

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 223301000

Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση

**για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2023

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

[Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί σκοπίμως κενή]

Περιεχόμενα

Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	10
Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	13
Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	15
2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων	15
3. Γενικές λογιστικές αρχές	16
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	20
5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις	23
5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	23
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	24
5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	31
5.4. Αποθέματα	32
5.5. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	32
5.6. Ταμειακά Διαθέσιμα	32
5.7. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις	33
5.8. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια	33
5.9. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34
5.10. Έσοδα	35
5.11. Έξοδα ανά κατηγορία	35
5.12. Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων	35
5.13. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	36
5.14. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	36
5.15. Φόροι εισοδήματος	36
5.16. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή	37
5.17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	37
5.18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	37
5.19. Μεταγενέστερα γεγονότα	38

**Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα την παρ. 2 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007)**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. :

1. Δημήτριος Χ. Κλώνης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Δημήτριος Γ. Αντωνάκος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος,

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς ορισθέντες προς τούτο από το Διοικητικό Συμβούλιο, δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01.2023 – 30.06.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας.
- β) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Π. Ψυχικό, 25 Σεπτεμβρίου 2023

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Δημήτριος Γ. Αντωνάκος

Πέτρος Κ. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
της Εταιρείας "Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε."
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
επί των Οικονομικών καταστάσεων
για την περίοδο 01/01/2023 έως 30/06/2023**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), αφορά στην χρονική περίοδο του Α' εξαμήνου της τρέχουσας χρήσεως 2023 (01.01.2023-30.06.2023), συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις επί αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και τον Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

Οι θεματικές ενότητες της Εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτών έχουν ως ακολούθως:

Απολογισμός Α' Εξαμήνου 2023

Χρηματοοικονομικές Επιδόσεις Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Οι πωλήσεις για το Α' εξάμηνο του 2023 διαμορφώθηκαν σε € 6,76 χιλ. έναντι € 5,70 χιλ. στις 30/06/2022.

Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων: Η Εταιρεία σε συνέχεια της υπ' αριθ. 747/2022 απόφασης του Αρείου Πάγου με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου εν σχέσει με την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ. της περιοχής του Λατομείου Ψυχικού και των συντονισμένων ενεργειών που είχε δρομολογήσει για να ολοκληρωθεί η διαδικασία αναγνώρισης της κυριότητάς της επί των τριών ακινήτων της από το Εθνικό Κτηματολόγιο, προχώρησε στην τρέχουσα περίοδο στην αναγνώριση των υπόλοιπων δυο ακινήτων στις Οικονομικές Καταστάσεις της, καθώς ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες από το Εθνικό Κτηματολόγιο και πλέον τα ακίνητα εμφανίζονται στο όνομα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα αναγνώρισε το οικόπεδο που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) επιφάνειας 5.829 τ.μ. στο ιστορικό κόστος κτήσης καθώς το οικόπεδο τελεί υπό απαλλοτρίωση και τη μεζονέτα που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (ΟΤ 132) κυριότητας κατά 50% της Εταιρείας στο κόστος κτήσης. Σημειώνουμε ότι τα συγκεκριμένα ακίνητα είχαν αποαναγνωρισθεί από τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας σε προηγούμενες χρήσεις.

Δαπάνες εκμετάλλευσης: Οι δαπάνες εκμετάλλευσης ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2023 σε € 80 χιλ. έναντι € 142 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και εμφανίζονται μειωμένες κατά € 62 χιλ. Η μείωση οφείλεται κυρίως στις μειωμένες αμοιβές των συμβούλων.

Λειτουργικά έξοδα: Τα λειτουργικά έξοδα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2023 σε € 115 χιλ. έναντι € 107 χιλ. της προηγούμενης περιόδου.

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα: Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο της τρέχουσας περιόδου σε € 164 χιλ. έναντι € 159 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και είναι αυξημένα κατά € 5 χιλ.

Κέρδη/ (Ζημιά) προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων για το Α' εξάμηνο του 2023 ανέρχονται σε € 173 χιλ. έναντι ζημιών € 435 χιλ. της προηγούμενης περιόδου. Η τρέχουσα περίοδος έχει επηρεαστεί από

Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

την αναγνώριση στο κόστος κτήσης των δυο ως άνω ακινήτων. Χωρίς την αναγνώριση των ακινήτων τα αποτελέσματα προ φόρων θα είχαν διαμορφωθεί σε ζημίες € 341.

	<u>30/6/2023</u>	<u>30/6/2022</u>
Μικτό κέρδος / (Ζημία)	(73.002)	(136.240)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	337.119	(275.948)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων	173.259	(434.875)
Κέρδη / (Ζημία) περιόδου μετά από φόρους	156.963	(443.944)

Βασικοί Δείκτες

	<u>30-Ιουν-23</u>	<u>30-Ιουν-22</u>
ROE (Return On Equity) – Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) περιόδου μετά από φόρους/ Σύνολο ιδίων κεφαλαίων :	1,16%	-19,66%
ROCE (Return On Capital Employed) – Αποδοτικότητα συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων / (Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) :	0,81%	-5,81%
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης : Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού	23,85%	63,73%
Δείκτης Ρευστότητας : Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2,31	2,57

Η Εταιρεία κρίνει ότι στην παρούσα χρονική στιγμή και σε συνάρτηση με την εξέλιξη των μεγεθών της, δεν απαιτείται η παρουσίαση πρόσθετων χρηματοοικονομικών δεικτών.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας οικονομικής χρήσης.

Εντός του Απριλίου του 2023 εκδόθηκε η σειρά ΣΤ. ποσού € 200.000 του Κοινού Ομολογιακού Δανείου και καλύφθηκε ισομερώς από τους Ομολογιούχους Δανειστές – μετόχους της Εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» και «ΙΝΤΡΑΔΕVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Με την έκδοση της σειρά ΣΤ. ολοκληρώθηκε το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ποσού € 1.800.000.

Στις 09 Ιουνίου 2023, πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση όπου μεταξύ άλλων έγινε αναφορά στα 100 χρόνια από την ίδρυση της Εταιρείας την 09.06.1923, καθώς και συνοπτική παρουσίαση του ιστορικού της. Στους άμεσους στόχους της Εταιρείας, μετά την απόφαση του Αρείου Πάγου, είναι οι απαραίτητες ενέργειες για την αξιοποίηση των ακινήτων για τα οποία δικαιώθηκε, καθώς και η επιδίωξη είσπραξης αποζημίωσης από το Ε.Δ.Δ.Α. Παράλληλα εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησης των συμμετοχών της Εταιρείας στις δύο εταιρείες του Λαυρίου, οι οποίες διαθέτουν εκτάσεις άνω των 100 στρεμμάτων στο Λιμάνι του Λαυρίου, καθώς η πολεοδομική επίλυσή τους θα προσδώσει σημαντικές υπεραξίες.

Στις 13 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία απέκτησε 15.483 μετοχές που αντιστοιχούν στο 1,9% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΑΡ. ΓΕΜΗ 831401000). Η εταιρεία

Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

ΕΥΡΩΑΚ είναι εταιρεία συμμετοχών η οποία κατέχει το 38,3% της EUROTERRA και το 40,3% της REBIKAT, εταιρείες στις οποίες η ΚΕΚΡΩΨ κατέχει απευθείας το 9.22% και το 9,30% του μετοχικού τους κεφαλαίου αντίστοιχα.

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2023

Η Διοίκηση παραμένει προσηλωμένη στους στόχους της που είναι η διατήρηση των λειτουργικών εξόδων σε χαμηλά επίπεδα και η συνέχιση ενεργειών που θα οδηγήσουν στην πλήρη επίλυση των νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων, που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία της, ώστε να ξεκινήσει σταδιακά η αξιοποίησή τους.

Η Εταιρεία κινείται για την εμπορική εκμετάλλευση των δυο ακινήτων της, για τα οποία δεν υπάρχουν πλέον πολεοδομικοί και νομικοί περιορισμοί. Συγκεκριμένα:

- Ακίνητο επί των οδών Νεφέλης 6, Ήρας και Περσέως στον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, πλησίον της περιοχής του Λατομείου. Το ακίνητο αποτελεί αδόμητο οικόπεδο πολυγωνικού σχήματος, το οποίο είναι επικλινές και διαθέτει πρόσωπο στην οδό Νεφέλης και στην οδό Περσέως. Η έκτασή του ανέρχεται σε 7.094 τ.μ.
- Μεζονέτα επί της οδού Περσέως 1-3 και Δόλασις, στον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, πλησίον της περιοχής του Λατομείου με συνολική επιφάνεια 427,46 τ.μ., η οποία αποτελείται από τέσσερα επίπεδα. Το οικόπεδο, εντός του οποίου εδράζεται το ακίνητο, έχει επιφάνεια 1.073,26 τ.μ.

