χρηματοοικονομικά έξοδα.

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορική δραστηριότητα και για το λόγο αυτό δεν υφίστανται σημαντικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι. Τα χρηματοοικονομικά εργαλεία της Εταιρείας αποτελούνται κυρίως από τις βραχυπρόθεσμες καταθέσεις.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την ανάγκη για επαρκή χρηματοδότηση της δραστηριότητας και της ανάπτυξης της Εταιρείας. Οι σχετικές ανάγκες ρευστότητας γίνονται αντικείμενο διαχείρισης μέσω προσεκτικής παρακολούθησης των χρεών των μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία. Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας είναι αρνητικό κατά € 1.504.867. Το γεγονός αυτό είναι προσωρινό καθώς η διοίκηση της Εταιρείας ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. εξασφαλίζει επαρκείς διαθέσιμες πιστωτικές διευκολύνσεις ώστε να είναι σε θέση να καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες επιχειρηματικές ανάγκες της, κατόπιν υπολογισμού των ταμειακών εισροών που προκύπτουν από τη λειτουργία της. Επίσης, η μητρική Εταιρεία Μυτιληναίος Α.Ε. δεσμεύεται να καλύψει ενδεχόμενες ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας τουλάχιστον για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023. Τα ίδια Κεφάλαια της εταιρείας την 31/12/2023 ήταν μικρότερα του ½ του Μετοχικού Κεφαλαίου, συνεπώς είχαν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018. Προς θεραπεία των σχετικών κινδύνων το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας προτίθεται να συγκαλέσει γενική συνέλευση για να αποφασίσει την υιοθέτηση μέτρων σύμφωνα με τα προβλεπόμενα.

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2023 και για την 31η Δεκεμβρίου 2022 για την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ					
Ένγκλιση Υποχρεώσεων 2023 (Ποσά σε €)	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερα από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23.104	0	0	0	23.104

Λοιπές Υποχρεώσεις	2.214.052	0	0	0	2.214.052
Σύνολο	2.237.157	0	0	0	2.237.156

Ένγκλιση Υποχρεώσεων 2022 (Ποσά σε €)	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερα από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.557	0	0	0	1.557
Λοιπές Υποχρεώσεις	166.231	0	0	0	166.231
Σύνολο	167.787	0	0	0	167.787

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

	Past due but not impaired				Non past due but not impaired	Total
(Amounts in €)	0-3 months	3-6 months	6-12 months	> 1 year		
Liquidity Risk Analysis - Trade Receivables						
2023	90.854	0	0	0	0	90.854
2022	0	0	0	0	0	0

Ανάλυση κινδύνου αγοράς

• Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς όλες οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται σε ευρώ.

• Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2023 η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης των τιμών των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς δεν έχει επενδύσεις σε χρεωστικούς ή συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα.

• Κίνδυνος επιτοκίου

Τα στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας που εκτίθενται σε επιτοκιακές διακυμάνσεις αφορούν κυρίως στα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων. Η πολιτική της Εταιρείας αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού είναι να επενδύει τα μετρητά της σε κυμαινόμενα επιτόκια ώστε να διατηρεί την απαραίτητη ρευστότητα επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα ικανοποιητική απόδοση για τους μετόχους της.

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία εφαρμόζει για περιβαλλοντικά θέματα τις αρχές και πολιτικές της Εταιρείας ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. στην οποία ανήκει.

Διαχείριση:

- Η τήρηση των νομοθετικών απαιτήσεων, ως ελάχιστη δέσμευση, η συνεχής αξιολόγηση και η παρακολούθηση όλων των περιβαλλοντικών παραμέτρων που σχετίζονται με τη λειτουργία της, αποτελούν βασικά συστατικά της διαχείρισης των περιβαλλοντικών θεμάτων της Εταιρείας, επενδύοντας τους απαιτούμενους οικονομικούς πόρους.

- Στην Εταιρεία εφαρμόζεται πιστοποιημένο σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης κατά το διεθνές πρότυπο ISO14001/2015 το οποίο συνοδεύεται από συγκεκριμένες περιβαλλοντικές πολιτικές, όπως η Πολιτική Περιβάλλοντος τομέα Ηλεκτρικής Ενέργειας και Φυσικού Αερίου.
- Η Εταιρεία ως μέρος των περιβαλλοντικών πρακτικών της μεριμνά τόσο για την ορθή διαχείριση της χρήσης του νερού όσο και για τη συλλογή και τη συνολική ανακύκλωση των αποβλήτων της.

7. ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της Ίδιες Μετοχές.

8. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα την 31.12.2023

9. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΑ).

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων

Σύμβουλος

Το μέλος

Ιωάννης Καλαφατάς

Α.Δ.Τ. ΑΖ 556040

Νικόλαος Παπαπέτρου

Α.Δ.Τ. ΑΚ 300589

Β. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 οικονομικών 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.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Επιστούμε την προσοχή σας στην Σημείωση 2 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα ότι κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί μικρότερο του ½ του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 119 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 περί της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, κατά την ημερομηνία αυτή, το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό 1.504.867 ευρώ, με αποτέλεσμα να υπάρχει η πιθανότητα να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων. Οι παραπάνω συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Όπως αναφέρεται στην ίδια σημείωση, η Διοίκηση της εταιρείας έχει σχεδιάσει την λήψη κατάλληλων μέτρων για τη βελτίωση της χρηματοοικονομικής της θέσης και την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων της, προϋπόθεση η οποία έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων Οικονομικών Καταστάσεων. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν ελέγχθηκαν από ελεγκτική εταιρεία.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές 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 αρχών και μεθόδων 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές 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

1) Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2) Ίδια Κεφάλαια και τις Σχετικές Απαιτήσεις του Ν. 4548/2018

Στη σημείωση 2 επί των οικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει καταστεί μικρότερο του $\frac{1}{2}$ του Μετοχικού Κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα την λήψη των κατάλληλων μέτρων.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Μπασμπάνος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61011



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατράκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Γ. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)		1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Πωλήσεις		-	-
Κόστος Πωληθέντων	6.11	(88.405)	(7.096)
Μικτό κέρδος		(88.405)	(7.096)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		(766)	(622)
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(89.171)	(7.718)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	6.12	4.188	0
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	6.12	(424.874)	(117)
Κέρδη προ φόρων		(509.856)	(7.835)
Φόρος εισοδήματος	6.14	(17.679)	944
Κέρδη μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(527.535)	(6.891)
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες		0	0
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		(527.535)	(6.891)
Κατανεμημένα σε:			
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής		(527.535)	(6.891)
Σύνοψη αποτελεσμάτων περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Πρ/σμός Κονδ:Λειτ/κά Απ ΠΦ,Χρημ/κών,Επ/κώνΑπ κ Συν Απ(EBITDA)			
Κέρδη προ φόρων		(509.856)	(7.835)
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		420.686	117
Πλέον: Αποσβέσεις		35.262	0
Μερικό Σύνολο		(53.908)	(7.718)
Λειτουργικά Αποτ Προ Φόρων, Χρημ/κών, Επενδ Αποτελεσμάτων και Συν Αποσβ (EBITDA)		(53.908)	(7.718)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις παρατίθενται στις σελίδες 16-43 και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Δ. Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρων:		
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου	(527.535)	(6.891)
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων μεταγενέστερα:		
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρων:	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	(527.535)	(6.891)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης αποδιδόμενα σε:		
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής	(527.535)	(6.891)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις παρατίθενται στις σελίδες 16-43 και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ε. Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Στοιχεία Ενεργητικού				
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού				
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	6.1	478.501	29.995	0
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	6.2	1.001.761	18.552	0
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	6.3	1.168.833	209.038	1.342
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	6.15	3.214.386	639.372	0
		5.863.479	896.957	1.342
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού				
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	6.4	90.854	0	0
Λοιπές Απαιτήσεις	6.5	177.315	4.691	27.328
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.6	490.061	33.809	21.395
		758.230	38.501	48.723
Στοιχεία Ενεργητικού		6.621.709	935.458	50.065
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	6.7	1.027.000	44.000	25.000
Λοιπά αποθεματικά	6.7	(6.012)	0	0
Αποτελέσματα Εις Νέον		(539.185)	(11.650)	(4.759)
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής		481.803	32.350	20.241
Ίδια Κεφάλαια		481.803	32.350	20.241
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	6.15	2.696.353	525.858	0
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	6.3	1.180.456	205.752	0
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		3.876.809	731.610	0
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.8	23.104	1.557	312
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	6.9	5.907	3.710	1.680
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων πληρωτέες στην επόμενη χρήση	6.15	20.034	0,00	0
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	6.10	2.214.052	166.231	27.832
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		2.263.097	171.498	29.824
Σύνολο υποχρεώσεων		6.139.906	903.108	29.824
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις		6.621.709	935.458	50.065

