

**ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις**

Σύμφωνα με το Ν. 4308/2014

για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023

**ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΑΡ. ΓΕΜΗ 000281801000

ΕΔΡΑ: Λ. Κηφισού 41, Τ.Κ. 122 42 Αιγάλεω

Τηλ.: 210 3490500

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

1.	Έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.....	3
2.	Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	6
3.	Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023 .....	9
3.1	Ισολογισμός 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 .....	9
3.2	Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης 2023 κατά λειτουργία .....	10
3.3	Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης χρήσης 2023 .....	11
4.	Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023 .....	12
4.1	Γενικές πληροφορίες .....	12
4.2	Βασικές λογιστικές αρχές .....	12
4.3	Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων.....	13
5.	Ανάλυση λογαριασμών ισολογισμού.....	17
5.1	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	17
5.2	Δάνεια και απαιτήσεις .....	18
5.3	Λοιπές απαιτήσεις .....	18
5.4	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	18
5.5	Κεφάλαιο .....	18
5.6	Αποθεματικά νόμων και καταστατικού.....	18
5.7	Εμπορικές υποχρεώσεις.....	18
5.8	Φόρος εισοδήματος .....	18
5.9	Λοιποί φόροι και τέλη.....	19
5.10	Λοιπές υποχρεώσεις .....	19
5.11	Έσοδα επόμενων χρήσεων .....	19
6.	Ανάλυση λογαριασμών κατάστασης αποτελεσμάτων .....	20
6.1	Κύκλος εργασιών .....	20
6.2	Κόστος πωλήσεων .....	20
6.3	Έξοδα διοίκησης .....	20
7.	Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού.....	20
8.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	20
9.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	21
9.1	Εγγυητικές επιστολές.....	21
9.2	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.....	21
10.	Αμοιβές διοικητικών στελεχών .....	21
11.	Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς .....	21

## 1. Έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει την τιμή να υποβάλλει την ακόλουθη Έκθεση που αφορά στην πεντηκοστή (50<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση από 1.1.2023 έως 31.12.2023.

Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι να δοθεί στους μετόχους της Εταιρείας μία όσο το δυνατόν πιο πλήρης εικόνα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας κατά την παρελθούσα χρήση, των προοπτικών που διαγράφονται για το μέλλον και του έργου που επιτελεί το Διοικητικό Συμβούλιο.

### Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Όπως προκύπτει από την ανάλυση της «Κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης 2023 κατά λειτουργία» που περιλαμβάνεται στην παρ. 3.2 κατωτέρω, κατά τη χρήση 2023 τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 576.814,88 από επίσης κέρδη στην προηγούμενη χρήση ποσού € 401.949,48.

Κατά τη διαχειριστική χρήση 2023 ο κύκλος εργασιών διαμορφώθηκε στο ποσό των €816.538,08 και στη χρήση 2022 στο ποσό των €650.908,4, ήτοι επήλθε αύξηση κατά 25,44%, λόγω ακινήτου επί της οδού Κομνηνών 1, στη Θεσσαλονίκη.

Στο κόστος πωληθέντων κατά τη διαχειριστική χρήση 2023 δεν έχουμε καμία μεταβολή σε σχέση με την χρήση 2022.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν το μικτό περιθώριο κέρδους να κυμανθεί σε 81,35% στη χρήση 2023 και στη χρήση 2022 σε 76,60%.

Το μικτό αποτέλεσμα διαμορφώθηκε στη χρήση 2023 σε € 664.221,97 και στη χρήση 2022 σε € 498.592,29 .

Περαιτέρω, το μικτό αποτέλεσμα της χρήσης 2023, κατά κύριο λόγο ωφελήθηκε :

- από την εκμίσθωση του ισογείου 420 τ.μ. του ακινήτου επί της οδού Κομνηνών 1, στη Θεσσαλονίκη.

Τα «αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων» διαμορφώθηκε σε θετικό ποσό €576.814,88 στη χρήση 2023 από επίσης θετικό ποσό €401.949,48 στη χρήση 2022, σημείωσε δηλαδή αύξηση ποσού € 174.865,40 ή ποσοστού 43.50%.