Σημαντικοί κίνδυνοι**Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι οι ακόλουθοι:****Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία**

Το μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού. Τυχόν αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας με τον Δήμο για τα συγκεκριμένα ακίνητα, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς η αξία των συγκεκριμένων ακινήτων αποτιμάται στις Οικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος κτήσεων (1923) και η Εταιρεία προτίθεται να επισπεύσει τις διαδικασίες καθορισμού τιμής μονάδος αποζημίωσης στο αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου εν τέλει να της καταβληθεί η αποζημίωση που θα επιδικασθεί σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), η οποία εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων.

ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΑΝΤΙΚ/ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ποσά σε χιλ. €)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
	Μ2			
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ				
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	5.056	9.105	Υπό απαλλοτρίωση
	ΚΤΙΡΙΟ	770		
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ				
ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:				
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049		1.416	
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100		1.659	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084		4.249	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)	375			

Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ - ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ-ΑΜΑΡΥΛΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	2.146	Επικαρπία
	ΚΤΙΡΙΟ	973		
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΥΠ. ΑΡΙΘ. 747/2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ				
<u>ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u>				
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) – ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		5.829	8.793	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)- ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		7.094	14.445	
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (50%) (ΟΤ 132) - ΑΠΟΘΕΜΑ	ΚΤΙΡΙΟ	471	530	

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου και των συμμετοχικών της τίτλων, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται στο κίνδυνο μεταβολών της αξίας των μισθωμάτων.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται στην παρούσα χρονική στιγμή πιστωτικός κίνδυνος λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα μέσω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου ή έκδοσης Ομολογιακού Δανείου, ώπου να επιτύχει την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Ενεργειακή κρίση και πληθωρισμός

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε εντός του Β εξαμήνου του 2021 έχει γίνει ένας ανελαστικός και αντικειμενικός παράγοντας αύξησης του κόστους παραγωγής όλων των προϊόντων και υπηρεσιών, όπως και του κόστους για όλα τα είδη των ενδιάμεσων αγαθών. Οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν ήδη επηρεάσει την κατανάλωση, τις επενδύσεις και δημιουργούν αβεβαιότητα στην οικονομική ανάπτυξη. Επιπλέον, η συνέχιση των πολεμικών επιχειρήσεων στην Ουκρανία ενισχύει περαιτέρω την πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό. Τα εργαλεία της νομισματικής πολιτικής που εφαρμόζονται με την συνεχή αύξηση των επιτοκίων έχουν οδηγήσει σε συγκράτηση των πληθωριστικών τάσεων δημιουργώντας όμως προβλήματα από την αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης των δανειακών υποχρεώσεων. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές, διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους και περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 5.18 της Εξαμηνιαίας Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Για τις συναλλαγές της Εταιρείας από και προς τα συνδεδεμένα της μέρη στο σύνολό τους τηρήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν. 4548/2018.

Σημαντικά Μεταγενέστερα γεγονότα μετά τις 30.06.2023.

Δεν υπάρχουν οψιγενή γεγονότα.

Π. Ψυχικό, 25 Σεπτεμβρίου 2023

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Πέτρος Π. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε. της 30^{ης} Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιαστική ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



Compass Ορκωτοί Ελεγκτές και
Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μ.Ι.Κ.Ε.
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 198
Α.Μ. ΕΛΤΕ: 69
Λεωφόρος Κηφισίας 44, Μαρούσι

Μαρούσι, 25 Σεπτεμβρίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Κουτρούλος
ΑΜ ΣΟΕΛ: 25701

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<i>Ποσά σε € ' </i>	σημ.	30/6/2023	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5.1	654.638	657.050
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	14.465.608	14.447.790
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.3	5.855.195	5.525.556
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		2.269	2.269
Σύνολο		20.977.709	20.632.664
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	5.4	493.262	0
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.5	260.540	310.866
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.6	121.489	88.644
Σύνολο		875.291	399.510
Σύνολο ενεργητικού		21.853.000	21.032.174
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο		2.970.620	2.970.620
Διαφορά υπέρ το άρτιο		4.270.992	4.270.992
Αποθεματικά κεφάλαια		(1.676.616)	(1.902.535)
Αποτελέσματα εις νέο		7.948.600	7.791.637
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		13.513.596	13.130.715
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.7	2.828.593	2.748.577
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		4.830	4.830
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		13.893	13.893
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.8	5.113.224	4.873.058
Σύνολο		7.960.540	7.640.358
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.9	281.192	173.188
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.8	97.672	87.912
Σύνολο		378.864	261.101
Σύνολο Υποχρεώσεων		8.339.404	7.901.459
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		21.853.000	21.032.174

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<i>Ποσά σε € ' </i>	σημ.	30/6/2023	30/6/2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.10	6.760	5.700
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	5.11	(79.762)	(141.940)
Μικτό κέρδος / (Ζημία)		(73.002)	(136.240)
Λειτουργικά έξοδα	5.11	(114.849)	(107.007)
Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων	5.12	511.079	0
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.10	4.580	1.616
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	5.13	9.310	(34.316)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		337.119	(275.948)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	5.14	(163.860)	(158.927)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		173.259	(434.875)
(Έξοδο) / Έσοδο φόρου	5.15	(16.296)	(9.069)
Κέρδη / (Ζημία) περιόδου μετά από φόρους (α)		156.963	(443.944)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου :			
<u>Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</u>			
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία		289.639	0
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων		(63.721)	0
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (β)		225.919	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους (γ)=(α)+(β)		382.882	(443.944)
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)	5.16	0,0079	(0,0224)
Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων			
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		173.259	(434.875)
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		163.860	158.927
Πλέον: Αποσβέσεις		3.060	2.744
Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων		340.179	(273.203)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

<i>Ποσά σε € ' </i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2022	5.941.240	4.270.992	(1.918.459)	(5.592.290)	2.701.483
Ζημιές περιόδου	0	0	0	(443.944)	(443.944)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1/-30/6/2022					
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με συμψηφισμό ζημιών	(2.970.620)	0	0	2.970.620	0
Δημιουργία αφορολόγητου αποθεματικού	0	0	2.851	(2.851)	0
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	(2.970.620)	0	2.851	2.967.769	0
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) περιόδου	(2.970.620)	0	2.851	2.523.826	(443.944)
Υπόλοιπο την 30/6/2022	2.970.620	4.270.992	(1.915.608)	(3.068.464)	2.257.540

<i>Ποσά σε € ' </i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2023	2.970.620	4.270.992	(1.902.535)	7.791.637	13.130.715
Κέρδη περιόδου	0	0	0	156.963	156.963
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1/-30/6/2023					
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία	0	0	289.639	0	289.639
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων	0	0	(63.721)	0	(63.721)
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0	225.919	0	225.919
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) περιόδου	0	0	225.919	156.963	382.882
Υπόλοιπο την 30/6/2023	2.970.620	4.270.992	(1.676.616)	7.948.600	13.513.596

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023**Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2023	30/6/2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (Ζημιές) περιόδου (Προ φόρου)		173.259	(434.875)
Προσαρμογές στα Κέρδη	(i)	(344.159)	196.566
		(170.900)	(238.309)
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		0	0
(Αύξηση) / μείωση απατήσεων		60.075	(26.558)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		98.503	22.125
		158.579	(4.433)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(12.322)	(242.742)
μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος		(250)	0
μείον: Καταβληθέντες τόκοι		(113.935)	(80.909)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(126.507)	(323.650)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων		(649)	0
Αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		(40.000)	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(40.649)	0
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα		200.000	0
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		200.000	0
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		32.845	(323.650)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		88.644	730.539
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	5.6	121.489	406.889

Σημ. (i)

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2023	30/6/2022
<i>Προσαρμογές στα Κέρδη για:</i>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5.1	3.060	2.744
Αποτελέσματα από αναγνώριση ακινήτων	5.11	(511.079)	0
Προβλέψεις-Απομειώσεις-Αναστροφές		0	34.895
Έξοδα τόκων	5.14	163.860	158.927
Σύνολο		(344.159)	196.566

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1923, με διάρκεια μέχρι και το έτος 2100 και λειτουργεί με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΩ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 223301000. Έδρα της Εταιρείας είναι η Δημοτική Ενότητα Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, Δάφνης 6. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από το 1967 και δραστηριοποιείται στον κλάδο της κατασκευής, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων με ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα των μαιζονετών και πολυτελών κατοικιών. Η μετοχή της διαπραγματεύεται σήμερα στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κλάδος Ακίνητης Περιουσίας – Συμμετοχές και Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας).