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις παρατίθενται στις σελίδες 16-43 και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΤ. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα Εις Νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	25.000	0	(4.759)	20.241
<u>Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων</u>				
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	19.000	0	0	19.000
<u>Συναλλαγές με ιδιοκτήτες μητρικής</u>	0	0	0	0
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου	0	0	(6.891)	(6.891)
<u>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρων:</u>				
<u>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</u>	0	0	(6.891)	(6.891)
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2022	44.000	0	(11.651)	32.349
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2023, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	44.000	0	(11.651)	32.349
<u>Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων</u>				
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	(6.012)	0	(6.012)
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	983.000	0	0	983.000
<u>Συναλλαγές με ιδιοκτήτες μητρικής</u>				
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου	0	0	(527.535)	(527.535)
<u>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρων:</u>				
<u>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</u>	0	0	(428.966)	(428.966)
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2023	1.027.000	(6.012)	(539.185)	481.803

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις παρατίθενται στις σελίδες 16-43 και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ζ. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε EUR)	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη Περιόδου	(527.535)	(6.891)
Προσαρμογή για:		
Φόρο	17.679	(944)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης στοιχείων ενεργητικού	35.262	0
Έξοδα τόκων	420.042	117
	472.984	(827)
Μεταβολές Κεφαλαίου Κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων	(263.478)	22.636
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	1.179.412	78.132
	915.935	100.768
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	861.384	93.050

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	861.384	93.050
Καταβληθέντες τόκοι	(1.332)	(117)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(1.000)	(1.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από συνεχιζόμενες λειτουργικές δραστηριότητες	859.052	91.933
Καθαρές ταμ. ροές από συνεχιζόμενες & διακοπείσες λειτουργικές δρα/τες	859.052	91.933
Αγορές ενσώματων παγίων	(328.505)	(29.995)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(23.209)	0
Τόκοι που εισπράχθηκαν	4.188	0
Καθαρές ταμειακές ροές από συνεχιζόμενες επενδυτικές δραστηριότητες	(347.526)	(29.995)
Καθαρές Ταμ. ροές από συνεχιζόμενες & διακοπείσες χρηματοδοτικές δρα/τες		
Έκδοση κοινών μετοχών	239	448
Πληρωμή φόρου συγκέντρωσης	(6.012)	0
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(49.054)	(49.972)
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου στους μετόχους	(448)	0
Καθαρές Ταμειακές ροές από συνεχιζόμενες χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(55.274)	(49.524)
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	456.252	12.414
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	33.809	21.395
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	490.061	33.809
Υπόλοιπο διαθεσίμων	490.061	33.809
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	490.061	33.809

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις παρατίθενται στις σελίδες 16-43 και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

1. Πληροφορίες για την Εταιρεία

1.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρεία «ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ιδρύθηκε το 2008. Η Εταιρεία έχει την έδρα της στο Δήμο Παύλου Μελά Θεσσαλονίκης (Μακρυγιάννη 106 Τ.Κ 56 431) και είναι εγγεγραμμένη στο Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, στην Διεύθυνση Μητρώων και Ανάπτυξης Πληροφοριακών Συστημάτων, Τμήμα: Μητρώου/Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ., με Αριθμό Μητρώου Γ.Ε.ΜΗ. : 059112504000.

1.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Σκοποί της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού, είναι:

Οι υπηρεσίες ανάπτυξης και πώλησης ακινήτων, αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων, η εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων, οι υπηρεσίες ακινήτων έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης, η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Ηλιακή, αιολική ενέργεια κτλ, οι υπηρεσίες παροχής και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, η εμπορία ενέργειας από την ημεδαπή και αλλοδαπή, οι υπηρεσίες έρευνας και πειραματικής ανάπτυξης στην τεχνολογία του ηλεκτρισμού, η κατασκευή δικτύων μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, οι υπηρεσίες εκπόνησης ενεργειακών μελετών, η συμμετοχή σε εταιρείες ενέργειας, ημεδαπής και αλλοδαπής που επιδιώκουν παρόμοιους σκοπούς. Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί να συμμετέχει σε άλλες επιχειρήσεις οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, που εδρεύουν είτε στην Ελλάδα είτε στο εξωτερικό και να κοινοπρακτεί με τέτοιες επιχειρήσεις καθώς επίσης να ιδρύει υποκαταστήματα και αποθήκες, είτε στην Ελλάδα είτε στο εξωτερικό.

2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

2.1 Σημείωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της «ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 31η Δεκεμβρίου 2023, που καλύπτουν όλη τη χρήση 2023, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΑ) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB.

Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας είναι αρνητικό κατά € 1.504.867. Το γεγονός αυτό είναι προσωρινό καθώς η διοίκηση της Εταιρείας ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. εξασφαλίζει επαρκείς διαθέσιμες πιστωτικές διευκολύνσεις ώστε να είναι σε θέση να καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες επιχειρηματικές ανάγκες της, κατόπιν υπολογισμού των ταμειακών εισροών που προκύπτουν από τη λειτουργία της. Επίσης, η μητρική Εταιρεία Μυτιληναίος Α.Ε. δεσμεύεται να καλύψει ενδεχόμενες ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας τουλάχιστον για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023.

Τα ίδια Κεφάλαια της εταιρείας την 31/12/2023 ήταν μικρότερα του ½ του Μετοχικού Κεφαλαίου, συνεπώς είχαν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018. Προς θεραπεία των σχετικών κινδύνων το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας προτίθεται να συγκαλέσει γενική συνέλευση για να αποφασίσει την υιοθέτηση μέτρων σύμφωνα με τα προβλεπόμενα

Για όλες τις περιόδους έως και συμπεριλαμβανομένου του έτους που έληξε στις 31η Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία συνένταξε τις οικονομικές του καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ). Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31η Δεκεμβρίου 2023 είναι οι πρώτες που έχει καταρτίσει η Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Στη σημείωση 3.2 περιλαμβάνονται πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία υιοθέτησε για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Σημαντικές παραδοχές από τη διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλο.