Τέλος, τα «αποτελέσματα προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Ebitda)» διαμορφώθηκαν στη χρήση 2023 σε θετικό ποσό € 591.447.45 από επίσης στο 2022 θετικό ποσό € 416.582,05

Για την καλύτερη κατανόηση της οικονομικής διάρθρωσης παρουσιάζονται οι παρακάτω αριθμοδείκτες:

<u>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
1	<u>ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>1.196.624,06</u>	20,19%	<u>963.297,49</u>	16,87%
.	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	5.928.072,82		5.709.378,82	
2	<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</u>	<u>4.968.957,79</u>	518,08%	<u>4.947.405,70</u>	649,29%
.	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	959.115,03		761.973,12	
3	<u>ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>1.196.624,06</u>	124,76%	<u>963.297,49</u>	126,42%
.	ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	959.115,03		761.973,12	
4	<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ</u>	<u>237.509,03</u>	19,85%	<u>201.324,37</u>	20,90%
.	ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	1.196.624,06		963.297,49	
5	<u>ΕΒΙΤΔΑ</u>	<u>591.447,45</u>	72,43%	<u>416.582,05</u>	64,00%
.	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	816.538,08		650.908,40	
6	<u>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</u>	<u>576.630,88</u>	11,60%	<u>401.841,84</u>	8,12%
.	ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	4.968.957,79		4.947.405,70	
7	<u>ΜΙΚΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</u>	<u>664.221,97</u>	81,35%	<u>498.592,29</u>	76,60%
.	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	816.538,08		650.908,40	

### **Κίνδυνοι και πολιτικές**

Στην αγορά υφίστανται χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, κίνδυνοι επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κίνδυνοι ρευστότητας.

Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης του κινδύνου διαχειρίζεται το Διοικητικό Συμβούλιο.

### Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος σχετίζεται με τις χορηγούμενες πιστώσεις σε πελάτες της Εταιρείας και είναι χαμηλός δοθέντος ότι τα δύο ακίνητά της εκμισθώνονται το ένα στη συγγενή εταιρεία «Κλωσταί Πεταλούδας ΑΕΒΕ» και το άλλο, το ισόγειο, στη «ΣΚΟΠΕΛΙΤΗΣ Κ ΝΤΑΟΥΚΑΣ Δ ΟΕ» και το υπόλοιπο στην Παρευξείνια Τράπεζα.

### Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διεξάγει τις συναλλαγές της εξ ολοκλήρου σε ευρώ και επομένως δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

### Κίνδυνος επιτοκίων

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος δεν υφίσταται δεδομένης της ανυπαρξίας δανείων.

### Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία καλύπτει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες με τα ταμειακά της διαθέσιμα.

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Δεν συντρέχει η περίπτωση λόγω του ότι πρόκειται για εταιρεία μίσθωσης ακινήτων.

### **Εργασιακά ζητήματα**

Η εταιρεία απασχολεί 1 άτομο .

### **Δραστηριότητες ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δε διεξάγει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

### **Υποκαταστήματα**

Η Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα.

### **Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας**

Τα παραπάνω ποσοστά μεταβολών, είναι ικανοποιητικά, η δε δυναμική της Εταιρείας είναι μεγάλη και αποδεδειγμένη μέσα από την μακρόχρονη πορεία της.

Με τη βεβαιότητα τέλος ότι το Δ.Σ. κατέβαλλε κάθε δυνατή και νόμιμη προσπάθεια για την επίτευξη των στόχων της χρήσης 2023 και έπειτα από τις παρασχεθείσες πληροφορίες και επεξηγήσεις σχετικά με τη διαχείριση των υποθέσεων της Εταιρείας κατά τη χρήση 2023, παρακαλούμε όπως εγκρίνετε το σύνολο των υποβαλλόμενων στη γνώμη και κρίση σας οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023, απαλλάξετε δε τόσο το Διοικητικό Συμβούλιο, όσο και τους ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων κατά το έτος 2023 και παρακαλούμε να τεθεί ως έχει και υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Τα παριστάμενα μέλη του Δ.Σ. ομόφωνα εγκρίνουν την έκθεση προς την Γενική Συνέλευση.

Αιγάλεω, 14 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Jon – Pal Μουζάκης Gagnum  
Αρ. Διαβ: 29905956

## **2. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους μετόχους της Εταιρείας ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 όπως ισχύει.