Η Εταιρεία διοικείται από οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 15ης Φεβρουαρίου 2021 και η θητεία του είναι τετραετής και κατ' εξαίρεση παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας θα συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Οι παρούσες εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό συμβούλιο την 25^η Σεπτεμβρίου 2023.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 ήταν 3 υπάλληλοι (30/06/2022 :3).

2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 01/01-30/06/2023 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Η ενδιάμεση συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση ένα επενδυτικό ακίνητο και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Χρήση Εκτιμήσεων: Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί όπως η διοίκηση προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων που επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων καθώς και τα ποσά των εσόδων και εξόδων κατά την διάρκεια της περιόδου. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Πληροφορίες Κατά Τομέα Δραστηριότητας: Η Εταιρεία εκμισθώνει, κατασκευάζει και πωλεί ακίνητα εντός της ελληνικής επικράτειας. Η Διοίκηση θεωρεί την εκμίσθωση και κατασκευή και πώληση ακινήτων ως μοναδική της δραστηριότητα και το σύνολο της επικράτειας ως μία γεωγραφική περιοχή.

Εποχικότητα. Τα έσοδα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

3. Γενικές λογιστικές αρχές.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της περιόδου 01/01-30/06/2023 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, αφού ελήφθησαν υπόψη τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από την 01/01/2023.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί περιγράφονται αναλυτικά στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ 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 01/01/2023 ή μεταγενέστερα.

- ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλούστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023).

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Η Εταιρεία θα εξετάσει την

επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023).

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023).

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023).

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

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

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»: Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ (εφαρμόζεται άμεσα και για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 01/01/2023).

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

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024).

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB εξέδωσε μία επιπλέον τροποποίηση που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μία εταιρεία να ταξινομεί το δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μίας εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις του προτύπου απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση

όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024).

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

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

Η επίδραση στα αποτελέσματα της εξαμήνης περιόδου καθώς και στη Καθαρή θέση της Εταιρείας μιας αύξησης ή μείωσης των επιτοκίων κατά μία ποσοστιαία μονάδα θα ήταν $\pm 25,4$ χιλιάδες Ευρώ κατά την 30.06.2023 και $\pm 24,7$ χιλιάδες Ευρώ κατά την 30.06.2022.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Συναλλαγματικός κίνδυνος δεν υφίσταται δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένα νομίσματα.

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

Το μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού. Τυχόν αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας με τον Δήμο για τα συγκεκριμένα ακίνητα, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς η αξία των συγκεκριμένων ακινήτων αποτιμάται στις Οικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος κτήσεων (1923) και η Εταιρεία προτίθεται να επισπεύσει τις διαδικασίες καθορισμού τιμής μονάδος αποζημίωσης στο αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου εν τέλει να της καταβληθεί η αποζημίωση που θα επιδικασθεί σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), η οποία εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων.

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου και των συμμετοχικών της τίτλων, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία, ανά μέθοδο επιμέτρησης. Οι διαφορετικές κατηγορίες είναι οι ακόλουθες.

Επίπεδο 1: Δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές.

Επίπεδο 2: Τεχνικές αποτίμησης βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (εξαιρώντας τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εκείνα που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1) ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

Επίπεδο 3: Τεχνικές αποτίμησης που δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές σε ενεργές χρηματαγορές.

Η Εταιρεία κατέχει ένα επενδυτικό ακίνητο (σημείωση 5.2) και τρεις συμμετοχές πλέον (σημείωση 5.3.) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

	30/6/2023			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.762.000	0	0	13.762.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.855.195	0	0	5.855.195
Σύνολο	19.617.195	0	0	19.617.195

	31/12/2022			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.762.000	0	0	13.762.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.525.556	0	0	5.525.556
Σύνολο	19.287.556	0	0	19.287.556

Οι λογιστικές αξίες των παρακάτω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους λόγω του βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα τους.

- Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
- Αποθέματα
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η εύλογη αξία των τραπεζικών μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων δεν διαφοροποιείται από τη λογιστική τους αξία λόγω της χρήσης μεταβλητών επιτοκίων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως «κίνδυνο ρευστότητας» ορίζουμε το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει, πλήρως ή έγκαιρα, τις τρέχουσες και μελλοντικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές λόγω έλλειψης της απαραίτητης ρευστότητας.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας της Εταιρείας επικεντρώνεται στην διαχείριση ταμειακών ροών και εκροών για κάθε χρονική περίοδο, ώστε κάτω από φυσιολογικές συνθήκες η Εταιρεία να έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στις ταμειακές της υποχρεώσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	189.233	135.533	5.348.246	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	162.462	118.730	0	0
Σύνολο	351.694	254.263	5.362.140	0

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

Ποσά σε € '	31/12/2022			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	79.188	79.188	5.079.281	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	27.500	145.688	0	0
Σύνολο	106.688	224.876	5.093.174	0

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας σε σχέση με την κεφαλαιακή δομή της, η οποία περιλαμβάνει τα ίδια κεφάλαια και τη δανειακή χρηματοδότηση, είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον και να διατηρήσει την ιδανική κεφαλαιακή δομή από πλευράς κόστους.

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή της διάρθρωση δύναται να εκδώσει νέες μετοχές και νέες ομολογίες ή και να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος της.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την κεφαλαιακή δομή και το δανεισμό της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος προκύπτει από το πηλίκον της διαίρεσης του καθαρού δανεισμού με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός, μακροπρόθεσμος και βραχυπρόθεσμος όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, μειωμένος με το ποσό των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως τα συνολικά ίδια κεφάλαια, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, πλέον του καθαρού δανεισμού.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 30 Ιουνίου 2023 και στις 31 Δεκεμβρίου 2022 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

Ποσά σε € '	30/6/2023	31/12/2022
Δανεισμός	5.210.896	4.960.971
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-121.489	-88.644
Καθαρός δανεισμός	5.089.407	4.872.327
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	13.513.596	13.130.715
Καθαρός δανεισμός	5.089.407	4.872.327
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	18.603.003	18.003.041
Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης	27,36%	27,06%

5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός ενσώματων περιουσιακών στοιχείων την 30η Ιουνίου 2023 στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Λοιπά	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2022	601.346	410.133	188.103	34.000	1.233.582
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(385.893)	(184.064)	0	(569.957)
Καθαρή Λογιστική αξία την 1/1/2022	601.346	24.240	4.039	34.000	663.625
Προσθήκες	0	33.500	0	0	33.500
Διαγραφές	0	0	(25)	(34.000)	(34.025)
Αποσβέσεις Χρήσης	0	(5.105)	(945)	0	(6.050)
Κόστος κτήσης την 31/12/2022	601.346	443.633	188.079	0	1.233.057
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(390.998)	(185.009)	0	(576.007)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2022	601.346	52.635	3.069	0	657.050
Προσθήκες	0	0	649	0	649
Αποσβέσεις Περιόδου	0	(2.560)	(500)	0	(3.060)
Κόστος κτήσης την 30/6/2023	601.346	443.633	188.727	0	1.233.705
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(393.558)	(185.509)	0	(579.067)
Καθαρή λογιστική αξία την 30/6/2023	601.346	50.075	3.218	0	654.638

Ανάλυση Ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση	Αντικειμενική Αξία Ποσά σε χιλ. €
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ- ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 5.056,00 ΚΤΙΡΙΟ 770	Υπό απαλλοτρίωση	9.105

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν το ανωτέρω ακίνητο σημειώνουμε τα εξής:

