

**ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ**  
**ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ**  
**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ**  
**ΑΠΟ 1<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024**

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «ΔΠΧΑ» όπως  
έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

**ΜΑΡΟΥΣΙ**  
**ΙΟΥΝΙΟΣ 2025**

## Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	10
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31η Δεκεμβρίου 2024 .....	13
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	17
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	17
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	19
3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern).....	20
4. Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.) .....	20
4.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	20
4.2 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα .....	21
4.2.1 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμα εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση .....	21
4.2.2 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση .....	21
5. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές.....	22
5.1 Αποθέματα .....	22
5.2 Χρηματοοικονομικά μέσα .....	22
5.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	24
5.4 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος).....	24
5.5 Μετοχικό κεφάλαιο.....	25
5.6 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις .....	25
5.7 Αναγνώριση εσόδων.....	26
5.8 Τόκοι έσοδα και έξοδα .....	26
5.9 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	26
6. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων .....	26
6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	26
7. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	27
7.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	27
8. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.....	29
9. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας .....	29
10. Λοιπά έξοδα .....	29
11. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα .....	30
12. Φόρος εισοδήματος .....	30
13. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις .....	31
14. Αποθέματα .....	32
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	32
16. Ίδια Κεφάλαια.....	33
17. Δανειακές υποχρεώσεις .....	34
18. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	35
19. Προμηθευτές.....	35
20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	35
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....	37
22. Αναταξινομήσεις .....	37
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	38
.....	39

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 – 31.12.2024  
προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, βασικούς αριθμοδείκτες της χρηματοοικονομικής διάρθρωσης, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη χρήση.

**Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας και της θέσης της Εταιρείας.****Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου**

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 2018 και εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Νερατζιώτισσης 115.

Το κύριο αντικείμενο της Εταιρείας με βάση το καταστατικό της είναι η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων.

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο Skyline Ακίνητα Α.Ε. και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. (“Skyline”) που εδρεύει στην Ελλάδα. Την 20.12.2024 η κοινοπραξία P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (“P&E Investments”) προχώρησε στην απόκτηση του 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank. Η εταιρεία Alpha Group Investments Ltd, διατηρεί το 35% των μετοχών της Skyline.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 απετέλεσε την έβδομη (7<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν για τη χρήση 2024 στο ποσό των 2.241 ευρώ έναντι ζημιών (69.885) ευρώ στην προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας αύξηση της τάξεως του 103%, οφειλόμενη κατά κύριο λόγο στο κέρδος από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων, ύψους € 123.189 (2023: € 0).

Το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 560.673 ευρώ έναντι 1.075.302 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας μείωση ίση με -48%. Η μείωση στο συνολικό ενεργητικό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις μειώσεις αποθεμάτων που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης αξίας € 412.811 έναντι € 0 της προηγούμενης χρήσης.

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 464.000 ευρώ και διαιρείται σε 4.640 μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ.

Κατωτέρω, παρατίθενται συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας:

	31.12.2024	31.12.2023
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	25.969	59
Κυκλοφορούν ενεργητικό	534.704	1.075.243
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>560.673</b>	<b>1.075.302</b>
Καθαρή θέση	349.117	(57.953)
Υποχρεώσεις	211.556	1.133.255
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων</b>	<b>560.673</b>	<b>1.075.302</b>

Η σημαντική μεταβολή στα στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού προέρχεται κατά κύριο λόγο από τις μειώσεις αποθεμάτων που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης αξίας € 412.811 έναντι € 0 της προηγούμενης χρήσης.

Η μεταβολή στην καθαρή θέση οφείλεται στην αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε εντός της χρήσης 2024, ύψους € 380.000 και στα αποτελέσματα της χρήσης.

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις προέρχεται κατά κύριο λόγο από τη μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και ειδικότερα από την αποπληρωμή ποσού € 730.000 εντός της τρέχουσας χρήσης για αγορά ακινήτων που είχε πραγματοποιηθεί στη χρήση 2023 καθώς και από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, ύψους € 380.000, ποσό το οποίο είχε δοθεί από τους Μετόχους στην Εταιρεία στη χρήση 2023 ως προκαταβολή έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Το σύνολο των εξόδων, εξαιρουμένων των αποσβέσεων και χρηματοοικονομικών εξόδων της Εταιρείας για την χρήση 2024 σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση 2023 αναλύεται ως εξής:

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	11.139	16.560
Λοιπές αμοιβές τρίτων	27.299	10.577
Συνδρομές	582	320
Φόροι – τέλη	14.088	3.271
Ασφάλιστρα	820	560
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	7.541	-
Λοιπά	928	166
<b>Σύνολο εξόδων, εξαιρουμένων των αποσβέσεων και χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>62.397</b>	<b>31.454</b>

#### Χρηματοοικονομικοί και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων και πρόσθετες εξηγήσεις

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται ορισμένοι δείκτες (χρηματοοικονομικοί και μη), οι οποίοι αξιολογούνται ως χρήσιμοι για την πληρέστερη και ολοκληρωμένη κατανόηση της εξέλιξης, των επιδόσεων, των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας. Η απεικόνιση αυτή λαμβάνει χώρα με τέτοιο τρόπο, ώστε να παρέχεται μια ισορροπημένη και περιεκτική ανάλυση σχετικά με τις ανωτέρω κατηγορίες θεμάτων, η οποία αντιστοιχεί στο μέγεθος και στην πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