#### **Βάση Γνώμης**

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

#### **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

#### **Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της,

γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

### **Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

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

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί (σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2023.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μ. Ι.Κ.Ε.  
Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 62, 3<sup>ος</sup> όροφος  
Τ.Κ: 151 25 Μαρούσι.  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 198, ΑΜ ΕΛΤΕ: 69

Μαρούσι 19 Ιουνίου 2024  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νικόλαος Θ. Μακρής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 34 791



**3. Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023****3.1 Ισολογισμός 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023**

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
<u>Ενσώματα πάγια</u>			
Λοιπός εξοπλισμός		1.363,60	2.045,39
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	3.729.835,16	3.743.785,94
<b>Σύνολο</b>		<b>3.731.198,76</b>	<b>3.745.831,33</b>
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>			
Δάνεια και απαιτήσεις	5.2	1.000.250,00	1.000.250,00
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>4.731.448,76</b>	<b>4.746.081,33</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u>			
Λοιπές απαιτήσεις	5.3	304.318,92	238.176,56
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.4	892.305,14	725.120,93
<b>Σύνολο</b>		<b>1.196.624,06</b>	<b>963.297,49</b>
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>1.196.624,06</b>	<b>963.297,49</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>5.928.072,82</b>	<b>5.709.378,82</b>
<b>Καθαρή θέση</b>			
Κεφάλαιο	5.5	4.030.100,00	4.030.100,00
Διαφορές αξίας ενσώματων παγίων		136.584,08	136.584,08
Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	5.6	796.403,62	776.403,62
Αποτελέσματα εις νέο		5.870,09	4.318,00
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>4.968.957,79</b>	<b>4.947.405,70</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Εμπορικές υποχρεώσεις	5.7	400,52	400,52
Φόρος εισοδήματος	5.8	25.415,76	34.981,71
Λοιποί φόροι και τέλη	5.9	90.214,49	27.536,74
Λοιπές υποχρεώσεις	5.10	664.167,58	525.348,63
Έσοδα επόμενων χρήσεων	5.11	178.916,68	173.705,52
<b>Σύνολο</b>		<b>959.115,03</b>	<b>761.973,12</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>959.115,03</b>	<b>761.973,12</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων</b>		<b>5.928.072,82</b>	<b>5.709.378,82</b>

**3.2 Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης 2023 κατά λειτουργία**

	Σημ.	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2022
Κύκλος εργασιών	6.1	816.538,08	650.908,40
Κόστος πωλήσεων	6.2	-152.316,11	-152.316,11
<b>Μικτό αποτέλεσμα</b>		<b>664.221,97</b>	<b>498.592,29</b>
Έξοδα διοίκησης	6.3	-87.403,17	-96.542,81
Λοιπά έξοδα και ζημιές		-3,92	-100,00
<b>Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων</b>		<b>576.814,88</b>	<b>401.949,48</b>
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	11,10
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-184,00	-118,74
<b>Αποτελέσματα προ φόρων</b>		<b>576.630,88</b>	<b>401.841,84</b>
Φόρος εισοδήματος		-127.078,79	-88.867,87
<b>Αποτελέσματα μετά από φόρους</b>		<b>449.552,09</b>	<b>312.973,97</b>
<b>Αποτέλεσμα προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Ebitda)</b>		<b>591.447,45</b>	<b>416.582,05</b>

### 3.3 Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης χρήσης 2023

	Κεφάλαιο	Διαφορές αξίας ενσώματων παγίων	Αποθεματικά νόμων και καταστατικό ύ	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολα
<b>Υπόλοιπα 1.1.2022</b>	<b>4.030.100,00</b>	<b>136.584,08</b>	<b>756.403,62</b>	<b>7.983,49</b>	<b>4.931.071,19</b>
Εκτακτη Αμοιβή Δ.Σ				-10.139,46	<b>-10.139,46</b>
Διανομή πρώτου μερίσματος				-280.000,00	<b>-280.000,00</b>
Διανομή αμοιβών διοικητικού συμβουλίου				-6.500,00	<b>-6.500,00</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			20.000,00	-20.000,00	<b>0,00</b>
Αποτελέσματα χρήσης 2022 μετά από φόρους				312.973,97	<b>312.973,97</b>
<b>Υπόλοιπα 31.12.2022</b>	<b>4.030.100,00</b>	<b>136.584,08</b>	<b>776.403,62</b>	<b>4.318,00</b>	<b>4.947.405,70</b>
<b>Υπόλοιπα 1.1.2023</b>	<b>4.030.100,00</b>	<b>136.584,08</b>	<b>776.403,62</b>	<b>4.318,00</b>	<b>4.947.405,70</b>
Διανομή πρώτου μερίσματος				-420.000,00	<b>-420.000,00</b>
Διανομή αμοιβών διοικητικού συμβουλίου				-8.000,00	<b>-8.000,00</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			20.000,00	-20.000,00	<b>0,00</b>
Αποτελέσματα χρήσης 2023 μετά από φόρους				449.552,09	<b>449.552,09</b>
<b>Υπόλοιπα 31.12.2023</b>	<b>4.030.100,00</b>	<b>136.584,08</b>	<b>796.403,62</b>	<b>5.870,09</b>	<b>4.968.957,79</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.