Συζητήθηκε την 19.04.2004 ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού κατά της με αριθμό 2238/2002 αποφάσεως του ίδιου Δικαστηρίου, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως στο Ο.Τ. 11 και ήδη 89. Η ως άνω τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού απορρίφθηκε με την με αριθμό 1496/2004 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Κατά της ως άνω απορριπτικής αποφάσεως της τριτανακοπής αυτής, ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού άσκησε έφεση ενώπιον του ΣΤΕ, επί της οποίας εξεδόθη η με αριθμό 3627/2007 απόφαση του ΣΤΕ (Τμήμα Ε') με την οποία εξαφανίστηκαν οι ως άνω 2238/2002 και 1496/2004 αποφάσεις, ακυρώθηκε η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση επί του ως άνω ακινήτου και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να εξετάσει εξ αρχής το αίτημα προς άρση της επίμαχης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως που επιβλήθηκε με το από 19-9-1975 ΠΔ, ερευνώντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού. Μετά ταύτα η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση με την οποία ζήτησε σε συμμόρφωση με την ως άνω απόφαση του ΣΤΕ, την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Σε συνέχεια της αιτήσεως αυτής ο φάκελος απεστάλη στην Περιφέρεια Αττικής και στο Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού προκειμένου αυτός να προβεί στην προβλεπόμενη από τις σχετικές διατάξεις ανάρτηση και δημοσιοποίηση της αιτούμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Στα πλαίσια της εν λόγω διαδικασίας, ο Δήμος προώθησε και τη δική του πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, ο φάκελος διαβιβάσθηκε στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία, με βάση τα αναγραφόμενα στην απόφαση του ΣΤΕ, διατύπωσε την άποψη ότι δεν

Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

υφίσταται απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης και ανέπεμψε το φάκελο στο ΥΠΕΝ, το οποίο τον επαναδιαβίβασε εμμένοντας στην αρμοδιότητά της. Μετά ταύτα ο φάκελος διαβιβάσθηκε στο Δήμο προκειμένου αυτός να προβεί σε ενέργειες με βάση τις διατάξεις του ν. 4759/2020, όπου και εκκρεμεί. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, ο φάκελος διαβιβάσθηκε στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία, με βάση τα αναγραφόμενα στην απόφαση του ΣΤΕ, διατύπωσε την άποψη ότι δεν υφίσταται απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης και ανέπεμψε το φάκελο στο ΥΠΕΝ, το οποίο τον επαναδιαβίβασε εμμένοντας στην αρμοδιότητά της. Μετά ταύτα ο φάκελος διαβιβάσθηκε στο Δήμο προκειμένου αυτός να προβεί σε ενέργειες με βάση τις διατάξεις του ν. 4759/2020, όπου και εκκρεμεί. Ενόψει των ανωτέρω η Εταιρεία εξετάζει τις περαιτέρω ενέργειές της και ειδικότερα εάν θα υποβάλει νέο αίτημα άρσης ρ.α. με βάση τις διατάξεις του ν. 4759/2020 ή θα προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την δικαστική διεκδίκηση αποζημίωσης λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου.

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα την 30η Ιουνίου 2023 αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2022	55.881	190.998	631.724	878.603
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 1/1/2022	55.881	0	631.724	687.605
Επαναφορά επενδυτικού ακινήτου σε εύλογη αξία	13.762.000	0	0	13.762.000
Διαγραφές	(1.814)	0	0	(1.814)
Κόστος Κτήσης την 31/12/2022	13.816.067	190.998	631.724	14.638.789
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2022	13.816.067	0	631.724	14.447.791
Επαναφορά επενδυτικού ακινήτου σε ιστορικό κόστος	17.818	0	0	17.818
Αποσβέσεις Περιόδου	0	0	0	0
Κόστος Κτήσης την 30/6/2023	13.833.885	190.998	631.724	14.656.606
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 30/6/2023	13.833.885	0	631.724	14.465.608

Η ανάλυση των Επενδυτικών ακινήτων είναι η εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ²)	Κατάσταση
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</u>		
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049	
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)	375	Υπό απαλλοτρίωση
<u>ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)</u>		
ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ - ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ.- ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	Επικαρπία
ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69) ΚΤΙΡΙΟ	973	Επικαρπία
<u>ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u>		

Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)	5.829	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)	7.094	

Αναφορικά με το ακίνητο της ΠΑΛΑΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΨΥΧΙΚΟΥ η Εταιρεία έχει την επικαρπία του για όλο το χρονικό διάστημα διάρκειάς της, άρα δύναται να εκμεταλλεύεται το ακίνητο για το αντίστοιχο διάστημα, αλλά ως επικαρπώτρια δεν μπορεί να προχωρήσει στην πώλησή του.

Τέλος αναφορικά με τα ακίνητα της ευρύτερης περιοχής του Λατομείου (Τουρκοβούνια) για τα οποία η Εταιρεία βρίσκονταν σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο, σημειώνουμε ότι τα συγκεκριμένα ακίνητα, η Εταιρεία τα είχε αποαναγνωρίσει από τις Οικονομικές Καταστάσεις της σε προηγούμενες χρήσεις. Με την αμετάκλητη υπ' αριθ. 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου το Ελληνικό Δημόσιο αναγνωρίστηκε ως κύριος της εκτός σχεδίου πόλεως έκτασης, επιφανείας 242,25 στρ. ενώ για την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ., απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου να αναγνωριστεί κύριος της έκτασης. Η Εταιρεία σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης προέβη σε όλες τις νόμιμες ενέργειες και πλέον έχει αναγνωριστεί η κυριότητά της επί των εντός σχεδίου ακινήτων από το Εθνικό Κτηματολόγιο. Συνεπώς ως σήμερα έχει ολοκληρωθεί στο Κτηματολόγιο η μεταγραφή του οικοπέδου που βρίσκεται στη Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133), του οικοπέδου που βρίσκεται στην Νεφέλης 11- 19 (ΟΤ 132) και της μεζονέτας που βρίσκεται στην Περσέως 1-3 (ΟΤ 132) η οποία αναγνωρίστηκε στα αποθέματα της Εταιρείας. Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν την αμετάκλητη απόφαση του Άρειου Πάγου, την ολοκλήρωση της καταχώρησης του οικοπέδου ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133) στο όνομα της Εταιρείας στο Εθνικό Κτηματολόγιο και ότι στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν υπάρχει κανένας νομικός και πολεοδομικός περιορισμός, προχώρησε στην αναγνώριση του ακινήτου στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2022 στην εύλογη αξία του. Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με την συγκριτική μέθοδο από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ) προσδιορίστηκε σε € 1.940. Για το οικόπεδο που βρίσκεται στην Νεφέλης 11- 19 (ΟΤ 132) ολοκληρωθήκαν οι διαδικασίες στο Εθνικό Κτηματολόγιο εντός του Β τριμήνου του 2023 και λόγω των πολεοδομικών περιορισμών που υπάρχουν καθώς το οικόπεδο τελεί υπό απαλλοτρίωση, το ακίνητο αναγνωρίστηκε στις Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου στο ιστορικό κόστος κτήσης.

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα σημειώνονται τα εξής:

- Εξεδόθη η με αριθμό 962/2003 απόφαση του ΣΤΕ, επί εφέσεως του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1107/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως ακινήτου της Εταιρείας στο Ο.Τ. 137, το οποίο απέκτησε όρους δόμησης με την με αριθμό Οικ. 7577/443/04.04.2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. ΑΑΠ265/22.06.2007). Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 5391/2007 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω απόφασης του Νομάρχη, καθώς και την με αριθ. 1447/2007 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της εν λόγω αποφάσεως. Επί της αιτήσεως αναστολής εκδόθηκε η με αριθμό 829/2008 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του ΣΤΕ με την οποία ανεστάλη η εκτέλεση της ως άνω αποφάσεως του Νομάρχη και επί της αιτήσεως ακυρώσεως εκδόθηκε η με αριθμό 1436/2016 απόφαση του ΣΤΕ με την οποία ακυρώθηκε η ως άνω απόφαση Νομάρχη (7577/443/04.04.2007). Η Εταιρεία προέβη στην υποβολή εκ νέου αιτήματος άρσης απαλλοτρίωσης υπό τις κατευθύνσεις που έθεσε η ανωτέρω απόφαση του ΣΤΕ. Στα πλαίσια της σχετικής διαδικασίας το αίτημα της Εταιρείας εξετάστηκε από το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα και στη συνέχεια ο φάκελος της υπόθεσης απεστάλη στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού για να τηρήσει τη νόμιμη διαδικασία δημοσιοποίησης της

υποβληθείσας πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο Δήμος προέβη στη προβλεπόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις διαδικασία δημοσιοποίησης και σε ανάρτηση αυτής και παράλληλα υπέβαλε δική του πρόταση περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας απέστειλε το φάκελο της υπόθεσης στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία τον προώθησε στο ΥΠΕΝ, όπου εκκρεμεί προς έλεγχο και περαιτέρω ενέργειες, προκειμένου να εισαχθεί στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης ΠΔ για την αιτούμενη τροποποίηση.

Επειδή η διαδικασία παραμένει αδικαιολόγητα στάσιμη στο ΥΠΕΝ για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία έχει καταθέσει ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, την από 11-07-2023 και με αριθμ. καταθ. ΜΣ 1082/11-07-2023 αίτησή της (αρ, 3 Ν. 3068/2002) για τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ως άνω υπ' αριθμ. 1107/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό), η συζήτηση της οποίας δεν έχει προσδιορισθεί μέχρι σήμερα.