#### Αποτελέσματα πριν από Τόκους, Φόρους, Αποσβέσεις και απομειώσεις – προσαρμοσμένο EBITDA:

Αποτελεί τον πλέον χρησιμοποιούμενο δείκτη παρουσίασης της λειτουργικής αποδοτικότητας, γιατί λαμβάνει υπόψη μόνο τα έξοδα εκείνα που είναι απαραίτητα για να λειτουργήσει η Εταιρεία. Υπολογίζεται ως το άθροισμα των λειτουργικών αποτελεσμάτων (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων) των αποσβέσεων και των απομειώσεων. Το περιθώριο EBITDA (%) υπολογίζεται ως το πηλίκο του EBITDA με το σύνολο του Συνόλου Εσόδων από πωλήσεις αποθεμάτων.

**Προσαρμοσμένο EBITDA – Περιθώριο EBITDA**

	<b>01.01.2024-31.12.2024</b>	<b>01.01.2023-31.12.2023</b>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	28.211	(69.885)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	323	279
Πλέον: Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα - καθαρά	56.032	144
Πλέον: Φόρος Εισοδήματος	(25.969)	-
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>58.596</b>	<b>(69.462)</b>
<b>Σύνολο Εσόδων από πωλήσεις αποθεμάτων (B)</b>	<b>536.000</b>	<b>-</b>
<b>Περιθώριο EBITDA (A)/(B)</b>	<b>10,93%</b>	<b>-</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2024 σε σύγκριση με την χρήση 2023 έχουν ως εξής:

<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΥΤΑΡΚΕΙΑΣ</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	165,02%	(5,11%)
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΣ</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Σύνολο υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	60,60%	(1.955,46%)
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	62,27%	(5,39%)
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.286,71%	94,88%

Η αύξηση του δείκτη Οικονομικής Αυτάρκειας οφείλεται στην αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε εντός της χρήσης 2024, ύψους € 380.000, ποσό το οποίο είχε δοθεί από τους Μετόχους στην Εταιρεία στη χρήση 2023 ως προκαταβολή έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, καθώς και στη σημαντική μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά κύριο λόγο από την αποπληρωμή ποσού € 730.000 εντός της τρέχουσας χρήσης για αγορά ακινήτων που είχε πραγματοποιηθεί στη χρήση 2023.

Απόρροια των ανωτέρω ήταν και η αύξηση των Δεικτών Δανειακής εξάρτησης της Εταιρείας για τη χρήση 2024.

Η αύξηση του δείκτη Γενικής Ρευστότητας οφείλεται στη σημαντική μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων ως αναφέρεται ανωτέρω.

<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>	<b>01.01-31.12.2024</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	0,64%	120,59%

Η μεταβολή της αποδοτικότητας των Ιδίων Κεφαλαίων οφείλεται στην αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε εντός της χρήσης 2024, ύψους € 380.000.

#### **Διακρατούμενα χρεόγραφα**

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 και την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### **Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 και την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

#### **Ακίνητα**

Τα αποθέματα ακινήτων αποτελούνται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η Εταιρεία με σκοπό τη μεταπώλησή τους στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα αποθέματα ακινήτων της Εταιρείας είναι οικιστικά και την 31.12.2024 ανέρχονται σε € 404.957 έναντι € 734.786 της προηγούμενης χρήσης.

Εντός της χρήσης 2024 η Εταιρεία πούλησε τα κάτωθι ακίνητα:

- Διώροφη κατοικία μεθ' υπογείου επί καθέτου ιδιοκτησίας, επί της συμβολής των οδών Κασσάνδρου 2 & Αντιόχου 1 στον Δήμο Αχαρνών του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 359,50 τ.μ. εντός οικοπέδου επιφάνειας 1.144,50 τ.μ..
- Τετραώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα, επί της οδού Στενιμάχου 2, στον Δήμο Αιγάλεω του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 252,10 τ.μ. εντός οικοπέδου επιφάνειας 62,60 τ.μ..

#### **Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:**

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

##### **α) Κίνδυνος αγοράς:**

###### **i) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων**

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνειο κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 17 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) και επομένως η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, εάν το Euribor ήταν 0,50% υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμεναν σταθερές, το καθαρό (μετά φόρων) κέρδος της χρήσης για την Εταιρεία θα ήταν χαμηλότερο/υψηλότερο κατά το ποσό των 581 ευρώ (2023: 702 ευρώ) κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων.

Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας.

#### β) Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που τηρούνται στην ALPHA BANK. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό του.

#### γ) Κίνδυνος ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν καθίστανται πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η Εταιρεία παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024 για την αντιμετώπιση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

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

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31.12.2023</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.133.196	-	1.133.196	1.133.196
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	60	-	60	60
<b>Σύνολο</b>	<b>1.133.256</b>	<b>-</b>	<b>1.133.256</b>	<b>1.133.255</b>

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31.12.2024</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	40.177	-	-	40.177	40.177
Δανεισμός	379	-	170.000	170.379	170.379
<b>Σύνολο</b>	<b>40.556</b>	<b>-</b>	<b>170.000</b>	<b>210.556</b>	<b>210.556</b>

#### δ) Διαχείριση κεφαλαίου:

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων. Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζεται η δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια.