Το νόμισμα παρουσίασης είναι το Ευρώ (νόμισμα της χώρας έδρας της μητρικής της Εταιρείας) .

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ. περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Μυτιληναίος Α.Ε. που έχει έδρα στην Ελλάδα και ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, η οποία κατέχει ποσοστό συμμετοχής 100% επί της Εταιρείας.

3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

3.1 Νέα λογιστικά πρότυπα, διερμηνείες, αναθεωρήσεις, τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλούστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023):

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Η Εταιρεία αξιολόγησε και τροποποίησε τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών του σύμφωνα με τις οδηγίες του ΔΛΠ 1. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»: Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (εφαρμόζεται άμεσα και για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 01.01.2023)

Τον Μάιο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» σχετικά με τους Κανόνες του Πυλώνα Δύο της Διεθνούς Φορολογικής Μεταρρύθμισης,. Οι τροποποιήσεις εισήγαγαν: α) μια προσωρινή εξαίρεση από τις απαιτήσεις αναγνώρισης για τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή της διεθνούς φορολογικής μεταρρύθμισης (Πυλώνας II) και β) πρόσθετες γνωστοποιήσεις για τις επηρεαζόμενες επιχειρήσεις. Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν άμεσα την προσωρινή εξαίρεση, αλλά οι γνωστοποιήσεις απαιτούνται για την ετήσια περίοδο που ξεκινά από την 1η Ιανουαρίου 2023 και μετά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023.

3.1.2 Νέα λογιστικά πρότυπα, διερμηνείες, αναθεωρήσεις, τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση (“sale and leaseback”) μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2024.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση

των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB εξέδωσε μία επιπλέον τροποποίηση που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μία εταιρεία να ταξινομεί το δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μίας εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις του προτύπου απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2024.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)

Τον Μάιο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις (“Supplier Finance Arrangements”), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Το IASB εξέδωσε τις Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή απαιτώντας από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν επιπλέον γνωστοποιήσεις που συμπληρώνουν τις υπάρχουσες γνωστοποιήσεις στα δύο αυτά πρότυπα. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο

ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3.2 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ

Η ημερομηνία μετάβασης στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) είναι η 1^η Ιανουαρίου 2022. Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 1 κατά την προετοιμασία και τη σύνταξη των συνημμένων Οικονομικών Καταστάσεων. Η επίδραση από την εφαρμογή των ΔΠΧΑ παρουσιάζεται αναλυτικά στην παρούσα σημείωση και επεξηγούνται οι σημαντικότερες προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία στην αναδιατύπωση των ΕΛΠ, συμπεριλαμβανομένης της κατάστασης της οικονομικής θέσης την 1^η Ιανουαρίου 2022 και τις οικονομικές καταστάσεις από και για το έτος που έληξε στις 31^η Δεκεμβρίου 2022.

3.2.1 Εξαιρέσεις κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ

Κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ, το ΔΠΧΑ 1 επιτρέπει ορισμένες εξαιρέσεις από την αναδρομική εφαρμογή των Προτύπων. Η Εταιρεία εφάρμοσε τις ακόλουθες υποχρεωτικές εξαιρέσεις:

- Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και οι υποχρεώσεις που είχαν αποαναγνωρισθεί πριν την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής των ΔΠΧΑ σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα δεν αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.
- Η Εταιρεία χρησιμοποίησε σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ εκτιμήσεις που είναι συνεπείς με εκείνες που είχαν χρησιμοποιηθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, προσαρμοσμένες για τις αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές, εκτός εάν υφίσταντο κάποια αντικειμενική ένδειξη ότι οι εν λόγω εκτιμήσεις ήταν εσφαλμένες. Περαιτέρω, η Εταιρεία δεν έκανε χρήση κάποιων από τις προαιρετικές εξαιρέσεις που προβλέπει το ΔΠΧΑ 1.

3.2.2 Συμφιλίωση Ιδίων Κεφαλαίων

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την ημερομηνία της μετάβασης και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 συμφιλιώνονται με τα κονδύλια των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων ως ακολούθως:

(Ποσά σε €)	ΕΛΠ 31/12/2022	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 31/12/2022
Στοιχεία Ενεργητικού				
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία				
Ενεργητικού				
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	29.995	0	0	29.995
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	18.552	0	0	18.552
Αναβαλλόμενες Φορολογικές				
Απαιτήσεις	0	0	209.038	209.038
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων				
ενεργητικού	1.574.609	0	(935.238)	639.372
	1.623.156	0	(726.200)	896.957
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού				
Λοιπές Απαιτήσεις	7.622	(2.931)	0	4.691
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33.809	0	0	33.809
	41.432	(2.931)	0	38.501
Στοιχεία Ενεργητικού	1.664.588	(2.931)	(726.200)	935.458
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	44.000	0	0	44.000
Αποτελέσματα Εις Νέον	(14.936)	0	3.286	(11.650)
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους				
μετόχους της Μητρικής	29.064	0	3.286	32.350
Ίδια Κεφάλαια	29.064	0	3.286	32.350
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μισθώσεων	1.461.095	0	(935.238)	525.858
Αναβαλλόμενες Φορολογικές				
Υποχρεώσεις	0		205.752	205.752
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.461.095	0	(729.486)	731.610
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.557	0	0	1.557
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	3.710	0	0	3.710
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	169.162	(2.931)	0	166.231
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	174.429	(2.931)	0	171.498
Σύνολο υποχρεώσεων	1.635.524	(2.931)	(729.486)	903.108
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις	1.664.588	(2.931)	(726.200)	935.458

(Ποσά σε €)	ΕΛΠ 31/12/2021	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 31/12/2021
Στοιχεία Ενεργητικού				
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού				
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	0	0	1.342	1.342
	0	0	1.342	1.342
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού				
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	27.000	0	0	27.000
Λοιπές Απαιτήσεις	328	0	0	328
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21.395	0	0	21.395
	48.723	0	0	48.723
Στοιχεία Ενεργητικού	48.723	0	1.342	50.065
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	25.000	0	0	25.000
Αποτελέσματα Εις Νέον	(6.101)	0	1.342	(4.759)
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής	18.899	0	1.342	20.241
Ίδια Κεφάλαια	18.899	0	1.342	20.241
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	27.832	0	0	27.832
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	27.832	0	0	27.832
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	312			312
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	1.680	0	0	1.680
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.992	0	0	1.992
Σύνολο υποχρεώσεων	29.824	0	0	29.824
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις	48.723	0	1.342	50.065

Σημειώσεις επιδράσεων:

1. Κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ, αναγνωρίστηκαν αναβαλλόμενοι φόροι για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης. Επίσης αναγνωρίστηκαν δικαιώματα χρήσης και η καθαρή παρούσα υποχρέωση για μισθώσεις γης και κτιρίων. Το γεγονός αυτό είχε ως συνέπεια την 31/12/2022, την μείωση του ενεργητικού κατά ποσό € 726.200, την μείωση των υποχρεώσεων κατά ποσό € 729.486 και την αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων κατά ποσό € 3.286.