- Εξεδόθη η με αριθμό 672/2006 απόφαση του ΣτΕ, επί εφέσεως του Δήμου Ψυχικού κατά της 1051/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως α. στο περιβαλλόμενο από τις οδούς Δόλασις, Ελίκας Αθανασιάδη και Δάφνης ακίνητο (περίπου 5 στρέμματα εντός της Έκτασης εκτός σχεδίου - Πρώην Λατομείο), β. στο ακίνητο εκτάσεως 1.233 Μ2 του Ο.Τ. 132, γ. σε τέσσερα οικοπέδα συνολικής εκτάσεως 5.791 Μ2 (κατά νεώτερη δε καταμέτρηση 5.829,14 Μ2) στο Ο.Τ. 132 και δ. σε οικοπέδο εκτάσεως 1.180 Μ2 στο Ο.Τ.161. Η παραπάνω απόφαση του ΣτΕ εξαφάνισε εν μέρει την ως άνω με αριθμό 1051/2001 απόφαση και συγκεκριμένα μόνον όσον αφορά το υπό στοιχείο α. ακίνητο, το οποίο περιλαμβάνεται στην διεκδικούμενη από το Ελληνικό Δημόσιο έκταση και χαρακτηρίστηκε με το ρ.σ. του 1988, ως χώρος διαπλάτυνσης της οδού Ελίκας Αθανασιάδου, αναπέμποντας την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετάσει εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, εξετάζοντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού.

Όσον αφορά τα υπό στοιχεία β. και γ. ακίνητα (συνολικής εκτάσεως περίπου 6,8 στρεμμάτων) αυτά απέκτησαν όρους δόμησης με την με αριθμό 3409/202/2006 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. Δ' 238/28.03.2006), το δε υπό στοιχείο β. ακίνητο έχει ήδη δομηθεί και επ' αυτού βρίσκεται το εναπομείναν στην Εταιρεία διαμέρισμα.

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 3322/2006 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσης αποφάσεως του Νομάρχη, η οποία εκδικάστηκε μετά από αναβολή την 13.05.2009, καθώς και την με αριθ. Ε' 743/2006 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως, η οποία απερρίφθη με την με αριθμό 932/2006 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξεδόθη η με αριθμό 5479/2012 απόφαση του ΣτΕ με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού περί ακύρωσης της με αρ. 3409/202/2006 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ Δ' 238/28-3-2006) «τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήματα του Ο.Τ. 132 του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού». Το ακίνητο συμπεριλαμβάνεται στην επίδικη έκταση/Λατομείο, αλλά στην εντός σχεδίου περιοχή αυτής. Επί της αγωγής του Ελληνικού Δημοσίου εκδόθηκε εν κατακλείδι η 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία απέρριψε την αγωγή όσον αφορά την εντός σχεδίου επίδικη έκταση. Μετά την έκδοση της εν λόγω απόφασης η Εταιρεία προέβη στις απαιτούμενες ενέργειες ώστε τα εν λόγω ακίνητα να καταχωρηθούν στο Κτηματολόγιο ως της πλήρους ιδιοκτησίας της και η σχετική διαδικασία έχει ολοκληρωθεί.

Όσον αφορά το υπό στοιχείο δ. ακίνητο η Εταιρεία κατέθεσε αίτηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την άρση της απαλλοτρίωσης. Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ αφού εξέτασε την αίτηση, εισηγήθηκε θετικά και εξεδόθη το από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» με το οποίο αποχαρακτηρίστηκε το ακίνητο από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο. Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση για την ακύρωση του ως άνω Π.Δ. και η Εταιρεία άσκησε την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της η οποία προσδιορίστηκε προς συζήτηση μετά από αναβολές των δικασίμων

της 23.10.2019, 11.12.2019, 11.03.2020, 17.06.2020, 11.11.2020, 17.02.2021, 07.04.2021, 22.09.2021, 08.12.2021, για τη δικάσιμο της 16.03.2022, και εκκρεμεί στο στάδιο έκδοσης απόφασης.

Στις 15.11.2006 συζητήθηκε μετά από αναβολή ενώπιον του ΣτΕ, έφεση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1307/2001 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ.145. Επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 975/2007 απόφαση του Ε' τμήματος του ΣτΕ με την οποία αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετασθεί εξ' υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ταυτόχρονα με τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Μετά ταύτα, η Εταιρεία υπέβαλε αρμοδίως αίτημα για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ώστε να αποχαρακτηριστεί αυτό από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου και μετά από τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο χώρο και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησης αυτού. Στα πλαίσια της σχετικής διαδικασίας το αίτημα της Εταιρείας εξετάστηκε από Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών στις 23.01.2019. Κατά τη συνεδρίαση αυτή, αναβλήθηκε η λήψη απόφασης προκειμένου να προσκομισθούν πρόσθετα στοιχεία σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου και το δασικό χαρακτήρα αυτού. Μετά την προσκόμιση των ως άνω στοιχείων από την Εταιρεία, η υπόθεση συζητήθηκε την 20.06.2019. Το ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ έκανε εν μέρει δεκτή την εισήγηση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 145 και διαβίβασε το φάκελο στο ΥΠΕΝ προκειμένου να προβεί σε περαιτέρω ενέργειες, αφού αποφανθεί ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τον δασικό ή μη χαρακτήρα του Ο.Τ. 145. Ο Υφυπουργός του ΥΠΕΝ παρέπεμψε το θέμα προς εξέταση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, το οποίο με την υπ' αριθμ. 54 πράξη της 7ης/27-7-2020 συνεδρίασής του γνωμοδότησε υπέρ της αιτούμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά ταύτα ο φάκελος της υπόθεσης απεστάλη στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού για να τηρήσει τη νόμιμη διαδικασία δημοσιοποίησης της υποβληθείσας πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο Δήμος προέβη στη προβλεπόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις διαδικασία δημοσιοποίησης και σε ανάρτηση αυτής και παράλληλα υπέβαλε τη δική του πρόταση περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, ο φάκελος απεστάλη στο ΥΠΕΝ για να εξεταστεί η υπόθεση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης ΠΔ για την αιτούμενη τροποποίηση.

Επειδή η διαδικασία παραμένει αδικαιολόγητα στάσιμη στο ΥΠΕΝ για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία έχει καταθέσει ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, την από 11-07-2023 και με αριθμ. πρωτ. Π5258/11-07-2023 αίτησή της (αρ, 3 Ν. 3068/2002) για τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ως άνω υπ' αριθμ. 975/2007 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε'), η συζήτηση της οποίας έχει προσδιορισθεί για τις 13-12-2023.

Επιπροσθέτως, ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού άσκησε κατά της Εταιρείας την από 25-06-2021, με ΓΑΚ 50058/2021 και ΕΑΚ 2288/2021 αγωγή του με την οποία ζητά να αναγνωρισθεί πλήρης και αποκλειστικός κύριος του Ο.Τ. 145 και να διαταχθεί αντιστοίχως η διόρθωση της, κατά τους ισχυρισμούς του αντιδίκου ανακριβούς και εσφαλμένης πρώτης εγγραφής, της Εταιρείας ως ιδιοκτήτριας του εν λόγω ακινήτου με ΚΑΕΚ 051490533001/0/0 στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου και η εγγραφή και καταχώρηση του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού ως ιδιοκτήτη αυτού.

Η εν λόγω αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τακτική Διαδικασία – Κτηματολόγιο) κατά τη δικάσιμο της 15-02-2022 και εκδόθηκε επ' αυτής η υπ' αριθμ. 1916/2022 απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου με την οποία αναβλήθηκε η έκδοση οριστικής απόφασης και διατάχθηκε η επανάληψη της συζήτησης κατ' αρ. 237 παρ. 8 ΚΠολΔ προκειμένου να διενεργηθεί πραγματογνωμοσύνη, διορίσθηκε δε για τη διενέργεια της εν λόγω πραγματογνωμοσύνης, ως πραγματογνωμόνας ο Αντώνιος Σιούλης του Αναστασίου, αγρονόμος – τοπογράφος μηχανικός ΕΜΠ, ο οποίος αφού έδωσε το νόμιμο όρκο ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου θα λάβει γνώση όλων των στοιχείων της δικογραφίας, του συνόλου των εγγράφων που προσκομίζουν οι αντίδικοι, αφού

συγκεντρώσει από τους διαδίκους όσες πληροφορίες κρίνει απαραίτητες και ενεργήσει κάθε άλλη αναγκαία πράξη, πρέπει να μεταβεί στο επίδικο γεωτεμάχιο και να εφαρμόσει επί τους εδάφους τους αναφερόμενους στην υπό κρίση αγωγή τίτλους ιδιοκτησίας της εναγόμενης εταιρείας και των δικαιοπαρόχων της καθώς και τα τοπογραφικά διαγράμματα που προσκομίζουν οι διάδικοι και να συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θα περιέχει τα στοιχεία που λεπτομερώς αναφέρονται στο διατακτικό της ως άνω απόφασης κατά τα λεπτομερώς αναφερόμενα στην ως άνω απόφαση καθώς και να απαντήσει στα ερωτήματα που τίθενται στο διατακτικό της ως άνω απόφασης.