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Σύνολο δανεισμού	170.379	60
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(129.679)	(338.878)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>40.700</b>	<b>(338.818)</b>
Ίδια κεφάλαια	349.117	(57.953)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	389.817	(396.772)
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>	<b>10,44%</b>	<b>85,39%</b>

#### Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 151 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό του προς διανομή μερίσματος 35%,, όχι όμως κάτω του 10%. Επιπλέον, η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία 80% του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα λόγω των συσσωρευμένων ζημιών της χρήσης 2024. Για τον ίδιο λόγο δεν είχε προχωρήσει και σε διανομή μερίσματος την χρήση 2023.

#### Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και τις ανάγκες συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη περιβαλλοντική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

#### Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό.

#### Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Για το 2025, η Εταιρεία προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας και της βελτίωσης των χρηματοοικονομικών της αποτελεσμάτων ούσα μέρος ενός επενδυτικού σχήματος που σκοπό έχει την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας.

#### Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 7 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 20 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό της.

#### **Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης**

Την 07.03.2025 και την 26.03.2025 εκταμιεύθηκαν η δεύτερη και η τρίτη δόση του ομολογιακού δάνειου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 73.923 και € 331.430 αντίστοιχα στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Την 13.05.2025 ολοκληρώθηκε η πώληση διαμερίσματος Α' & διαμερίσματος Β' Ορόφου σε τετραώροφη οικοδομή με δώμα, που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φλέμιγκ 56 & Στρ. Μακρυγιάννη, στον Δήμο Μοσχάτου του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 104,02 τ.μ. εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 227,61 τ.μ. έναντι αντιτίμου € 120.000. Το εν λόγω ακίνητο την 31.12.2024 είχε απεικονιστεί στα αποθέματα ακινήτων της Εταιρείας.

Την 31.03.2025 ολοκληρώθηκε η αγορά διαμερίσματος Δ' ορόφου σε πολυκατοικία που βρίσκεται επί της οδού Βυζαντίου 6, στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 144 τ.μ. έναντι αντιτίμου € 331.430. Το εν λόγω ακίνητο ταξινομήθηκε στα αποθέματα ακινήτων της Εταιρείας.

Πέραν των ανωτέρων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Μαρούσι, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Μαρκάζος Κωνσταντίνος

Νικόλαος Ιωάννης Δήμτσας



**Shape the future  
with confidence**

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024, 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 αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Άλλο Θέμα**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την έκθεση ελέγχου την 8<sup>η</sup> Αυγούστου 2024 με γνώμη χωρίς επιφύλαξη, αλλά με αναφορά σε Άλλο Θέμα για το γεγονός ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 δεν είχαν ελεγχθεί.

#### **Άλλες πληροφορίες**

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



## Shape the future with confidence

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

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

### **Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

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



## Shape the future with confidence

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

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

### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

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

Αθήνα, 18 Ιουνίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β  
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.:107

## Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31η Δεκεμβρίου 2024

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	8	536.000	-
<b>Σύνολο Εσόδων από Πωλήσεις Αποθεμάτων Ακινήτων</b>		<b>536.000</b>	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	14	(412.811)	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	9	(7.541)	-
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		(323)	(279)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(2.210)	(38.008)
Λοιπά έσοδα		14	-
Λοιπά έξοδα	10	(54.856)	(31.454)
<b>Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)</b>		<b>58.273</b>	<b>(69.741)</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	11	(56.032)	(144)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>2.241</b>	<b>(69.885)</b>
Φόρος Εισοδήματος	12	25.969	-
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες)</b>		<b>28.211</b>	<b>(69.885)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>28.211</b>	<b>(69.885)</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
<b>Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων		-	59
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	25.969	-
<b>Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>		<b>25.969</b>	<b>59</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Αποθέματα	14	404.957	734.786
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		69	1.579
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	129.679	338.878
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>		<b>534.704</b>	<b>1.075.243</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>560.673</b>	<b>1.075.302</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	464.000	84.000
Λοιπά αποθεματικά	16	(1.200)	(60)
Αποτελέσματα εις νέον	16	(113.683)	(141.893)
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>349.117</b>	<b>(57.953)</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	17	170.000	-
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>170.000</b>	<b>-</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές	19	13.008	-
Δανειακές υποχρεώσεις	17	379	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	60
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	27.169	1.133.196
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		1.000	-
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>41.556</b>	<b>1.133.255</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>211.556</b>	<b>1.133.255</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>560.673</b>	<b>1.075.302</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2023 Δημοσιευμένο</b>		<b>84.000</b>	-	<b>(72.068)</b>	<b>11.932</b>
Αναταξινομήσεις	22	-	(60)	60	-
<b>Υπόλοιπο 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2023 Αναθεωρημένο</b>		<b>84.000</b>	<b>(60)</b>	<b>(72.008)</b>	<b>11.932</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(69.885)	(69.885)
<b>Υπόλοιπο 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 Αναθεωρημένο</b>		<b>84.000</b>	<b>(60)</b>	<b>(141.893)</b>	<b>(57.953)</b>
<b>Υπόλοιπο 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2024</b>		<b>84.000</b>	<b>(60)</b>	<b>(141.893)</b>	<b>(57.953)</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	28.211	28.211
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου		380.000	-	-	380.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.140)	-	(1.140)
<b>Υπόλοιπο 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024</b>		<b>464.000</b>	<b>(1.200)</b>	<b>(113.683)</b>	<b>349.117</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		2.241	(69.885)
<b>Προσαρμογές για:</b>			
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		323	279
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		2.210	38.008
Προβλέψεις / (Εσοδα από ακρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων)		1.914	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	11	56.032	144
<b>Σύνολο προσαρμογών</b>		<b>60.478</b>	<b>38.431</b>
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</b>			
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	14	327.620	(734.786)
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		1.475	(1.579)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	18,19	(713.911)	1.085.446
<b>Σύνολο μεταβολών κεφαλαίου κίνησης</b>		<b>(384.816)</b>	<b>349.080</b>
<b>Μείον:</b>			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(55.622)	(142)
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(377.719)</b>	<b>317.484</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(1.140)	-
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις		(340)	(180)
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	17	170.000	-
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>168.520</b>	<b>(180)</b>
<b>Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(209.199)</b>	<b>317.304</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου</b>	15	<b>338.878</b>	<b>21.574</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	15	<b>129.679</b>	<b>338.878</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η “Εταιρεία”) ιδρύθηκε στις 07 Μαΐου 2018 με την υπ’ αριθμ. 3451/07.05.2018 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κας Βασιλικής Βαλσαμίδου, και στις 07 Μαΐου 2018 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 146220601000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΑΕ” και εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι τις 07 Μαΐου 2117, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων.
2. Η ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχείων.
3. Η παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείων ύπνου, πολυτελείας και πρώτης (Α') κατηγορίας με εστιατόριο.
4. Η παροχή υπηρεσιών χώρου στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων, καθώς και η παροχή υπηρεσιών στάθμευσης κάθε είδους μεταφορικών μέσων και τροχόσπιτων, μοτοσικλετών κλπ..
5. Η αγορά ακινήτων προς ίδια εκμετάλλευση, εκμίσθωση, υπομίσθωση ή υπεκμίσθωση ή προς μεταπώληση επί κέρδη.
6. Οι παντός είδους κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων για κατοικίες και μη, καθώς και η ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων.
7. Η κατασκευή δρόμων και αυτοκινητοδρόμων, καθώς και οι παντός είδους κατεδαφίσεις.
8. Οι παντός είδους ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, υδραυλικές και κλιματιστικές εγκαταστάσεις θέρμανσης και ψύξης, κατασκευαστικές εγκαταστάσεις, επιχρίσεις κονιαμάτων, ξυλουργικές εργασίες, επενδύσεις δαπέδων και τοίχων, χρωματισμοί και τοποθέτηση υαλοπινάκων, κατασκευής στεγών, και άλλες εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες και εν γένει όλες οι κατασκευαστικές εργασίες ολοκλήρωσης και τελειώματος.
9. Η παροχή υπηρεσιών μη τακτικών χερσαίων μεταφορών επιβατών.
10. Η παροχή υπηρεσιών εταιρειών χαρτοφυλακίου (HOLDING) καθώς και χρηματοδοτικές μισθώσεις (Leasing).
11. Οι παντός είδους άλλες πιστωτικές δραστηριότητες και κάθε είδους δραστηριότητες χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, με εξαίρεση τις ασφάλειες και τα συνταξιοδοτικά ταμεία Π.Δ.Κ.Α..
12. Η παροχή υπηρεσιών εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων και μισθωμένων ακινήτων
13. Η παροχή νομικών υπηρεσιών προκειμένου για την προώθηση των σκοπών της Εταιρείας.

14. Η παροχή υπηρεσιών παροχής επιχειρηματικών συμβούλων διαχείρισης.
15. Οι παντός είδους δραστηριότητες αρχιτεκτόνων.
16. Οι παντός είδους δραστηριότητες μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβούλων.
17. Η παροχή υπηρεσιών χορήγησης αδειών για τα δικαιώματα χρήσης πνευματικής ιδιοκτησίας και παρομοίων προϊόντων, εκτός έργων με δικαιώματα δημιουργού (βιβλία, λογισμικό, ταινίες, κ.λ.π.).
18. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας:
  - α) Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους.
  - β) Η κυκλοφορία και εκμετάλλευση τουριστικών λεωφορείων και αυτοκινήτων και πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, καθώς και η λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αναψυχής.
19. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
20. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
21. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρείας.
22. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρείας.
23. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας.
24. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρείες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρείας.
25. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:
  - α) Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνολογίας (know - how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.
  - β) Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.
  - γ) Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.
  - δ) Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
  - ε) Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.

στ) Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο Skyline Ακίνητα Α.Ε. και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. (“Skyline”) που εδρεύει στην Ελλάδα. Την 20.12.2024 η κοινοπραξία P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (“P&E Investments”) προχώρησε στην απόκτηση του 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank. Η εταιρεία Alpha Group Investments Ltd, διατηρεί το 35% των μετοχών της Skyline.

Η Εταιρεία έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Στη χρήση 2024 όπως και στη χρήση 2023 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2024 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Skyline Ακίνητα Α.Ε..