Η συνολική επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια συνοψίζεται ως ακολούθως:

(Ποσά σε €)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το Άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα Εις Νέον	Σύνολο
-------------	----------------------	------------------	----------------------	--------------------------	--------

Υπόλοιπα την 31/12/2021	25.000	0	0	(6.101)	18.899
Επιδράσεις μετάβασης στα ΔΠΧΑ έως 31/12/2021	0	0	0	0	0
-Αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων	0	0	0	1.342	1.342
Αναμορφωμένο υπόλοιπο	25.000	0	0	(4.759)	20.241

(Ποσά σε €)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το Άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα Εις Νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 31/12/2022	44.000	0	0	(14.936)	29.064
Επιδράσεις μετάβασης στα ΔΠΧΑ έως 31/12/2022	0	0	0		0
-Αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων	0	0	0	3.286	3.286
Αναμορφωμένο υπόλοιπο	44.000	0	0	(11.650)	32.350

3.2.3 Συμφιλίωση Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

Η Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 συμφιλιώνεται με τα κονδύλια των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων ως ακολούθως:

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	ΕΛΠ 1/12/2022	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 31/12/2022
Πωλήσεις	0	0	0	0
Κόστος Πωληθέντων	0	(7.096)	0	(7.096)
Μικτό κέρδος	0	(7.096)	0	(7.096)
Έξοδα διοίκησης	(8.096)	8.096	0	0
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων	(8.096)	8.096	0	0
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	(117)	0	0	(117)
Λοιπά Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα	(622)	0	0	(622)
Κέρδη προ φόρων	(8.835)	1.000	0	(7.835)
Φόρος εισοδήματος	0	(1.000)	1.944	944
Κέρδη μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(8.835)	0	1.944	(6.891)
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	(8.835)	0	1.944	(6.891)

Σημειώσεις επιδράσεων:

- Κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ, αναγνωρίσθηκαν αναβαλλόμενοι φόροι για τις φορολογικές ζημίες που εμφανίζει η εταιρεία την 31.12.2022. Το γεγονός αυτό είχε ως συνέπεια ο φόρος εισοδήματος να αυξηθεί κατά ποσό € 1.944 την 31/12/2022.

3.2.4 Διαφορές παρουσίας

Οι διαφορές παρουσίας μεταξύ των ΕΛΠ και των ΔΠΧΑ δεν έχουν καμία επίδραση στο αποτέλεσμα ή στα Ίδια Κεφάλαια. Κάποια στοιχεία του ενεργητικού ή υποχρεώσεις αναταξινομήθηκαν σε άλλα κονδύλια των Οικονομικών

Καταστάσεων κατά την ημερομηνία μετάβασης των ΔΠΧΑ. Αναταξινομήσεις πραγματοποιήθηκαν για την ορθή απεικόνιση των εξόδων στο κόστος πωληθέντων. Κάποια κονδύλια αναφέρονται με διαφορετική ονομασία στα ΔΠΧΑ, παρόλο που δεν επηρεάστηκαν τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που ενσωματώνονταν σε αυτά.

3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις

Η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί από τη διοίκηση τον σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων οι οποίες επηρεάζουν τα δημοσιευμένα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις, όπως επίσης τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα δημοσιευμένα ποσά εσόδων και εξόδων κατά την περίοδο αναφοράς. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτά τα οποία έχουν εκτιμηθεί.

3.3.1 Κρίσεις

Κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών και των κρίσεων της διοίκησης, εκτός αυτών που περιλαμβάνουν εκτιμήσεις, που σχηματίζονται από τη διοίκηση και που έχουν τη σημαντικότερη επίδραση στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κυρίως σχετίζονται με:

Ανακτησιμότητα των απαιτήσεων

Οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις βασίζονται στα ιστορικά στοιχεία των εισπράξεων και λαμβάνουν υπόψη τον αναμενόμενο πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία εφαρμόζει μοντέλο με το οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων της. Το μοντέλο βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανakλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος. Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως δαπάνη στα άλλα έξοδα εκμετάλλευσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.3.2 Εκτιμήσεις και υποθέσεις

Συγκεκριμένα ποσά τα οποία περιλαμβάνονται ή επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις και οι σχετικές γνωστοποιήσεις πρέπει να εκτιμώνται, απαιτώντας τον σχηματισμό υποθέσεων σχετικά με αξίες ή συνθήκες που δεν είναι δυνατό να είναι γνωστές με βεβαιότητα κατά την περίοδο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Ως σημαντική λογιστική εκτίμηση, θεωρείται μία η οποία είναι σημαντική για την εικόνα της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας και τα αποτελέσματα και απαιτεί τις πιο δύσκολες, υποκειμενικές ή περίπλοκες κρίσεις της Διοίκησης, συχνά ως αποτέλεσμα της ανάγκης για σχηματισμό εκτιμήσεων σχετικά με την επίδραση υποθέσεων οι οποίες είναι αβέβαιες. Η Εταιρεία αξιολογεί τέτοιες εκτιμήσεις σε συνεχή βάση, βασιζόμενη στα αποτελέσματα του παρελθόντος και στην εμπειρία, σε συσκέψεις με ειδικούς, τάσεις και άλλες μεθόδους οι οποίες θεωρούνται λογικές στις συγκεκριμένες συνθήκες, όπως επίσης και τις προβλέψεις μας σχετικά με το πώς αυτά ενδέχεται να αλλάξουν στο μέλλον.

Κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, είναι συνεπείς με αυτές που εφαρμόστηκαν στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022. Σε συνέχεια των παραπάνω και ειδικότερα για τις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023 σημειώνονται τα ακόλουθα:

Εκτιμώμενη απομείωση υπεραξίας

Η εταιρεία διενεργεί σε ετήσια βάση έλεγχο για τυχόν απομείωση της υπεραξίας και ενδιάμεσα, όταν τα γεγονότα ή οι συνθήκες καθιστούν πιθανή την ύπαρξη απομείωσης (π.χ. μία σημαντική δυσμενή αλλαγή στο εταιρικό κλίμα ή μία απόφαση για πώληση ή διάθεση μιας μονάδας). Ο καθορισμός της ύπαρξης απομείωσης απαιτεί την αποτίμηση της αντίστοιχης μονάδας, η οποία εκτιμάται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προεξόφλησης των ταμειακών ροών. Όταν αυτό κρίνεται διαθέσιμο και απαραίτητο, χρησιμοποιούνται σχετικοί συντελεστές πολλαπλασιασμού της αγοράς, προκειμένου να επιβεβαιωθούν τα αποτελέσματα από τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Εφαρμόζοντας αυτή τη μεθοδολογία, η Διοίκηση βασίζεται σε μία σειρά από παράγοντες, στους οποίους περιλαμβάνονται τα πραγματικά λειτουργικά αποτελέσματα, τα μελλοντικά εταιρικά σχέδια, οι οικονομικές προεκτάσεις και τα δεδομένα της αγοράς.

Στην περίπτωση που από αυτή την ανάλυση προκύπτει απομείωση της υπεραξίας, τότε η μέτρηση της απομείωσης απαιτεί εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε αναγνωριζόμενο ενσώματο ή άυλο περιουσιακό στοιχείο. Σε αυτή την περίπτωση, χρησιμοποιείται η προσέγγιση των ταμειακών ροών η οποία αναφέρεται ανωτέρω από ανεξάρτητους εκτιμητές, όπου κρίνεται κατάλληλο.