Αιγάλεω, 14 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
Συμβουλίου

Η Διευθύνων  
Σύμβουλος

Ο Λογιστής

Jon – Pal Μουζάκης Gagnum  
Αρ. Διαβ: 29905953

Αικατερίνη Ε. Μουζάκη  
ΑΕ 106343/2007

Χρήστος Α. Λιόσης  
Αρ.Αδ Α'ταξης:  
135534

#### 4. Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023

##### 4.1 Γενικές πληροφορίες

Η «ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ιδρύθηκε το 1973, έχει την έδρα της επί της Λεωφόρου Κηφισού 41.

Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας την 31/12/2023 έχει ως εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο Μετόχου	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Μετοχικού Κεφαλαίου
1	Κληρονόμοι Μουζάκη Παρασκευής		
	1α) Ελισσάβητ Μουμτζίδου	3.828	9,50%
	1β) Νικολέττα Μουμτζίδου	3.829	9,50%
2	Fouquet Denis Eleutherios	3.828	9,50%
3	Κωστοπούλου Δάφνη - Ειρήνη	3.829	9,50%
4	Μουζάκη Στυλιανή	7.657	19,00%
5	Μουζάκη Αικατερίνη	7.657	19,00%
6	Μουζάκη Ελευθερία	7.657	19,00%
7	Μπουρίτσα Αικατερίνη	605	1,50%
8	Μπουρίτσα Παρασκευή	605	1,50%
9	Πανεθυμιτάκης Αλέξανδρος	806	2,00%
	<b>Σύνολο</b>	<b>40.301</b>	<b>100,00%</b>

Η Εταιρεία κατέχει δυο ακίνητα στην Θεσσαλονίκη, ένα στην οδό Κομνηνών 1 και ένα στην οδό Θερμαϊκού 39 Δήμου Παύλου Μελά, τα οποία εκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 50ης διαχειριστικής χρήσης 2023 (από 1.1 έως 31.12.2023) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της 14 Ιουνίου 2024, και τελούν υπό την έγκριση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

##### 4.2 Βασικές λογιστικές αρχές

###### 4.2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις», έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και παρουσιάζονται σε ευρώ.

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 είναι οι έκτες που συντάσσονται από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΕΛΠ, ενώ, έως και τη χρήση 2014 η Εταιρεία τηρούσε τα λογιστικά της βιβλία και στοιχεία και συνέτασσε τις

οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 4308/2014 και του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Π.Δ. 1123/1980), λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις τις ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.

Η Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 κατηγοριοποιείται στις πολύ μικρές οντότητες.

### **4.3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων**

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι σημαντικότερες λογιστικές πολιτικές, κρίσεις και εκτιμήσεις αναφορικά με γεγονότα των οποίων η εξέλιξη θα μπορούσε να μεταβάλει ουσιωδώς τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων κατά την επόμενη διαχειριστική χρήση είναι τα εξής:

#### **4.3.1 Ενσώματα πάγια**

##### Αρχική αναγνώριση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος κτήσης, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι δαπάνες βελτίωσής τους. Οι δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων κεφαλαιοποιούνται όταν εμπίπτουν στον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, διαφορετικά αναγνωρίζονται ως έξοδα εντός της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

##### Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσης, δηλαδή στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Τα πάγια στοιχεία που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή υπόκεινται σε ετήσια απόσβεση της αξίας τους η οποία υπολογίζεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και με συντελεστή που αντανάκλα τις ωφέλιμες ζωές των παγίων, ως ακολούθως:

Κτίρια – εγκαταστάσεις κτιρίων	20 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα	10 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10 έτη
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	5 έτη
Λογισμικά προγράμματα	5 έτη

Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να είναι διαθέσιμο για την προοριζόμενη παραγωγική του λειτουργία.