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, είχε ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Έναρξη / Λήξη θητείας
Μαρκάζος Κωνσταντίνος	Πρόεδρος	20.12.2024 / 20.12.2029
Δήμτσας Νικόλαος - Ιωάννης	Διευθύνων Σύμβουλος	20.12.2024 / 20.12.2029
Ράπτης Δημήτριος	Μέλος	20.12.2024 / 20.12.2029

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, της 7<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, στην συνεδρίασή του την 13 Ιουνίου 2025. Οι ανωτέρω χρηματοοικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

## 2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους.

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

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

Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά. Τα συγκριτικά στοιχεία της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024 καλύπτουν την περίοδο 01.01.2023-31.12.2023. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

### **3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)**

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

### **4. Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)**

#### **4.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01.01.2024 ή μεταγενέστερα.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (Τροποποιήσεις).**

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (Τροποποιήσεις).**

#### 4.2 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

##### 4.2.1 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμα εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει κάποιο από τα παρακάτω πρότυπα, διερμηνείες ή τροποποιήσεις τα οποία έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο. Επιπλέον, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης όλων των προτύπων και των διερμηνειών ή τροποποιήσεων που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα περίοδο.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

##### 4.2.2 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Το Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για μια καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από

την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις.** Το Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

## 5. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές

### 5.1 Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν ακίνητα τα οποία είτε αποκτώνται είτε αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη ανάπτυξης και πώλησης.

Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

### 5.2 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων).

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως δανειακές υποχρεώσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, που είναι η εύλογη αξία του ανταλλάγματος που λαμβάνεται εκτός του κόστους έκδοσης σχετικά με τον δανεισμό. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία διατηρεί ανεπιφύλακτα το δικαίωμα να μεταφέρει την τακτοποίηση της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

#### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος - έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου.

Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων».

#### Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

#### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

**i) Δανειακές υποχρεώσεις**

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία των πληρωτέων ποσών μειωμένη με τα σχετικά άμεσα έξοδα σύναψης, όπου αυτά είναι σημαντικά. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έντοκα δάνεια επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού λήξεως.

**ii) Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις**

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόροι λογαριασμοί και συνήθως διακανονίζονται με βάση τις συμφωνηθείσες πιστώσεις.

**Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων**

Η Εταιρεία προβαίνει στην αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα είσπραξης, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

**5.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

1. τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
2. οι καταθέσεις όψεως
3. οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)
4. οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.
5. δεσμευμένες καταθέσεις (ποσά τα οποία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον).

**5.4 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)**

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

## 5.5 Μετοχικό κεφάλαιο

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

## 5.6 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες 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 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις αποτελούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

## 5.7 Αναγνώριση εσόδων

Η κύρια πηγή εσόδων για την Εταιρεία είναι τα έσοδα από πωλήσεις ακινήτων. Το έσοδο από πωλήσεις ακινήτων επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στη σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη. Η Εταιρεία δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στη μεταβίβαση του ακινήτου που έχει υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, η Εταιρεία δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για την διαχρονική αξία του χρήματος.

## 5.8 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και προσδιορίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις μελλοντικές ταμειακές καταβολές ή εισπράξεις για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία προσδιορίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δε λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα (αμοιβές, κόστη συναλλαγής, παρεχόμενες εκπτώσεις κλπ.) που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

## 5.9 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, στα συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 20, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και στην οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και στην οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

## 6. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

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

### 6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

#### **α) Φόρος Εισοδήματος**

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη της Εταιρείας για τους φόρους εισοδήματος απαιτείται ουσιαστική αντίληψη των ανωτέρω. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από το φορολογικό έλεγχο είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

### **7. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

#### **7.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

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

##### **α) Κίνδυνος αγοράς:**

###### **i) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων**

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 17 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) και επομένως η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, εάν το Euribor ήταν 0,50% υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμειναν σταθερές, το καθαρό (μετά φόρων) κέρδος της χρήσης για την Εταιρεία θα ήταν χαμηλότερο/υψηλότερο κατά το ποσό των 581 ευρώ (2023: 702 ευρώ) κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων.

Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας.

##### **β) Πιστωτικός κίνδυνος:**

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που τηρούνται στην ALPHA BANK. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό του.

## γ) Κίνδυνος ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν καθίστανται πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η Εταιρεία παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024 για την αντιμετώπιση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

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

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31.12.2023</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.133.196	-	1.133.196	1.133.196
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	60	-	60	60
<b>Σύνολο</b>	<b>1.133.256</b>	<b>-</b>	<b>1.133.256</b>	<b>1.133.255</b>

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31.12.2024</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	40.177	-	-	40.177	40.177
Δανεισμός	379	-	170.000	170.379	170.379
<b>Σύνολο</b>	<b>40.556</b>	<b>-</b>	<b>170.000</b>	<b>210.556</b>	<b>210.556</b>

## δ) Διαχείριση κεφαλαίου:

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων. Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι το να διασφαλίζεται η δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια.