Διενεργείται έλεγχος για άλλα αναγνωριζόμενα άυλα περιουσιακά στοιχεία με καθορισμένες ωφέλιμες ζωές και υποκείμενα σε απόσβεση, συγκρίνοντας την λογιστική αξία με το άθροισμα των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών που αναμένεται να δημιουργηθούν από το περιουσιακό στοιχείο. Ελέγχονται τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με αόριστες ωφέλιμες ζωές ετησίως χρησιμοποιώντας μία μέθοδο εύλογης αξίας όπως τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Η Εταιρεία ετησίως διενεργεί έλεγχο για απομείωση της υπεραξίας, σύμφωνα με την λογιστική πολιτική, όπως αυτή αναφέρεται στη Σημείωση 3.4. Τα ανακτήσιμα ποσά των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών έχουν καθοριστεί βασιζόμενα σε υπολογισμούς της αξίας σε χρήση (on value-in-use calculations). Αυτοί οι υπολογισμοί απαιτούν τη χρήση εκτιμήσεων.

Φόροι εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος σε πολυάριθμες φορολογικές δικαιοδοσίες. Σημαντικές εκτιμήσεις απαιτούνται για τον καθορισμό της πρόβλεψης για φόρους εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής καθορισμός του φόρου είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της επιχείρησης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα θέματα φορολογικού ελέγχου, βασιζόμενοι σε εκτιμήσεις του κατά πόσο θα οφείλονται επιπλέον φόροι. Όταν το τελικό αποτέλεσμα από τους φόρους αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που είχαν αρχικά λογιστεί, τέτοιες διαφορές θα έχουν επίδραση στο φόρο εισοδήματος και στις προβλέψεις για αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο κατά την οποία τα ποσά αυτά έχουν καθορισθεί.

Ενδεχόμενα γεγονότα

Η Εταιρεία εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του. Η Διοίκηση κρίνει ότι οποιοιδήποτε διακανονισμοί δε θα επηρέαζαν σημαντικά την οικονομική θέση της Εταιρείας και της Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2023. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις και τις απαιτήσεις είναι μία πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς.

3.4 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους ή στις αξίες τεκμαιρόμενου κόστους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάσει ευλόγων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχών απαξιώσεις των παγίων. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Κτίρια	25-35 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	4-30 έτη
Αυτοκίνητα	4-10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	4-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση στη λήξη κάθε ετήσιας περιόδου αναφοράς. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα. Οι επισκευές και συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της περιόδου που αφορούν.

Οι ιδιοπαραγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά κόστη.

3.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία – Υπεραξία

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία συμπεριλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού, οι άδειες παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας ενεργειακών σταθμών, τα δικαιώματα, τα έξοδα έρευνας και ανάπτυξης και οι δαπάνες προσπέλασης και αποκατάστασης.

Άδειες παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας ενεργειακών σταθμών: Οι διάφοροι τύποι αδειών τις οποίες τηρεί στην κατοχή της η Εταιρεία, του παρέχουν τη δυνατότητα να κατασκευάσει ενεργειακές μονάδες ή το δικαίωμα να παράγει και να πουλάει ενέργεια. Οι παρούσες συνθήκες της αγοράς παρέχουν σαφείς ενδείξεις για την ανακτήσιμη αξία των αδειών αυτών.

Η Εταιρεία, κατά την απόκτησή τους, αναγνώρισε τις άδειες αυτές ως άυλα περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία τους και κατόπιν τις επιμετρά με το υπόδειγμα του κόστους, σύμφωνα με το οποίο το στοιχείο αποτιμάται στο κόστος του (το οποίο είναι η κατά την απόκτηση εύλογη του αξία όπως προαναφέρθηκε) μειωμένο με τις αποσβέσεις του και κάθε πρόβλεψη απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία ανέρχεται σε 30 χρόνια για τους σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με καύσιμο φυσικό αέριο και σε 25 χρόνια για τα έργα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από

ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Η Εταιρεία διενεργεί ελέγχους μείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις, κάνοντας χρήση της εξής μεθοδολογίας:

- i) Εφαρμόζει ποσοστά πιθανοτήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης σχετικά με την κατασκευή μονάδων για τις οποίες τηρεί άδειες.
- ii) Εφαρμόζει τη μεθοδολογία των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, χρησιμοποιώντας παραδοχές οι οποίες επικρατούν στην αγορά ενέργειας. Η περίοδος η οποία εξετάζεται από τη Διοίκηση, υπερβαίνει τα πέντε έτη, διάστημα το οποίο ενθαρρύνεται από το ΔΛΠ 36, καθώς ιδιαίτερα για τις ανανεώσιμες ενεργειακές μονάδες ακόμα και μια μεγαλύτερη περίοδος θα κρίνεται αρκετά ικανοποιητική.
- iii) Η τελική ανακτήσιμη αξία υπολογίζεται για ένα συνολικό χαρτοφυλάκιο ανανεώσιμων ή θερμικών ενεργειακών μονάδων, πολλαπλασιάζοντας τη συνολική πιθανότητα με το αποτέλεσμα που προκύπτει από την προεξόφληση των ταμειακών ροών.
- iv) Τέλος, η Εταιρεία συγκρίνει την ανακτήσιμη αξία ή οποία λογίζεται ως η αξία χρήσης της μονάδας, με τη λογιστική αξία. Όταν η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη από τη λογιστική, διενεργείται πρόβλεψη για μείωση της αξίας σε βάρος των αποτελεσμάτων.

3.6 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του καθαρού αναπόσβεστου ποσού καταχωρείται στα αποτελέσματα. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της καθαρής αξίας πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημία λόγω μείωσης της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού αναγνωρίζεται από την επιχείρηση, όταν η λογιστική αξία των στοιχείων αυτών (ή της Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών) είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ, αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από τη χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την διάθεση του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

3.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

i) Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό ενεργητικού ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης της Εταιρείας όταν προκύπτει ή όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω άλλων συνολικών εισοδημάτων και στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία αρχικά αποτιμά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία τους. Οι εμπορικές απαιτήσεις (που δεν περιέχουν σημαντικό χρηματοοικονομικό στοιχείο) αποτιμώνται στην τιμή συναλλαγής.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων, πρέπει από αυτά να προκύπτουν ταμειακές ροές οι οποίες να είναι αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του αρχικού κεφαλαίου. Το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναφέρεται στον τρόπο με

τον οποίο διαχειρίζεται τις οικονομικές του δυνατότητες προκειμένου να δημιουργήσει ταμειακές ροές. Το επιχειρηματικό μοντέλο καθορίζει εάν οι ταμειακές ροές θα προκύψουν από τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο. Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση περιουσιακών στοιχείων εντός χρονικού πλαισίου που καθορίζεται με κανονισμό ή σύμβαση στην αγορά αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής δηλαδή κατά την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

ii) Ταξινόμηση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Για σκοπούς μεταγενέστερης επιμέτρησης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται στις κάτωθι κατηγορίες:

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποχρεωτικά θα πρέπει να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς εμπορία εάν αποκτώνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά τους στο εγγύς μέλλον. Παράγωγα περιλαμβανόμενων των ενσωματωμένων παραγώγων επίσης ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς εμπορία, εκτός εάν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ταμειακές ροές που δεν είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων ταξινομούνται και αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο.

β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος

Η Εταιρεία αποτιμά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθοι όροι: 1) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο διατηρείται για διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων για τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών και 2) οι συμβατικές ρήτρες του χρηματοοικονομικού στοιχείου δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που αποτελούν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του υπολοίπου του αρχικού κεφαλαίου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται στη συνέχεια χρησιμοποιώντας την μέθοδο (EIR) και υπόκεινται σε απομείωση. Τα κέρδη και οι ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται, τροποποιηθεί ή απομειωθεί.