Ο ως άνω ορισθείς πραγματογνώμονας ορκίσθηκε, όπως προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου, την 01-11-2022 και εν συνεχεία ανέλαβε από την Εταιρεία τα σχετικά με την υπόθεση έγγραφα προκειμένου να διενεργήσει τη διαταχθείσα κατά τα ανωτέρω πραγματογνωμοσύνη.

Εκκρεμεί η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και έκθεσης πραγματογνωμοσύνης, τα οποία ο πραγματογνώμονας θα καταθέσει στη Γραμματεία του ως άνω Δικαστηρίου και κατόπιν των ανωτέρω η υπόθεση θα επανασυζητηθεί.

- **Λατομείο Ψυχικού (Τουρκοβούνια)**

Για την εκτός σχεδίου έκταση η ιδιοκτησία της οποίας αμετάκλητα αναγνωρίζεται στο Ελληνικό Δημόσιο, η Εταιρεία προχώρησε σε προσφυγή κατά της Ελλάδος στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΕΔΔΑ) για παραβίαση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων της Εταιρείας καθώς και του δικαιώματος δικαίας δίκης. Η Εταιρεία ενημερώθηκε με επιστολή από το ΕΔΔΑ ότι η ως άνω προσφυγή κρίθηκε κατ' αρχήν, παραδεκτή. Η εξέταση της προσφυγής ως προς την ουσία της εκκρεμεί ακόμη ενώπιον του Δικαστηρίου.

Όσον αφορά στις υποθέσεις της εταιρείας σχετικά με την «Παλαιά Αγορά Ψυχικού»:

α. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» κατέθεσε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αίτηση ακυρώσεως κατά α. των Οικοδομικών Αδειών 130/17 και 231/12 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αγ. Παρασκευής, β. της 1633/1996 Οικοδομικής Άδειας του Δήμου Αγίας Παρασκευής, γ. της ΥΠΠΟ/43680/ΔΠΚΑΝΜ/1394/16.09.1996, δ. της ΥΠΠΟ /ΔΑΣΝΜ/ 29002 /824/06.04.2009, ε. της ΥΠΠΟ/31111/ΔΠΚΑΝΜ/813/01.09.1995 και στ. κάθε άλλης πράξεως συναφούς προς τις παραπάνω, όπως ανακλητική της ανακλητικής της 1633/1996 άδειας, που αφορούν στην Παλαιά Αγορά Ψυχικού. Η Εταιρεία άσκησε παρέμβαση στη σχετική δίκη. Η συζήτηση της ως άνω Αιτήσεως και της παρέμβασής έγινε κατά τη δικάσιμο της 05.11.2018 και εξεδόθη η με αριθμό 2638/2019 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου, η οποία δέχθηκε την παρέμβασή μας, απέρριψε την Αίτηση Ακύρωσης αναφορικά με τα πολεοδομικά θέματα (π.χ. 130/2017 Οικοδομική Άδεια) και την παρέπεμψε στο ΣΤΕ καθ' ο μέρος στρέφεται κατά αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού. Η συζήτηση της ως άνω αίτησης ακύρωσης καθ' ο μέρος παραπέμφθηκε στο ΣΤΕ, εκκρεμούσε για τη δικάσιμο της 09.12.2020, κατά την οποία αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 14.04.2021 και εν συνεχεία για τη δικάσιμο της 10.11.2021 και της 13.04.2022, κατά την οποία το σωματείο «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» παραιτήθηκε από την ως άνω αίτηση ακύρωσης.

Επιπροσθέτως, κατά της ως άνω υπ' αριθμ. 2638/2019 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου το Σωματείο άσκησε την με αριθμό κατάθεσης Ε 697/2020 έφεση ενώπιον του ΣΤΕ, δικάσιμος της οποίας, ορίσθηκε η 29.04.2020 και μετά από αναβολές η 13.05.2020, η 24.06.2020, η 09.12.2020, η 14.04.2021, η 10.11.2021 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

Ενόψει της ασκήσεως της ως άνω Αιτήσεως Ακυρώσεως, το αιτούν σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού», είχε καταθέσει ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και αίτηση αναστολής εκτέλεσης των προσβαλλόμενων με την Αίτηση Ακυρώσεως πράξεων, οι οποίες ήταν σχετικές με την οικοδομική άδεια της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού. Επί της αιτήσεως αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 407/2017 απόφαση του εν λόγω Δικαστηρίου, η οποία απέρριψε αυτή.

β. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» και ο Γεώργιος Λιάπης κατέθεσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας Έφεση κατά της με αριθμό 1322/2017 απόφασης του

Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία έκανε εν μέρει δεκτή την Αίτηση Ακυρώσεως των αιτούντων και δη μόνον ως προς την έλλειψη γνωμοδοτήσεως της ΕΠΑΕ στην οικοδομική άδεια της Παλαιάς Αγοράς, για την οποία η Εταιρεία μερίμνησε και ήδη έλαβε. Δικάσιμος της ως άνω Εφέσεως είχε ορισθεί η 24.10.2018, αναβλήθηκε για τις δικασίμους της 05.06.2019, της 23.10.2019, της 11.12.2019, της 15.01.2020, της 29.04.2020, της 13.05.2020, της 24.06.2020, της 09.12.2020, της 14.04.2021 και της 02.06.2021, κατά την οποία η ως άνω έφεση συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α2316/2021 απόφαση με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε προς συζήτηση ενώπιον της Επταμελούς Σύθεσης του Ε' Τμήματος κατά τη δικάσιμο της 09.03.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε και εκκρεμεί στο στάδιο έκδοσης απόφασης.

γ. Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση του σωματείου με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΠΤ/241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΩΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεοτέρων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 143/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Δικάσιμος των ως άνω Αίτησης και Παρέμβασης ορίσθηκε η 13.03.2019 και μετά από αναβολή η 29.05.2019, η 30.10.2019, η 12.02.2020, η 07.10.2020, η 02.06.2021, η 26.01.2022 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1250/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίσθηκε νέα δικάσιμος για τις 08-02-2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ και η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08-02-2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 796/2023 απόφαση αυτού η οποία κατήργησε τη δίκη..

δ. Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ ΔΠΑΝΣΜ/ ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΠΤ /241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΩΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεοτέρων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 142/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Δικάσιμος των ως άνω Αίτησης και Παρέμβασης ορίσθηκε η 13.03.2019 και μετά από αναβολή η 29.05.2019, η 30.10.2019, η 12.02.2020, η 07.10.2020, η 02.06.2021, η 26.01.2022 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1251/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίσθηκε νέα δικάσιμος για τις 08-02-2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023, η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08-02-2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 795/2023 απόφαση με την οποία το Δικαστήριο ακύρωσε την προσβαλλόμενη απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, ως ανυπόστατη, λόγω πλημμελούς δημοσίευσης αυτής στο ΦΕΚ και ειδικότερα για το λόγο ότι δεν δημοσιεύθηκε το πλήρες κείμενο αυτής. Η Εταιρεία έχει ήδη προβεί στις απαιτούμενες διαδικασίες για την ορθή αναδημοσίευση σε ΦΕΚ της ανωτέρω απόφασης.

ε. Κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών προσφυγή της Εταιρείας και του Κ.Γ. (ενοικιαστής) κατά των τεκμαιρόμενων σιωπηρών απορριψεων των προσφυγών τους ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής

για την ακύρωση της Α.Π. 6174/11-05-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία ο Κ.Γ. ζητούσε να του χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 και άρθρου 2 της ΚΥΑ 16228/17-5-2017 (ΦΕΚ 1723 Β') για τη λειτουργία καταστήματος πώλησης εμφιαλωμένων ποτών κλπ. στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάσταση είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του.