	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	170.379	60
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(129.679)	(338.878)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>40.700</b>	<b>(338.818)</b>

Ίδια κεφάλαια	349.117	(57.953)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	389.817	(396.772)
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>	<b>10,44%</b>	<b>85,39%</b>

## 8. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2024 σε € 536.000 (2023: € 0).

Εντός της χρήσης 2024 η Εταιρεία πούλησε τα κάτωθι ακίνητα:

- Διώροφη κατοικία μεθ' υπογείου επί καθέτου ιδιοκτησίας, επί της συμβολής των οδών Κασσάνδρου 2 & Αντιόχου 1 στον Δήμο Αχαρνών του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 359,50 τ.μ. εντός οικοπέδου επιφάνειας 1.144,50 τ.μ.. Η Εταιρεία πούλησε το εν λόγω ακίνητο έναντι τιμήματος € 285.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.350 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανέρχονταν σε € 223.650 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.
- Τετραώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα, επί της οδού Στενιμάχου 2, στον Δήμο Αιγάλεω του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 252,10 τ.μ. εντός οικοπέδου επιφάνειας 62,60 τ.μ.. Η Εταιρεία πούλησε το εν λόγω ακίνητο έναντι τιμήματος € 251.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.839 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανέρχονταν σε € 189.161 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

## 9. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των ακινήτων της Εταιρείας. Για τη χρήση 2024, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για την Εταιρεία σε ποσό € 7.541 (2023: € 0).

## 10. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023*
<b>(σε €)</b>		
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	11.139	16.560
Λοιπές αμοιβές τρίτων	27.299	10.577
Συνδρομές	582	320

Φόροι – τέλη	14.088	3.271
Ασφάλιστρα	820	560
Λοιπά	928	166
<b>Σύνολο</b>	<b>54.856</b>	<b>31.454</b>

Μέρος των λοιπών εξόδων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλέπε σημ. 22).

## 11. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Οι χρεωστικοί τόκοι και τα συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
<b>(σε €)</b>		
Τόκοι μισθώσεων	30	2
Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη	55.916	-
Λοιπά	86	142
<b>Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα</b>	<b>56.032</b>	<b>144</b>

Η Εταιρεία στις 16.12.2024 προχώρησε σε σύμβαση λήψης δανείου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 170.000 το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολό του εντός του 2024.

Στις περιπτώσεις όπου ο δανεισμός σκοπεύει στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, το επιτόκιο δανεισμού ορίζεται σε 5,0166%, ενώ όταν ο δανεισμός προορίζεται για άλλο σκοπό (όπως π.χ. αγορά αποθεμάτων) το επιτόκιο ορίζεται ως 6Μ Euribor, πλέον 2,50% περιθωρίου. Για τη χρήση 2024, τα σχετικά οριζόμενα στη δανειακή σύμβαση για την αγορά επενδυτικών ακινήτων δεν έχουν εφαρμογή για την Εταιρεία.

## 12. Φόρος εισοδήματος

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

Ο φόρος εισοδήματος της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
<b>(σε €)</b>		
Αναβαλλόμενος φόρος	(25.969)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(25.969)</b>	<b>-</b>

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
<b>(σε €)</b>		
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>2.241</b>	<b>(69.885)</b>

Φορολογικός Συντελεστής	22%	22%
<b>Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα</b>	<b>493</b>	<b>(15.375)</b>
Φόρος από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-	1.112
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	2.830	2.259
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας επί λοιπών προσωρινών διαφορών καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	-	12.004
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	(18.765)	-
Λοιπά	(10.527)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(25.969)</b>	<b>-</b>

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 έως 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987 / 2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4987 / 2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δε θα προκύψουν σημαντικοί πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις σε περίπτωση επανελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις 2019 έως 2024.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών, ποσού € 67.168, καθώς θεωρεί πως είναι αρκετά πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογικά κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των € 13.103 έως και τη χρήση 2025, κατά το ποσό των € 11.697 έως και τη χρήση 2026, κατά το ποσό των € 20.301 έως και τη χρήση 2027, κατά το ποσό των € 14.209 έως και τη χρήση 2028 και κατά το ποσό των € 7.859 έως και τη χρήση 2029.

### 13. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (σε €)</b>	<b>Υπόλοιπο 1.1.2024</b>	<b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου</b>	<b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>
Αποτίμηση αποθεμάτων	-	4.476	4.476
Προβλέψεις και δεδουλευμένα έξοδα	-	2.728	2.728
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προς συμψηφισμό	-	18.765	18.765

<b>Σύνολο</b>	-	<b>25.969</b>	<b>25.969</b>
---------------	---	---------------	---------------

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών, ποσού € 85.296, καθώς θεωρεί πως είναι αρκετά πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογικά κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

#### 14. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>(σε €)</b>		
Υπόλοιπο έναρξης	734.786	-
Προσθήκες	85.192	772.794
Μειώσεις	(412.811)	-
Μείον: Απομειώσεις αποθεμάτων περιόδου	(2.210)	(38.008)
<b>Σύνολο</b>	<b>404.957</b>	<b>734.786</b>

Τα αποθέματα ακινήτων αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η Εταιρεία είχε στην κατοχή της κατά τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 τρία οικιστικά αποθέματα ακινήτων, έναντι τεσσάρων της προηγούμενης χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

Εντός της χρήσης 2024 η Εταιρεία πούλησε τα κάτωθι ακίνητα:

- Διώροφη κατοικία μεθ' υπογείου επί καθέτου ιδιοκτησίας, επί της συμβολής των οδών Κασσάνδρου 2 & Αντιόχου 1 στον Δήμο Αχαρνών του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 359,50 τ.μ. εντός οικοπέδου επιφάνειας 1.144,50 τ.μ.. Η Εταιρεία πούλησε το εν λόγω ακίνητο έναντι τιμήματος € 285.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.350 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανέρχονταν σε € 223.650 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.
- Τετραώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα, επί της οδού Στενιμάχου 2, στον Δήμο Αιγάλεω του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 252,10 τ.μ. εντός οικοπέδου επιφάνειας 62,60 τ.μ.. Η Εταιρεία πούλησε το εν λόγω ακίνητο έναντι τιμήματος € 251.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.839 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανέρχονταν σε € 189.161 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

#### 15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(σε €)	31.12.2024	31.12.2023
Καταθέσεις όψεως	129.679	338.878
<b>Σύνολο</b>	<b>129.679</b>	<b>338.878</b>

## 16. Ίδια Κεφάλαια

### i) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 464.000 (31.12.2023: € 84.000), διαιρούμενο σε 4.640 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 εκάστη. Την 26<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2024 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 380.000, με την έκδοση 3.800 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας και διάθεσης € 100 έκαστη.