Τα γήπεδα και οικόπεδα δεν αποσβένονται.

Οι ωφέλιμες ζωές, οι υπολειμματικές αξίες και μέθοδοι απόσβεσης των ενσώματων παγίων υπόκεινται ετησίως σε επανεξέταση κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων και αναπροσαρμόζονται σε μελλοντικές χρήσεις, εάν κριθεί απαραίτητο.

##### Παύση αναγνώρισης παγίων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία εκποιούνται ή δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή τους, παύουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό και το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την ανωτέρω παύση, προσδιορίζεται

ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του στοιχείου, περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο χρόνο που το στοιχείο έπαυσε να αναγνωρίζεται.

#### **4.3.2 Μισθώσεις**

Μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής διατηρεί όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του παγίου καταχωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

#### **4.3.3 Άυλα πάγια στοιχεία**

Άυλο είναι ένα εξατομικεύσιμο και μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο, χωρίς υλική υπόσταση. Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι εξατομικεύσιμο σε κάθε μία από τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

α) είναι διαχωρίσιμο, δηλαδή δύναται να διαχωρίζεται από την Εταιρεία και να πωλείται, μεταβιβάζεται, εκμισθώνεται ή ανταλλάσσεται, είτε από μόνο του ή μαζί με σχετική σύμβαση, με περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση.

β) προκύπτει από συμβατικά ή άλλα νόμιμα δικαιώματα, ανεξάρτητα του εάν τα δικαιώματα είναι μεταβιβάσιμα, ή διαχωρίσιμα από την Εταιρεία, ή από άλλα δικαιώματα και δεσμεύσεις.

##### Αρχική αναγνώριση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα άυλα πάγια στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος κτήσης.

##### Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσης, δηλαδή στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Δεν αναγνωρίζονται εσωτερικώς δημιουργούμενα άυλα πάγια στοιχεία.

#### **4.3.4 Απομείωση παγίων περιουσιακών στοιχείων**

Τα ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις και εφόσον εκτιμάται ότι η επίπτωση της ενδεχόμενης απομείωσης στις οικονομικές καταστάσεις είναι σημαντική. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία του παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Υποχρέωση αναγνώρισης ζημίας απομείωσης υπάρχει μόνο όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα και είναι σημαντικού ποσού, το οποίο καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως έξοδο. Οι ζημίες απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται.

#### **4.3.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

##### Αρχική αναγνώριση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτησή τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων ή ταμειακών ισοδυνάμων ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

##### Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιών απομείωσης.

Κάθε χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν οι σχετικές ενδείξεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 19 του νόμου 4308/2014.

Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η ανακτήσιμη αξία του στοιχείου υπολείπεται της λογιστικής του αξίας. Ειδικά για τα μακροπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία, οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

Οι ζημίες απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων καταχωρούνται στα αποτελέσματα και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτά, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Η αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωρισθεί ζημιά απομείωσης.

#### Παύση αναγνώρισης

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

- α) εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή,
- β) μεταβιβάσει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητά του.

### **4.3.6 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία**

#### Τρέχουσα φορολογία

Οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις φόρων εισοδήματος για την τρέχουσα περίοδο επιμετρούνται στο ποσό που αναμένεται να ανακτηθεί από ή να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές. Τα ποσοστά του φόρου και οι φορολογικοί νόμοι που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ποσού είναι εκείνα που έχουν θεσπιστεί έως την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για φορολογικές επιβαρύνσεις που ενδέχεται να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο της ανέλεγκτης φορολογικά χρήσης 2010.

#### Αναβαλλόμενη φορολογία

Δεν υιοθετήθηκε από την Εταιρεία, δεδομένου ότι είναι προαιρετική από το Ν.4308/2014.