Η ως άνω προσφυγή προσδιορίστηκε προς συζήτηση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 26-04-2023, κατά την οποία αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 27-09-2023. Κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, παρέμβαση της Εταιρείας και του Δ.Φ. (ενοικιαστής) για την απόρριψη της προσφυγής που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της προσφυγής του ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και της απόφασης του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 6535/19-05-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση του Δ.Φ. με την οποία ζητούσε να του χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 και άρθρου 2 της ΚΥΑ 16228/17-5-2017 (ΦΕΚ 1723 Β') για τη λειτουργία καταστήματος πώλησης φρούτων και λαχανικών κλπ. στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάσταση είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του.

Επίσης, κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, παρέμβαση της Εταιρείας και της Μ. Γ. (ενοικιάστριας) για την απόρριψη της προσφυγής που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της προσφυγής του ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και της απόφασης του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 7270/02-06-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση της Μ.Γ. με την οποία ζητούσε να της χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 και άρθρου 2 της ΚΥΑ 16228/17-5-2017 (ΦΕΚ 1723 Β') για τη λειτουργία καταστήματος πώλησης ειδών παντοπωλείου στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάσταση είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του .

Οι ως άνω προσφυγές του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και οι παρεμβάσεις της Εταιρείας εκκρεμούν προς συζήτηση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 16-11-2023.

Όσον αφορά στην υπόθεση της εταιρείας σχετικά με το Ο.Τ. 161 στο Π. Ψυχικό:

Την 23.06.2020 η Εταιρεία κατέθεσε αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2664/1998, ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία ζητείται η διόρθωση της εγγραφής στο Κτηματολόγιο όσον αφορά το Ο.Τ. 161. Ειδικότερα ζητείται η διόρθωση του εμβαδού το οποίο εσφαλμένα έχει καταχωρηθεί 748,05 τ.μ. στο ορθό ήτοι 1.061,83 τ.μ. Η αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου σύμφωνα με τη Νέα Τακτική Διαδικασία κατά τη δικάσιμο της 15.12.2020 και επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 847/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την έκδοση αποφάσεως επί της ως άνω Αιτήσεως Ακυρώσεως που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατά του από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» και επί της οποίας η Εταιρεία έχει ασκήσει την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της, η οποία όπως προαναφέρθηκε προσδιορίστηκε προς συζήτηση για τη δικάσιμο της 16.03.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε και η υπόθεση εκκρεμεί στο στάδιο έκδοσης της απόφασης.

5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο δυο εταιρειών οι οποίες δραστηριοποιούνται στο χώρο της ανάπτυξης ακινήτων στην περιοχή του Λαυρίου και της εταιρείας συμμετοχών των ανωτέρω δύο εταιρειών. Συγκεκριμένα συμμετέχει:

- Στο 9,22% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 45.427 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 29,35 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 3.622 χιλιάδων ευρώ. Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1997 και έχει διάρκεια μέχρι την 06.11.2050. Η συγκεκριμένη εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 97.262 τ.μ. που καταλαμβάνει ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, εντός σχεδίου και βρίσκεται στην πλέον προνομαϊκή θέση της πόλης του Λαυρίου, με πρόσοψη 400 μ. επί της παραλιακής οδού.
- Στο 9,30% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "REBIKAT A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 122.720 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 360 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1999 και έχει διάρκεια 50 έτη και είναι ιδιοκτήτρια κατά 50% οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 7.902,18 τ.μ. και κτισμάτων 6.947,5 τ.μ. (πρώην βιομηχανικό συγκρότημα - κλωστήριο) στο Λαύριο Αττικής.
- Στο 1,9% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Η εταιρεία ΕΥΡΩΑΚ κατέχει το 38,3% της EUROTERRA και το 40,3% της REBIKAT.

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης του 2022 είχε προχωρήσει σε αποτίμηση των εύλογων αξιών των εν λόγω συμμετοχών βασιζόμενη στις εκτιμήσεις για τις εύλογες αξίες των ακινήτων που κατέχουν, αλλά και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ως άνω εταιρειών, κατόπιν και των πληροφοριών που συνελέγησαν από τις διοικήσεις τους.

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Εξαμηνιαίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προχώρησε σε εξέταση των συνθηκών αγοράς και των παραδοχών που ίσχυαν στις 30.06.2023, σε σχέση με τις συνθήκες και τις παραδοχές που ίσχυαν στις 31.12.2022 και λαμβάνοντας υπόψη ότι α) δεν έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες στα εν λόγω ακίνητα, που να διαφοροποιούν τα τεχνικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά τους σε σχέση με την 31.12.2022 και β) δεν έχουν μεταβληθεί οι κυρίες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, έκρινε ότι δεν απαιτείται επικαιροποίηση των αποτιμήσεων του Μαρτίου του 2023.

Η Εταιρεία στηριζόμενη στις αποτιμήσεις των δυο εταιρειών, προχώρησε σε αποτίμηση της εύλογης αξίας της συμμετοχής της στην εταιρεία ΕΥΡΩΑΚ, ακολουθώντας την προσέγγιση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ).

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	31/12/2022
Επωνυμία εταιρίας		
EUROTERRA A.E.	5.308.376	5.308.376
REBIKAT A.E.	217.180	217.180
ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε.Α.	329.639	0
Σύνολο	5.855.195	5.525.556

Η κίνηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας για την περίοδο 01/01 – 30/06/2023 έχει ως εξής :

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

	30/6/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	5.525.556	5.508.795
Προσθήκες	40.000	0
Μεταβολές στην Εύλογη αξία	289.639	16.761
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	5.855.195	5.525.556

5.4. Αποθέματα

Η Εταιρεία σε συνέχεια της αμετάκλητης υπ' αριθ. 747/2022 απόφασης του Αρείου Πάγου, προέβη σε όλες τις νόμιμες ενέργειες και πλέον έχει αναγνωρισθεί η κυριότητά της επί των εντός σχεδίου ακινήτων από το Εθνικό Κτηματολόγιο. Συνεπώς έχει ολοκληρωθεί στο Κτηματολόγιο εντός του Β τριμήνου της τρέχουσας περιόδου και η μεταγραφή της μεζονέτας συνολικής επιφάνειας 427,46 τ.μ. που βρίσκεται στην Περασέως 1-3 (ΟΤ 132) η οποία αναγνωρίστηκε στα αποθέματα της Εταιρείας στο ιστορικό κόστος κτήσης, που ήταν € 493.262. Σημειώνουμε ότι για την κατοικία δεν υπάρχουν πολεοδομικοί και νομικοί περιορισμοί και η πρόθεση της Εταιρείας είναι η πώλησή της.

5.5. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	31/12/2022
Εμπορικές Απατήσεις	19	74
Απατήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.929	2.314
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.269	2.269
Λοιποί χρεώστες	11.068	1.689
Έξοδα επομένων χρήσεων	61.806	0
Προκαταβολές σε προμηθευτές	196.674	196.609
Απατήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - ΦΠΑ	183.845	305.980
Προβλέψεις για επισφαλείς απατήσεις	(195.800)	(195.800)
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απατήσεων	262.809	313.134
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.269	2.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	260.540	310.866
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απατήσεων	262.809	313.134

5.6. Ταμειακά Διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	31/12/2022
Διαθέσιμα στο ταμείο	133	189
Διαθέσιμα στις τράπεζες	121.356	88.455
Σύνολο	121.489	88.644

5.7. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

Η ανάλυση της αναβαλλόμενης απαίτησης/υποχρέωσης παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες.

Ποσά σε € '	30/6/2023		31/12/2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	2.032	0	3.120	0
Ενσώματα Πάγια	0	(2.420.980)	0	(2.420.980)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(403.209)	0	(339.489)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	0	(8.158)	7.049	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.063	0	1.063	0
Δεδουλευμένα έξοδα	660	0	660	0
Σύνολο	3.755	(2.832.348)	11.892	(2.760.469)
Συμφηφισμός	(3.755)	(3.755)	(11.892)	(11.892)
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)	0	(2.828.593)	0	(2.748.577)

Η κίνηση της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται παρακάτω:

Ποσά σε € '	30/6/2023		30/6/2022	
	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	(1.088)	0	(1.088)	0
Ενσώματα Πάγια	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(63.721)	0	0
Έξοδα επόμενων χρήσεων	(15.208)	0	(4.021)	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	0	0	0	0
Δεδουλευμένα έξοδα	0	0	(3.960)	0
Σύνολο	(16.296)	(63.721)	(9.069)	0

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρεία έχει υπολογίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί της μεταφερόμενης φορολογικής ζημίας καθώς αναμένει την ανάκτηση της μέσω της εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας της.