### ii) Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη τρέχουσα χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω των συσσωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων.

### iv) Λοιπά Αποθεματικά

Τα Λοιπά αποθεματικά της Εταιρείας αφορούν σε έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχονται στο ποσό των € (1.200) (2023: € (60)).

Για τη χρήση 2023 το εν λόγω ποσό είχε απεικονιστεί στα Αποτελέσματα εις νέο (βλέπε σημ. 22)

### v) Αποτελέσματα εις νέο

Στην έβδομη (7η) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 28.211 έναντι καθαρών ζημιών ποσού € (69.885) την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023. Τα αποτελέσματα της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης, διαμόρφωσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημιές ποσού € (113.683) την 31.12.2024 και €(141.893) την 31.12.2023.

Στη χρήση 2023 τα αποτελέσματα εις νέο περιελάμβαναν ποσό ύψους € (60) που αφορά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και το οποίο αναταξινομήθηκε στα Λοιπά Αποθεματικά (βλέπε σημ. 22)

### vi) Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα λόγω των συσσωρευμένων ζημιών της χρήσης 2024. Για τον ίδιο λόγο δεν είχε προχωρήσει και σε διανομή μερίσματος την χρήση 2023.

**17. Δανειακές υποχρεώσεις**

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		
Μακροπρόθεσμο μέρος ομολογιακών δανείων	170.000	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>170.000</b>	<b>-</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		
Βραχυπρόθεσμο μέρος ομολογιακών δανείων	379	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>379</b>	<b>-</b>

Η Εταιρεία στις 16.12.2024 προχώρησε σε σύμβαση λήψης δανείου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 170.000 το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολό του εντός του 2024. Η διάρκεια του δανείου ορίζεται σε 8 έτη από την ημερομηνία λήψης αυτού. Στις περιπτώσεις όπου ο δανεισμός σκοπεύει στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, το επιτόκιο δανεισμού ορίζεται σε 5,0166%, ενώ όταν ο δανεισμός προορίζεται για άλλο σκοπό (όπως π.χ. αγορά αποθεμάτων) το επιτόκιο ορίζεται ως 6Μ Euribor, πλέον 2,50% περιθωρίου. Για τη χρήση 2024, τα σχετικά οριζόμενα στη δανειακή σύμβαση για την αγορά επενδυτικών ακινήτων δεν έχουν εφαρμογή για την Εταιρεία.

Για την εν λόγω δανειακή σύμβαση δεν υφίσταται υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		
Έως 1 έτος	379	-
Περισσότερα από 5 έτη	170.000	-
<b>Σύνολο</b>	<b>170.379</b>	<b>-</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τις χρήσεις 2024 και 2023 έχει ως εξής:

	<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>	<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>	<b>Σύνολο</b>
<i>(σε €)</i>			
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2024</b>	-	-	-
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	170.000	-	170.000
Τόκοι δανείου σε χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	-	379	379
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2024</b>	<b>170.000</b>	<b>379</b>	<b>170.379</b>

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		
<b>Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)</b>	<b>170.379</b>	<b>-</b>

Μείον: Δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(379)	-
<b>Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>170.000</b>	<b>-</b>

## 18. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	4.012	5.757
Βραχυπρόθεσμο μέρος πιστούμενου τιμήματος	-	730.000
Πιστωτές διάφοροι	427	532
Δεδουλευμένα έξοδα	12.400	16.560
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου	-	380.000
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη (πλην φόρου εισοδήματος)	10.330	346
<b>Σύνολο</b>	<b>27.169</b>	<b>1.133.196</b>

Η μεταβολή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προέρχεται κατά κύριο λόγο από την αποπληρωμή ποσού € 730.000 εντός της τρέχουσας χρήσης για αγορά ακινήτων που είχε πραγματοποιηθεί στη χρήση 2023 καθώς και από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, ύψους € 380.000, ποσό το οποίο είχε δοθεί από τους Μετόχους στην Εταιρεία στη χρήση 2023 ως προκαταβολή έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

## 19. Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε προμηθευτές αναλύονται ως εξής:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		
Εμπορικές υποχρεώσεις προς λοιπές συνδεδεμένες επιχειρήσεις	4.707	-
Εμπορικές υποχρεώσεις προς τρίτους	8.302	-
<b>Σύνολο</b>	<b>13.008</b>	<b>-</b>

## 20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2024 και 2023, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2024 και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως ακολούθως:

<b>Δανειακές υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Μέρη</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		
SKYLINE AKINHΤΑ ΜΑΕ	170.379	-
<b>Σύνολο</b>	<b>170.379</b>	<b>-</b>