γ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία μπορεί να επιλέξει να ταξινομήσει αμετάκλητα τις συμμετοχικές επενδύσεις της ως συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω συνολικών εισοδημάτων όταν πληρούν τον ορισμό της καθαρής θέσης και δεν κατέχονται προς εμπορία. Η ταξινόμηση καθορίζεται ανά χρηματοοικονομικό μέσο. Τα κέρδη και οι ζημίες από αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν ανακυκλώνονται ποτέ στα κέρδη ή τις ζημίες. Οι συμμετοχικοί τίτλοι που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων δεν υπόκεινται σε εξέταση απομείωσης. Η Εταιρεία επέλεξε να ταξινομήσει τις μη εισηγμένες μετοχές του στην κατηγορία αυτή.

iii) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται κυρίως όταν:

- i. Τα δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών από το περιουσιακό στοιχείο έχουν λήξει, ή
- ii. Η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά του να λαμβάνει ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει την υποχρέωση να πληρώσει εξ ολοκλήρου τις λαμβανόμενες ταμειακές ροές χωρίς σημαντική καθυστέρηση σε τρίτο μέρος βάσει συμφωνίας και είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και

τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ούτε κρατήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις εκτιμήσεις του περιουσιακού στοιχείου, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου.

iv) Απομείωση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές και όλες τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετράται η πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

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

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

3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στον λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

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.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από την Εταιρεία και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

3.11 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία εκτελεσθέντων έργων, πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα διαιτηρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις μεταφέρονται στο αποτελέσματα ως έξοδα, κατά το χρόνο χρήσεως του μισθίου. Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

3.13 Μισθώσεις

Εταιρεία ως Μισθωτής: Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται ανάμεσα στην υποχρέωση μίσθωσης και τον τόκο, ο οποίος χρεώνεται στα αποτελέσματα σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο για το υπόλοιπο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε κάθε περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης στοιχείων του ενεργητικού αρχικά επιμετρούνται στο κόστος τους, και στη συνέχεια μειώνονται κατά το ποσό της συσσωρευμένης απόσβεσης και τυχόν απομείωσης. Το δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ή της διάρκειας μίσθωσής του, με τη σταθερή μέθοδο. Η αρχική επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης στοιχείων του ενεργητικού αποτελείται από:

- i. το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- ii. τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ημερομηνία έναρξης ή πριν από αυτήν, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων,
- iii. τις αρχικές δαπάνες, που είναι άμεσα συνδεδεμένες με το μίσθιο,
- iv. τα κόστη αποκατάστασης.

Τέλος, προσαρμόζονται σε συγκεκριμένες επαναμετρήσεις της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης υπολογίζονται αρχικά στην παρούσα αξία των μισθωμάτων, που δεν καταβλήθηκαν στην έναρξη της μίσθωσης. Προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού (IBR). Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού είναι το κόστος που ο μισθωτής θα όφειλε να πληρώσει για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, σε ένα παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και υποθέσεις.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των:

- i. σταθερών μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσίαν» σταθερών μισθωμάτων),
- ii. μεταβλητών μισθωμάτων, που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη,
- iii. υπολειμματικής αξίας, που αναμένεται να πληρωθεί,
- iv. τιμής εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, εάν ο εκμισθωτής είναι σχεδόν σίγουρος ότι θα εξασκήσει το δικαίωμα,
- v. κυρώσεων λήξης μιας μίσθωσης, εάν ο εκμισθωτής επιλέξει αυτό το δικαίωμα.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Τέλος, επανεκτιμώνται όταν υπάρχει αλλαγή: α) στα μισθώματα εξαιτίας αλλαγής κάποιου δείκτη, β) στην εκτίμηση του ποσού της υπολειμματικής αξίας, που αναμένεται να πληρωθεί, ή γ) στην αξιολόγηση ενός δικαιώματος επιλογής αγοράς ή επέκτασης, που είναι σχετικά βέβαιο ότι θα εξασκηθεί ή ενός δικαιώματος επιλογής λήξης της σύμβασης, που είναι σχετικά βέβαιο ότι δεν θα εξασκηθεί.

Η Εταιρεία κατά την μετάβαση έκανε χρήση των παρακάτω πρακτικών διευκολύνσεων που προβλέπονται από το ΔΠΧΑ 16 για μισθώσεις που είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές, σύμφωνα με το ΔΛΠ 17:

- i. Χρήση των προηγούμενων αξιολογήσεων, οι οποίες έγιναν κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της Διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4, ώστε να προσδιοριστεί εάν μία σύμβαση περιέχει μίσθωση, ή εάν μία σύμβαση είναι μίσθωση στην ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.
- ii. Χρήση του λογιστικού χειρισμού των λειτουργικών μισθώσεων για μισθώσεις που έχουν διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1η Ιανουαρίου 2019.
- iii. Χρήση ενός ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- iv. Εξαίρεση των αρχικών άμεσων δαπανών για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής.

Εταιρεία ως εκμισθωτής: Όταν ενσώματα πάγια εκμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση, η παρούσα αξία των μισθωμάτων καταχωρείται ως απαίτηση. Η διαφορά μεταξύ του μικτού ποσού της απαίτησης και της παρούσας αξίας της απαίτησης καταχωρείται ως αναβαλλόμενο χρηματοοικονομικό έσοδο. Το έσοδο από την εκμίσθωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης, η οποία αντιπροσωπεύει μια σταθερή περιοδική απόδοση. Η Εταιρεία δεν αντισυμβάλλεται με την ιδιότητα του εκμισθωτή.

3.14 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

4.1 Σκοποί και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα χρηματοοικονομικά εργαλεία της εταιρείας αποτελούνται κυρίως από τις βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους καθώς η επιχείρηση βρίσκεται στο στάδιο της οργάνωσης.

4.2 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την ανάγκη για επαρκή χρηματοδότηση της δραστηριότητας και της ανάπτυξης της Εταιρείας. Οι σχετικές ανάγκες ρευστότητας γίνονται αντικείμενο διαχείρισης μέσω προσεκτικής παρακολούθησης των χρεών των μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία. Το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας είναι αρνητικό κατά € 1.504.867. Το γεγονός αυτό είναι προσωρινό καθώς η διοίκηση της Εταιρείας ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. εξασφαλίζει επαρκείς διαθέσιμες πιστωτικές διευκολύνσεις ώστε να είναι σε θέση να καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες επιχειρηματικές ανάγκες της, κατόπιν υπολογισμού των ταμειακών εισροών που προκύπτουν από τη λειτουργία της. Επίσης, η μητρική Εταιρεία Μυτιληναίος Α.Ε. δεσμεύεται να καλύψει ενδεχόμενες ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας τουλάχιστον για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023.

Τα Ίδια Κεφάλαια της εταιρείας την 31/12/2023 ήταν μικρότερα του ½ του Μετοχικού Κεφαλαίου, συνεπώς είχαν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018. Προς θεραπεία των σχετικών κινδύνων το

διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας προτίθεται να συγκαλέσει γενική συνέλευση για να αποφασίσει την υιοθέτηση μέτρων σύμφωνα με τα προβλεπόμενα

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2023 και για την 31η Δεκεμβρίου 2022 για την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ					
'Ενηλικίωση Υποχρεώσεων 2023 (Ποσά σε €)	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερα από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23.104	0	0	0	23.104
Λοιπές Υποχρεώσεις	2.214.052	0	0	0	2.214.052
Σύνολο	2.237.157	0	0	0	2.237.156

'Ενηλικίωση Υποχρεώσεων 2022 (Ποσά σε €)	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερα από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.557	0	0	0	1.557
Λοιπές Υποχρεώσεις	166.231	0	0	0	166.231
Σύνολο	167.787	0	0	0	167.787

Ανάλυση κινδύνου αγοράς

- Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς όλες οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται σε ευρώ.

- Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2023 η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης των τιμών των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς δεν έχει επενδύσεις σε χρεωστικούς ή συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα.

5. Διαχείριση κεφαλαίου

Η διαχείριση των κεφαλαίων της Εταιρείας έχει ως σκοπό τη διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της και να αναπτύξει το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Η οικονομική θέση της Εταιρείας όπως εμφανίζεται Ισολογισμό για το 2023 υποστηρίζεται από το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο, ύψους € 1.027.000 .

Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας είναι αρνητικό κατά € 1.504.867. Το γεγονός αυτό είναι προσωρινό καθώς η διοίκηση της Εταιρείας ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. εξασφαλίζει επαρκείς διαθέσιμες πιστωτικές διευκολύνσεις ώστε να είναι σε θέση να καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες επιχειρηματικές ανάγκες της, κατόπιν υπολογισμού των ταμειακών εισροών που προκύπτουν από τη λειτουργία της. Επίσης, η μητρική Εταιρεία Μυτιληναίος Α.Ε. δεσμεύεται να καλύψει ενδεχόμενες ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας τουλάχιστον για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023. Τα Ίδια Κεφάλαια της εταιρείας την 31/12/2023 ήταν μικρότερα του ½ του Μετοχικού Κεφαλαίου, συνεπώς είχαν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018. Προς θεραπεία των σχετικών κινδύνων το

διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας προτίθεται να συγκαλέσει γενική συνέλευση για να αποφασίσει την υιοθέτηση μέτρων σύμφωνα με τα προβλεπόμενα.

6. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

6.1 Ασώματες ακινητοποιήσεις

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	Οικόπεδα & Κτίρια	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία	0	0	0
Συσσωρευμένη απόσβεση και / ή απομείωση αξίας	0	0	0
Καθαρή λογιστική αξία την 1/1/2022	0	0	0
Μικτή λογιστική αξία	29.995	0	29.995
Συσσωρευμένη απόσβεση και / ή απομείωση αξίας	0	0	0
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2022	29.995	0	29.995
Μικτή λογιστική αξία	359.919	88.587	448.505
Συσσωρευμένη απόσβεση και / ή απομείωση αξίας	0	0	0
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2023	389.914	88.587	478.501

(Ποσά σε χιλιάδες €)	Οικόπεδα & Κτίρια	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Καθαρή λογιστική αξία την 1/1/2022	0	0	0
Προσθήκες	29.995	0	29.995
Πωλήσεις - Μειώσεις	0	0	0
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2022	29.995	0	29.995
Προσθήκες	359.914	88.587	448.501
Αποσβέσεις	0	0	0
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2023	389.914	88.587	448.501

6.2 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	Άδειες Ενεργειακών Σταθμών	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία	0	0
Συσσωρευμένη απόσβεση και / ή απομείωση αξίας	0	0
Καθαρή λογιστική αξία την 1/1/2022	0	0
Μικτή λογιστική αξία	18.552	18.552
Συσσωρευμένη απόσβεση και / ή απομείωση αξίας	0	0
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2022	18.552	18.552
Μικτή λογιστική αξία	1.001.761	1.001.761
Συσσωρευμένη απόσβεση και / ή απομείωση αξίας	(18.552)	(18.552)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2023	1.001.761	1.001.761

(Ποσά σε €)	Άδειες Ενεργειακών Σταθμών	Σύνολο
Καθαρή λογιστική αξία την 1/1/2022	0	0
Προσθήκες	18.553	18.553
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2022	18.553	18.553
Προσθήκες	1.001.761	1.001.761
Μειώσεις	(18.553)	(18.553)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2023	1.001.761	1.001.761

6.3 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις/Απαιτήσεις

(Ποσά σε €)	Υπόλοιπο Έναρξης	Αναγνωρισμένο Στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο Λήξης	Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία					
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	0	0	0	0	0
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	0	0	0	0	0
Δικαιώματα χρήσης	205.752	963.081	1.168.833	1.168.833	0
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0		0	0	0
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις Από					
Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις	(205.752)	(959.795)	(1.165.547)	0	(1.165.547)
Σύνολο	0	3.286	3.286	1.168.833	(1.165.547)
Συμφηφισμός	0	0	0	0	0
Αναβαλλόμενη φορολογία από φορολογικές ζημιές	3.286	(18.195)	(14.909)	0	(14.909)
Αναβαλλόμενες Φορολογικές (Υποχρεώσεις)/Απαιτήσεις	3.286	(14.909)	(11.623)	1.168.833	(1.180.456)

	1/1/2022	Αναγνωρισμένο Στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων	31/12/2022	Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις
(Ποσά σε €)	Υπόλοιπο Έναρξης		Υπόλοιπο Λήξης		
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία					
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	0	0	0	0	0
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	0	0	0	0	0
Δικαιώματα χρήσης	0	205.752	205.752	205.752	0
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0	0	0	0	0
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις Από					
Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις	0	(205.752)	(205.752)	0	(205.752)
Σύνολο	0	0	0	205.752	(205.752)
Συμψηφισμός		0	0	0	0
Αναβαλλόμενη φορολογία από φορολογικές ζημιές	1.342	1.944	3.286	3.286	0
Αναβαλλόμενες Φορολογικές (Υποχρεώσεις)/Απαιτήσεις	1.342	1.944	3.286	209.038	(205.752)

6.4 Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Προκαταβολές προμηθευτών	90.854	0	0
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις	90.854	0	0

6.5 Λοιπές απαιτήσεις

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις Από Ελληνικό Δημόσιο	14.831	4.691	27.328
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	51.346	0	0
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - Προπληρωθέντα έξοδα	111.139	0	0
Σύνολο	177.315	4.691	27.328

6.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	490.061	33.809	21.395
Σύνολο	490.061	33.809	21.395

6.7 Ίδια κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο

**ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝ. ΑΕ**

(ποσά σε €)	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο έναρξης την 01.01.2022	25.000
Αύξηση/ (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	19.000
Υπόλοιπο τέλους 31.12.2022	44.000
Υπόλοιπο έναρξης την 01.01.2023	44.000
Αύξηση/ (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	983.000
Υπόλοιπο τέλους 31.12.2023	1.027.000

Λοιπά αποθεματικά

**ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ**

(Ποσά σε €)	Ειδικά & Έκτακτα Αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ -βάσει δημοσίευσης-	0	0
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2022	0	0
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2023, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ -βάσει δημοσίευσης-	0	0
Μεταφορά σε αποθεματικά	(6.012)	(6.012)
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2023	(6.012)	(6.012)

6.8 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ

(Ποσά σε €)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές	23.104	1.557	312
Σύνολο	23.104	1.557	312

6.9 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

**ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝ.ΑΕ**

(Ποσά σε €)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Έξοδο φόρου που αναλογεί στην περίοδο	1.000	1.000	1.000
Υποχρεώσεις από Φόρους	4.907	2.710	680
Σύνολο	5.907	3.710	1.680