5.8. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια

Ποσά σε € '	30/6/2023	31/12/2022
Ομολογιακό Δάνειο	3.100.000	3.100.000
Ομολογιακός Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	2.013.224	1.773.058
Σύνολο	5.113.224	4.873.058

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

<i>Ποσά σε € ' </i>	30/6/2023	31/12/2022
Ομολογιακή δανειακή Υποχρέωση πληρωτέα στην επόμενη χρήση	97.672	87.912
Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	0	0
Σύνολο	97.672	87.912
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων	5.210.896	4.960.971

Επί του τραπεζικού ομολογιακού δανείου έχει χορηγηθεί εγγύηση προς τους Ομολογιούχους Δανειστές και υπέρ της Εταιρείας από α) την ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.226 χιλ. και β) την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.340 χιλ. και έχει πραγματοποιηθεί σύσταση ενέχυρου επί του 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στις συμμετοχές της στις εταιρείες Euroterra A.E. και Rebikat A.E. επίσης, η εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης επί των δύο οικοπέδων ιδιοκτησίας της Εταιρείας ποσού € 5,95 εκατ. παραμένει σε ισχύ.

Η Εταιρεία προχώρησε την 1^η Αυγούστου του 2020 στη σύναψη σύμβασης Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου € 1.800.000, το οποίο συμφωνήθηκε να καλύψουν ισομερώς ως Ομολογιούχοι Δανειστές οι μέτοχοι της Εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» (ποσοστό συμμετοχής 37,48%) και «ΙΝΤΡΑΔΕΥΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ποσοστό συμμετοχής 34,32%). Στις 25 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία και οι Ομολογιούχοι δανειστές συμφώνησαν την παράταση της διάρκειας αποπληρωμής του Ομολογιακού δανείου κατά 2 χρόνια. Ομοίως συμφώνησαν η σειρά ΣΤ. ποσού € 200 χιλ. να εκδοθεί έως την 01.06.2024. Εντός του Απριλίου του 2023 εκδόθηκε η σειρά ΣΤ. και ολοκληρώθηκε η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	30/6/2023	31/12/2022
Ένα έτος και λιγότερο	97.672	87.912
Μεταξύ ενός και δύο ετών	5.113.224	4.873.058
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	0	0
Άνω των πέντε ετών	0	0
Σύνολο	5.210.896	4.960.971

5.9. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € ' </i>	30/6/2023	31/12/2022
Προμηθευτές	39.006	44.189
Προκαταβολές πελατών	83.625	73.875
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	336	1.889
Δικαιούχοι αμοιβών	46.585	15.385
Λοιποί Φόροι & τέλη	5.066	4.325
Φόροι ακίνητης περιουσίας	106.574	32.043
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	0	1.483
Σύνολο	281.192	173.188

5.10. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	30/6/2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.760	5.700
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.580	1.616
Σύνολο	11.340	7.316

5.11. Έξοδα ανά κατηγορία

Τα έξοδα της περιόδου 01/01 – 30/06/2023 καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης περιόδου παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	36.139	36.139
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	12.296	64.838	77.134
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	1.417	3.792	5.209
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	700	700
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	65.764	0	65.764
Λοιποί Φόροι	156	0	156
Λοιπά Έξοδα	129	6.320	6.450
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	3.060	3.060
Σύνολο	79.762	114.849	194.611

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2022		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	36.081	36.081
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	54.131	58.111	112.242
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	4.244	1.115	5.359
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	220	220
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	83.537	0	83.537
Λοιποί Φόροι	10	0	10
Λοιπά Έξοδα	18	8.736	8.754
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	2.744	2.744
Σύνολο	141.940	107.007	248.947

5.12. Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων

Η Εταιρεία σε συνέχεια της υπ' αριθ. 747/2022 απόφασης του Αρείου Πάγου με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου εν σχέσει με την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ. της περιοχής του Λατομείου Ψυχικού και των συντονισμένων ενεργειών που είχε δρομολογήσει για να

ολοκληρωθεί η διαδικασία αναγνώρισης της κυριότητάς της επί των τριών ακινήτων της από το Εθνικό Κτηματολόγιο, προχώρησε στην τρέχουσα περίοδο στην αναγνώριση των υπόλοιπων δυο ακινήτων στις Οικονομικές Καταστάσεις της, καθώς ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες από το Εθνικό Κτηματολόγιο και πλέον τα ακίνητα εμφανίζονται στο όνομα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα αναγνώρισε το οικόπεδο που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) επιφάνειας 5.829 τ.μ. στο ιστορικό κόστος κτήσης καθώς το οικόπεδο τελεί υπό απαλλοτρίωση και τη μεζονέτα που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (ΟΤ 132) κυριότητας κατά 50% της Εταιρείας στο κόστος κτήσης. Σημειώνουμε ότι για την κατοικία δεν υπάρχουν πολεοδομικοί και νομικοί περιορισμοί και η Εταιρεία προτίθεται να προβεί στην πώλησή της. Σημειώνουμε ότι τα συγκεκριμένα ακίνητα είχαν αποαναγνωριστεί από τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας σε προηγούμενες χρήσεις.

5.13. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	30/6/2022
Λοιπά Έξοδα		
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	(69)	(1.676)
Απομείωσης παγίων	0	(34.894)
Μερικό σύνολο	(69)	(36.571)
Λοιπά Έσοδα		
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	0	2.254
Έσοδα από επιδικασθέντες Τόκους	9.379	0
Μερικό σύνολο	9.379	2.254
Γενικό σύνολο	9.310	(34.316)

5.14. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	30/6/2022
Τόκοι δανείων	163.476	120.222
Χρεωστικοί τόκοι προεξόφλησης απατηύσεων	0	38.597
Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	384	108
Σύνολο	163.860	158.927

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	30/6/2022
Τόκοι Τραπεζών	0	0
Σύνολο	0	0

5.15. Φόροι εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως εξής ακολούθως:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	30/6/2022
Αναβαλλόμενος Φόρος	(16.296)	(9.069)
Σύνολο Φόρων	(16.296)	(9.069)

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη ότι μέχρι την ημέρα έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου είναι οι χρήσεις του 2017 μέχρι και του έτους 2022.

5.16. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά την διάρκεια της περιόδου, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι μετοχές που τυχόν αγοράστηκαν από την Εταιρεία και οι οποίες εμφανίζονται ως ίδιες μετοχές.

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2023	30/6/2022
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	156.963	(443.944)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	19.804.134	19.804.134
Βασικά κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,008	(0,022)

5.17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 - 2022 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές.

5.18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς:

Ποσά σε € '**Έσοδα**

Εταιρεία	Απιολογία	30/6/2023	30/6/2022
INTRAPOWER A.E.	Έσοδα από μισθώματα	3.826,70	0
SMART CONSTRUCT A.E.	Έσοδα από μισθώματα	767,00	0
SMARTPLACE A.E.	Έσοδα από μισθώματα	665,84	0
Σύνολο		5.259,54	0

Ποσά σε € '**Δαπάνες / Αγορές**

Εταιρεία	Απιολογία	30/6/2023	30/6/2022
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείου Ομολογιακού Δανείου	21.250	20.111
INTRADEVELOPMENT A.E.	Τόκοι δανείου Ομολογιακού Δανείου	21.215	20.111
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών	43.500	36.000
Σύνολο		85.965	76.222

Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2023

Ποσά σε € '

Απατήσεις

<u>Εταιρεία</u>	<u>30/6/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
INTRAPOWER A.E.	0	1.162
SMART CONSTRUCT A.E.	1.483	532
SMARTPLACE A.E.	1.446	620
Σύνολο	2.929	2.314

Ποσά σε € '

Υποχρεώσεις

<u>Εταιρεία</u>	<u>30/6/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	1.011.794	890.544
INTRADEVELOPMENT A.E.	1.001.429	882.514
INTRAPOWER A.E.	23.607	35.575
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	46.577	15.377
Σύνολο	2.083.408	1.824.011

Οι υποχρεώσεις προς τους μετόχους της Εταιρείας αφορούν την δεδουλευμένη υποχρέωση που έχει προκύψει από την υλοποίηση του Ομολογιακού προγράμματος.

5.19. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν οφισγενή γεγονότα.

Π. Ψυχικό 25 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Οικονομική Διευθύντρια

Δημήτριος Χρ. Κλώνης
Α.Δ.Τ. ΑΚ121708

Πέτρος Κ. Σουρέτης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167

Κυριακή Γ. Αναστοπούλου
Α.Δ.Τ. ΑΗ 135720