<b>Ταμειακά Διαθέσιμα από Συνδεδεμένα Μέρη</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(σε €)</i>		

ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	129.679	338.937
<b>Σύνολο</b>	<b>129.679</b>	<b>338.937</b>
<b>Λοιπές Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Μέρη (σε €)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	8.719	735.817
SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΕ	-	380.000
<b>Σύνολο</b>	<b>8.719</b>	<b>1.115.817</b>

Εντός της χρήσης 2024 πραγματοποιήθηκε αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, ποσού € 380.000 ποσό το οποίο είχε δοθεί από τους Μετόχους στην Εταιρεία στη χρήση 2023. Επιπρόσθετα, εντός της χρήσης 2024 αποπληρώθηκε υποχρέωση ύψους € 730.000 προς το συνδεδεμένο μέρος Alpha Bank για αγορές ακινήτων που είχαν πραγματοποιηθεί στη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης.

<b>Χρηματοοικονομικά Έξοδα - Εξαιρουμένων των μισθώσεων (σε €)</b>	<b>01.01.2024- 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	55.622	142
SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΕ	379	-
<b>Σύνολο</b>	<b>56.001</b>	<b>142</b>
<b>Έξοδα από μισθώσεις (σε €)</b>	<b>01.01.2024- 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	353	178
<b>Σύνολο</b>	<b>353</b>	<b>178</b>

<b>Έξοδα Διοικητικής Υποστήριξης (σε €)</b>	<b>01.01.2024-31.12.2024</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>
ALPHA BANK (AGI)	7.690	5.380
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	16.141	3.757
<b>Σύνολο</b>	<b>23.831</b>	<b>9.137</b>

Στη διάρκεια της χρήσης 2023 πραγματοποιήθηκαν αγορές αποθεμάτων ακινήτων από το συνδεδεμένο μέρος Alpha Bank ύψους € 730.000.

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή λοιπά Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

**21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις**α) Νομικά Θέματα

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά της Εταιρείας σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

β) Φορολογικά

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 έως 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987 / 2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν.

Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4987 / 2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δε θα προκύψουν σημαντικοί πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις σε περίπτωση επανελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις 2019 έως 2024.

**22. Αναταξινομήσεις****Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα στοιχεία της Ετήσιας Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας**

Έγινε αναταξινόμηση των κονδυλίων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τη χρήση 2023, προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της χρήσης 2024.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	01.01	01.01	01.01
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	Αναταξινομημένη (Α)	Δημοσιευμένη (Β)	Επίδραση Αναταξινόμησης (Α - Β)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	(27.137)	27.137
Λοιπά γενικά έξοδα	-	(4.317)	4.317
Λοιπά έξοδα	(31.454)	-	(31.454)
<b>Σύνολο</b>	<b>(31.454)</b>	<b>(31.454)</b>	<b>-</b>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	31.12.2023		
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	Αναταξινομημένη (A)	Δημοσιευμένη (B)	Επίδραση Αναταξινόμησης (A - B)
Ενσώματα πάγια Ιδιοχρησιμοποιούμενα	-	59	(59)
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	59	-	59
Αποτελέσματα εις νέον	-	(60)	60
Λοιπά αποθεματικά	(60)	-	(60)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	01.01		
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	Αναταξινομημένη (A)	Δημοσιευμένη (B)	Επίδραση Αναταξινόμησης (A - B)
	Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	-	176
Αποσβέσεις αύλων παγίων	-	103	(103)
Αποσβέσεις αύλων στοιχείων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	279	-	279
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) αποθεμάτων ακινήτων	-	(4.786)	4.786
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	(4.786)	-	(4.786)
<b>Σύνολο</b>	<b>(4.507)</b>	<b>(4.507)</b>	<b>-</b>

### 23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Την 07.03.2025 και την 26.03.2025 εκταμιεύθηκαν η δεύτερη και η τρίτη δόση του ομολογιακού δάνειου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 73.923 και € 331.430 αντίστοιχα στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Την 13.05.2025 ολοκληρώθηκε η πώληση διαμερίσματος Α' & διαμερίσματος Β' Ορόφου σε τετραώροφη οικοδομή με δώμα, που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φλέμινγκ 56 & Στρ. Μακρυγιάννη, στον Δήμο Μοσχάτου του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 104,02 τ.μ. εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 227,61 τ.μ. έναντι αντιτίμου € 120.000. Το εν λόγω ακίνητο την 31.12.2024 είχε απεικονιστεί στα αποθέματα ακινήτων της Εταιρείας.

Την 31.03.2025 ολοκληρώθηκε η αγορά διαμερίσματος Δ' ορόφου σε πολυκατοικία που βρίσκεται επί της οδού Βυζαντίου 6, στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 144 τ.μ. έναντι αντιτίμου € 331.430. Το εν λόγω ακίνητο ταξινομήθηκε στα αποθέματα ακινήτων της Εταιρείας.

Πέραν των ανωτέρων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Μαρούσι, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Μαρκάζος Κωνσταντίνος  
Α.Δ.Τ. ΑΗ093898

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Νικόλαος Ιωάννης Δήμτσας  
Α.Δ.Τ. ΑΗ002049

Η Λογίστρια

Χατζηχαραλάμους Λίζα  
Α.Δ.Τ. ΑΜ 190031  
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α' ΤΑΞΕΩΣ 33679