6.10 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

**ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝ.ΑΕ**

(Ποσά σε €)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
-------------	------------	------------	------------

Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	1.917.901	0	0
Λοιπές υποχρεώσεις	296.150	166.231	27.832
Σύνολο	2.214.052	166.231	27.832

6.11 Κόστος πωληθέντων

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ			
(Ποσά σε €)	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022	
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	16.351	1.523	
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	600	600	
Φόροι και τέλη	25.451	2.049	
Λοιπά διάφορα έξοδα	10.741	2.924	
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης στοιχείων ενεργητικού	35.262	0	
Σύνολο	88.405	7.096	

6.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ			
(Ποσά σε €)	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022	
Χρηματοοικονομικά Έσοδα			
Λοιπά	4.188	0	
Σύνολο	4.188	0	
Χρηματοοικονομικά Έξοδα			
Χορηγηθέντα Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	73.841	0	
Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	1.332	(117)	
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	284.192	0	
Τόκοι χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μισθώσεων	65.509	0	
Σύνολο	424.874	(117)	

6.13 Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ			
(Ποσά σε EUR)	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022	
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης			
Λοιπά	(766)	(622)	
Σύνολο	(766)	(622)	

6.14 Φόρος εισοδήματος

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ			
(Ποσά σε €)	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022	
Φόρος χρήσης	0	0	
Φόρος προηγούμενων χρήσεων	0	0	

Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	14.909	(1.944)
Έκτακτη Φορολογική Εισφορά	1.000	1.000
Λοιποί Φόροι	1.770	0
Σύνολο	17.679	(944)
Κέρδη προ φόρων	(509.857)	(7.835)
Συντελεστής Φόρου	0,22	0,00
Φόρος υπολογ. βάσει του θεσπισμένου φορολογικού συντελεστή	0	0
Έκτακτη Φορολογική Εισφορά	1.000	1.000
Λοιπά	16.679	(1.944)
Πραγματική Φορολογική Επιβάρυνση	17.679	(944)

Με βάση την παράγραφο 120 του Νόμου 4799/2021 τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων φορολογούνται με συντελεστή 22% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2013 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994, ενώ από 01/01/2014 ισχύει το άρθρο 65Α §1 του Ν.4174/2013. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε φορολογικό έλεγχο, βάσει των διατάξεων του άρθρου 56 § 1 του Ν.4410/2016 για τις χρήσεις 2014-2022. Για τη χρήση 2023 ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη λήψη Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

6.15 Μισθώσεις

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού»:

(Ποσά σε EUR)	31/12/2023	31/12/2022
Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων	3.214.386	639.372
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	3.214.386	639.372

Η Εταιρεία απεικονίζει τις υποχρεώσεις μίσθωσης στα κονδύλια «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων» και «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων πληρωτέες στην επόμενη χρήση» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Κατά την 31/12/2023 η Εταιρεία αναγνώρισε € 3.214.386 (2022: € 639.372) δικαιώματα χρήσης και € 2.716.387 (2022: €525.858) υποχρεώσεις μίσθωσης. Για την ετήσια περίοδο που έληξε την 31/12/2023 η Εταιρεία αναγνώρισε € 35.262 (2022: € 0) αποσβέσεις και € 65.510 (2022: € 0) χρηματοοικονομικά έξοδα.

Παρατίθεται η ανάλυση των υποχρεώσεων μισθώσεων για τα επόμενα έτη καθώς και τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού ανά κατηγορία παγίου:

(Ποσά σε EUR)	Δικαιώματα Χρήσης Οικοπέδων	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 01/01/2022	0	0
Προσθήκες	639.372	639.372
Αποσβέσεις	0	0
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2022	639.372	639.372
Προσθήκες	3.249.648	3.249.648
Αποσβέσεις	(35.262)	(35.262)
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2023	3.214.386	3.214.386

0

(Ποσά σε EUR)2022	έως 1 έτος	1 έως 5 έτη	αργότερα από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	41.746	254.671	1.173.034	1.456.909
Χρηματοοικονομικό έξοδο	(37.675)	(233.621)	(672.298)	(943.594)
Καθαρή παρούσα αξία Υποχρέωσης	4.071	21.050	500.737	525.858

(Ποσά σε EUR)2023	έως 1 έτος	1 έως 5 έτη	αργότερα από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	170.895	1.173.580	4.650.899	5.995.375
Χρηματοοικονομικό έξοδο	(150.861)	(588.358)	(2.539.769)	(3.278.988)
Καθαρή παρούσα αξία Υποχρέωσης	20.034	585.222	2.111.131	2.716.387

(Ποσά σε EUR)	Υποχρεώσεις Μισθώσεων Κτιρίων	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 01/01/2022	0	0
Προσθήκες	639.372	639.372
Πληρωμές	(113.514)	(113.514)
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2022	525.858	525.858
Προσθήκες	2.629.376	2.629.376
Πληρωμές	(504.356)	(504.356)
Χρηματοοικονομικό έξοδο	65.510	65.510
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2023	2.716.387	2.716.387

6.16 Εμπράγματα Βάρη

Επί των παγίων ή ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

6.17 Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις

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

6.18 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Λαμβάνοντας υπόψιν τα σχόλια σχετικά με την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης της σημείωσης 5.12, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τα έτη 2014-2023. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξεταστούν και θα οριστικοποιηθούν, οι οποίες εκτιμούμε ότι δεν θα επηρεάσουν ουσιωδώς τις οικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση 2023 ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη λήψη Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

6.19 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό το 2023 και το 2022.

6.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν καταβλήθηκαν αμοιβές κατά την εξεταζόμενη χρήση.

ΕΓΝΑΤΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ.ΑΕ		
(Ποσά σε €)	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
<u>Υπόλοιπα απαιτήσεων</u>		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	51.346	
Σύνολο	51.346	0
(Ποσά σε €)	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
<u>Αγορές Υπηρεσιών</u>		
Μητρική	284.192	
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	73.841	0
Σύνολο	73.841	0
(Ποσά σε €)	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
<u>Υπόλοιπα υποχρεώσεων από αγορές αγαθών και υπηρεσιών</u>		
Μητρική		0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.917.902	0
Σύνολο	1.917.902	0

Οι συναλλαγές με τις ανωτέρω εταιρείες πραγματοποιούνται σε καθαρά εμπορική βάση. Η Εταιρεία δεν συμμετείχε σε καμία συναλλαγή ασυνήθους φύσης ή περιεχομένου η οποία να είναι ουσιώδης για την Εταιρεία,

ή τις εταιρείες και τα άτομα που συνδέονται στενά με αυτή, και δεν αποσκοπεί να συμμετάσχει σε τέτοιου είδους συναλλαγές στο μέλλον. Καμία από τις συναλλαγές δεν εμπεριέχει ειδικούς όρους και συνθήκες και καμία εγγύηση δεν δόθηκε ή λήφθηκε.

6.21 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΑ).

Μαρούσι, 27 Μαρτίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων
Σύμβουλος

Το μέλος

Ιωάννης Καλαφατάς
Α.Δ.Τ. ΑΖ 556040

Νικόλαος Παπαπέτρου
Α.Δ.Τ. ΑΚ 300589

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών & MIS

Η Προϊσταμένη
Λογιστηρίου

Ιωάννης Μπουμπόναρης
Α.Δ.Τ. ΑΜ 499302

Παναγιώτα Ζαχαράκη
Α.Δ.Τ. ΑΜ 546618