### **4.3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο της Εταιρείας καθώς και τις καταθέσεις όψεως.

### **4.3.8 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

#### Αρχική αναγνώριση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους.

#### Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται στα οφειλόμενα ποσά.

Αντί της εφαρμογής των ανωτέρω οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η επιμέτρηση με τον κανόνα της παρούσας παραγράφου έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως έξοδα.

#### Παύση αναγνώρισης

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

#### **4.3.9 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

#### **4.3.10 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

#### **4.3.11 Έσοδα**

Τα έσοδα από τη πώληση αγαθών αναγνωρίζονται, βάσει της αρχής του δεδουλευμένου, στο χρόνο κατά τον οποίο εκπληρούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- α) Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.
- β) Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.
- γ) Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα και θεωρείται πολύ πιθανή η εισροή τους στην Εταιρεία.

Ιδιαίτερα, το έσοδο αναγνωρίζεται εφόσον μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα και κατά τη στιγμή της πώλησης θεωρείται εξαιρετικά πιθανή η εισροή του σχετικού τιμήματος στην Εταιρεία.

Σε περίπτωση που κατά την πώληση αγαθών ή υπηρεσιών, η Εταιρεία δεσμεύεται έναντι των πελατών της να του παρέχει στο μέλλον, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, αγαθά ή υπηρεσίες δωρεάν ή με έκπτωση, επιμερίζει το συνολικό τίμημα της πώλησης στην τρέχουσα συναλλαγή και τη μελλοντική που προκύπτει από τη δέσμευσή της. Ο επιμερισμός γίνεται βάσει των εύλογων αξιών των δύο συστατικών και αναγνωρίζεται στα έσοδα της περιόδου το μέρος που αφορά την τρέχουσα συναλλαγή και ως έσοδο επομένων χρήσεων (υποχρέωση) το μέρος που αφορά στη δέσμευση της Εταιρείας για την παροχή αγαθών ή υπηρεσιών δωρεάν ή με έκπτωση στο μέλλον.



## 5. Ανάλυση λογαριασμών ισολογισμού

## 5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

## Ενσώματα πάγια

	Οικόπεδο οδού Κομνηνών 1	Κτίριο οδού Κομνηνών 1	Συνολική αξία ακινήτου Κομνηνών 1	Οικόπεδο οδού Ωραιοκάστρου 5	Κτίριο οδού Ωραιοκάστρου 5	Συνολική αξία Ωραιοκάστρου 5	Συνολική αξία των δύο ακινήτων
-1	-2	-3	(4)=(2)+(3)	-5	-6	(7)=(5)+(6)	(8)=(4)+(7)
<b>Αξία κτήσης 1.1.2022</b>	<b>3.203.682,13</b>	<b>2.042.366,27</b>	<b>5.246.048,40</b>	<b>347.667,26</b>	<b>842.476,27</b>	<b>1.190.143,53</b>	<b>6.436.191,93</b>
Προσθήκες χρήσης	0	0	0	0	0	0	0
Μειώσεις χρήσης	0	0	0	0	0	0	0
<b>Αξία κτήσης 31.12.2022</b>	<b>3.203.682,13</b>	<b>2.042.366,27</b>	<b>5.246.048,40</b>	<b>347.667,26</b>	<b>842.476,27</b>	<b>1.190.143,53</b>	<b>6.436.191,93</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις 1.1.2022</b>	<b>0</b>	<b>1.909.922,56</b>	<b>1.909.922,56</b>	<b>0</b>	<b>760.535,25</b>	<b>768.532,65</b>	<b>2.678.455,21</b>
Αποσβέσεις χρήσης	0	9.952,08	9.952,08	0	3.998,70	3.998,70	13.950,78
Μειώσεις χρήσης	0	0	0	0	0	0	0
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>1.919.874,64</b>	<b>1.919.874,64</b>	<b>0</b>	<b>764.533,95</b>	<b>772.531,35</b>	<b>2.692.405,99</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>	<b>3.203.682,13</b>	<b>122.491,63</b>	<b>3.326.173,76</b>	<b>347.667,26</b>	<b>77.942,32</b>	<b>417.612,18</b>	<b>3.743.785,94</b>
<b>Αξία κτήσης 1.1.2023</b>	<b>3.203.682,13</b>	<b>2.042.366,27</b>	<b>5.246.048,40</b>	<b>347.667,26</b>	<b>842.476,27</b>	<b>1.190.143,53</b>	<b>6.436.191,93</b>
Προσθήκες χρήσης	0	0	0	0	0	0	0
Μειώσεις χρήσης	0	0	0	0	0	0	0
<b>Αξία κτήσης 31.12.2023</b>	<b>3.203.682,13</b>	<b>2.042.366,27</b>	<b>5.246.048,40</b>	<b>347.667,26</b>	<b>842.476,27</b>	<b>1.190.143,53</b>	<b>6.436.191,93</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>1.919.874,64</b>	<b>1.919.874,64</b>	<b>0,00</b>	<b>764.533,95</b>	<b>772.531,35</b>	<b>2.692.405,99</b>
Αποσβέσεις χρήσης	0	9.952,08	9.952,08	0	3.998,70	3.998,70	13.950,78
Μειώσεις χρήσης	0	0	0	0	0	0	0
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>1.929.826,72</b>	<b>1.929.826,72</b>	<b>0</b>	<b>768.532,65</b>	<b>776.530,05</b>	<b>2.706.356,77</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023</b>	<b>3.203.682,13</b>	<b>112.539,55</b>	<b>3.316.221,68</b>	<b>347.667,26</b>	<b>73.943,62</b>	<b>413.613,48</b>	<b>3.729.835,16</b>

**5.2 Δάνεια και απαιτήσεις**

	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμη απαίτηση κατά συνδεδεμένης εταιρείας "ΚΛΩΣΤΑΙ ΠΕΤΑΛΟΥΔΑΣ ΑΕΒΕ"	1.000.000,00	1.000.000,00
Δοσμένες εγγυήσεις	250,00	250,00
<b>Σύνολα</b>	<b>1.000.250,00</b>	<b>1.000.250,00</b>

**5.3 Λοιπές απαιτήσεις**

	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένης εταιρείας "ΚΛΩΣΤΑΙ ΠΕΤΑΛΟΥΔΑΣ ΑΕΒΕ"	304.318,92	238.176,56
<b>Σύνολα</b>	<b>304.318,92</b>	<b>238.176,56</b>

**5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	2.598,80	1.578,89
Καταθέσεις όψεως	889.706,34	723.542,04
<b>Σύνολα</b>	<b>892.305,14</b>	<b>725.120,93</b>

**5.5 Κεφάλαιο**

	31.12.2023	31.12.2022
Αριθμός κοινών μετοχών	40.301	40.301
Ονομαστική αξία μετοχής	100,00	100,00
<b>Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο</b>	<b>4.030.100,00</b>	<b>4.030.100,00</b>

**5.6 Αποθεματικά νόμων και καταστατικού**

	31.12.2023	31.12.2022
Τακτικό αποθεματικό	785.000,00	765.000,00
Ειδικά αποθεματικά	11.403,62	11.403,62
<b>Σύνολα</b>	<b>796.403,62</b>	<b>776.403,62</b>

**5.7 Εμπορικές υποχρεώσεις**

	31.12.2023	31.12.2022
Ανοικτά υπόλοιπα προμηθευτών	400,52	400,52
<b>Σύνολα</b>	<b>400,52</b>	<b>400,52</b>

**5.8 Φόρος εισοδήματος**

	31.12.2023	31.12.2022
Εκκαθάριση τρέχοντος φόρου χρήσης	127.078,79	105.881,87
Μείον προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	-101.663,03	-70.900,16
<b>Σύνολα</b>	<b>25.415,76</b>	<b>34.981,71</b>

**5.9 Λοιποί φόροι και τέλη**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ	27.536,74	27.536,74
Οφειλόμενοι φόροι προηγούμενων χρήσεων	50.077,79	0,00
Χαρτόσημο εισοδημάτων από οικοδομές	12.599,96	0,00
<b>Σύνολα</b>	<b>90.214,49</b>	<b>27.536,74</b>

**5.10 Λοιπές υποχρεώσεις**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Μερίσματα πληρωτέα	487.575,00	346.075,00
Δικαιούχοι αμοιβών	8.377,61	11.058,66
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	168.214,97	168.214,97
<b>Σύνολα</b>	<b>664.167,58</b>	<b>525.348,63</b>

**5.11 Έσοδα επόμενων χρήσεων**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Μισθώματα επόμενης χρήσης προκαταβλημμένα	178.916,68	173.705,52
<b>Σύνολα</b>	<b>178.916,68</b>	<b>173.705,52</b>

Αφορά προκαταβεβλημμένα μισθώματα για το ακίνητο της οδού Κομνηνών 1 στη Θεσσαλονίκη.

**6. Ανάλυση λογαριασμών κατάστασης αποτελεσμάτων****6.1 Κύκλος εργασιών**

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Έσοδα ενοικίων ακινήτου οδού Κομνηνών 1 στη Θεσσαλονίκη	751.538,88	585.909,20
Έσοδα ενοικίων ακινήτου οδού Ωραιοκάστρου 5 στη Θεσσαλονίκη	64.999,20	64.999,20
<b>Σύνολα</b>	<b>816.538,08</b>	<b>650.908,40</b>

Η συμβάσεις ενοικίων της κλειόμενης χρήσης ισχύουν από την προηγούμενη χωρίς καμία αλλαγή.

**6.2 Κόστος πωλήσεων**

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Αποσβέσεις ακινήτων	14.632,57	14.632,57
ΕΝΦΙΑ ακινήτων	137.683,54	137.683,54
<b>Σύνολα</b>	<b>152.316,11</b>	<b>152.316,11</b>

**6.3 Έξοδα διοίκησης**

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	43.012,56	42.594,46
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	15.127,20	28.133,12
Παροχές τρίτων	14.991,84	11.786,55
Φόροι - τέλη	2.512,00	2.277,98
Διάφορα έξοδα	11.759,57	11.750,70
<b>Σύνολα</b>	<b>87.403,17</b>	<b>96.542,81</b>

**7. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού**

Η Εταιρεία απασχολεί ένα άτομο προσωπικό.

**8. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας είναι οι υπό κοινό έλεγχο «ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕΜΕ» και «ΚΛΩΣΤΑΙ ΠΕΤΑΛΟΥΔΑΣ ΑΕΒΕ».

Τα ποσά των συναλλαγών της εταιρείας για τα έτη 2023 και 2022 με τις συνδεδεμένες εταιρείες περιγράφονται στους κατωτέρω πίνακες:

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Έσοδα από ενοίκια από ΚΛΩΣΤΑΙ ΠΕΤΑΛΟΥΔΑΣ ΑΕΒΕ	66.169,20	66.169,20

**Διεταιρικές απαιτήσεις**

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Απαιτήσεις από ΚΛΩΣΤΑΙ ΠΕΤΑΛΟΥΔΑΣ ΑΕΒΕ	1.304.149,92	1.238.176,56

**Διεταιρικές υποχρεώσεις**

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Υποχρεώσεις προς ΚΛΩΣΤΑΙ ΠΕΤΑΛΟΥΔΑΣ ΑΕΒΕ	0,00	0,00
<b>Σύνολα</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Συνδεδεμένο μέρος, επίσης, είναι και ο Πρόεδρος ΔΣ, κ. Τζον-Πολ Γκάγκνουμ με τον οποίο η εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση εργασίας για την ανάληψη των καθηκόντων του Γενικού Διευθυντή.

## **9. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

### **9.1 Εγγυητικές επιστολές**

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει εγγυητικές επιστολές.

### **9.2 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις**

Οι φορολογικές δηλώσεις των χρήσεων 2010 έως και 2015 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια, οι φορολογικές υποχρεώσεις των χρήσεων αυτών να μην είναι οριστικές. Η Εταιρεία εκτιμά ότι από το μελλοντικό φορολογικό έλεγχο των χρήσεων αυτών δε θα υπάρξει επιβολή πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων.

Οι φορολογικές δηλώσεις της Εταιρείας της χρήσης 2023 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός ολοκληρώθηκε χωρίς να οδηγήσει σε πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις.

## **10. Αμοιβές διοικητικών στελεχών**

Οι συνολικές αμοιβές συνεδριάσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ανήλθαν στη χρήση 2023 σε € 8.000 από €6.500 στην χρήση 2022, ήτοι μειώθηκαν κατά 23,08%.

## **11. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς**

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας ισολογισμού της 31.12.2023 που να επηρεάζουν ουσιωδώς τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.