Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ
Τηλέφωνο: 2103382208
Fax: 2103616464
E-mail: alexan@acci.gr

Αθήνα,21/11/2019
Αριθ.Πρωτ.:1825901

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **05/11/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **3464701000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1981546** οι εγκεκριμένες από την **10/09/2019 Γενική Συνέλευση** οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση **01/01/2018 έως 31/12/2018**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1981547** η από **10/09/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης** σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2019 έως 31/12/2019** η ελεγκτική εταιρεία **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E** και συγκεκριμένα οι:

Τακτικός Ελεγκτής:
ΚΩΜΟΔΡΟΜΟΣ ΝΙΚΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ, με Α.Μ. ΣΟΕΛ 39821.

Αναπληρωματικός Ελεγκτής:
ΣΜΥΡΝΗΣ ΦΩΤΙΟΣ του ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ, με Α.Μ. ΣΟΕΛ 52861.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει».

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

Κύπρου Ακίνητα ΑΕ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)
(1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2018)

Επωνυμία : ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Διακριτικός Τίτλος : ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
Διεύθυνση : Λ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 192 – Τ.Κ. 11521 ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ. : 099551357
Δ.Ο.Υ. : ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Μ.Α.Ε. : 42931/01/Β/99/257
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ : 003464701000
ΤΗΛ. : 210 6412580
Ιστοσελίδα Εμπορικής Δημοσιότητας: http://www.cyprusproperties.gr/

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	3
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ - ΛΟΓΙΣΤΗ	7

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	13

	Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	14
2	Περίληψη των σημαντικότερων λογιστικών πολιτικών	14
2.1	Βάση καταρτίσεως	14
2.2	Σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές	14
2.3	Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	15
2.4	Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	15
2.5	Φόρος εισοδήματος	15
2.6	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15
2.7	Προβλέψεις	15
2.8	Έσοδα	16
2.9	Έξοδα δανεισμού	16
2.10	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού	16
2.11	Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	17
2.12	Μισθώσεις	17
2.13	Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις	17
2.14	Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα.	19
3	Λοιπά έσοδα	22
4	Γενικά Διοικητικά Έξοδα	22
5	Έξοδα για τόκους	22
6	Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενη φορολογία	22
7	Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	22
8	Απαιτήσεις από πελάτες	23
9	Λοιπές Απαιτήσεις	23
10	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23
11	Προκαταβολές πελατών	23
12	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	24
13	Μετοχικό Κεφάλαιο	24
14	Τακτικό Αποθεματικό	24
15	Εφαρμογή του άρθρου 47 του Κ.Ν.2190/1920	24
16	Λοιπές υποχρεώσεις	25
17	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	25
18	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	25
19	Διαχείριση Κεφαλαίου Εταιρείας	26
20	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	26
21	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	27

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές καταστάσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2018 ,όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1.Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η πραγματική οικονομική κατάσταση της Εταιρείας θα πρέπει να θεωρείται ότι ανταποκρίνεται στην εμφανιζόμενη εικόνα του ισολογισμού της κλεισμένης χρήσεως.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημειώσεις	2018	2017
Λοιπά έσοδα	3	0	422
Γενικά διοικητικά έξοδα	4	(38.972)	(36.159)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		**(38.972)**	**(35.737)**
Ανάκτηση/(Απομείωση) αξίας Ακινήτων	7	28.796	(39.296)
Προβλέψεις από Επισφαλείς Απαιτήσεις	8	(75.000)	(30.000)
Έξοδα για τόκους	5	(8.759)	(3.728)
Ζημίες προ φόρων		**(93.935)**	**(108.761)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Ζημίες μετά από φόρους		**(93.935)**	**(108.761)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους		**(93.935)**	**(108.761)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημειώσεις	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Περιουσιακά Στοιχεία			
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	7	148.636	119.840
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	15.366	56.881
Απαιτήσεις από πελάτες	8	285.000	360.000
Λοιπές απαιτήσεις	9	0	0
		449.002	**536.721**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**449.002**	**536.721**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προκαταβολές πελατών	11	10.000	10.000
Λοιπές υποχρεώσεις	16	12.844	6.628
		22.844	**16.628**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συν. Επιχειρήσεις	12	150.000	150.000
Σύνολο Υποχρεώσεων		**172.844**	**166.628**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	710.556	864.510
Τακτικό αποθεματικό	14	12.932	12.932
Συσσωρευμένες Ζημιές	13	(447.330)	(507.349)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**276.158**	**370.093**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων		**449.002**	**536.721**

2.Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας

Η εταιρεία από το 2013 που μεταβιβάσθηκαν οι δραστηριότητες της μητρικής στην Ελλάδα (υποκατάστημα Τράπεζας Κύπρου) στην Τράπεζα Πειραιώς, έπαψε να έχει νέα δραστηριότητα και διαχειρίζεται μόνο τα υφιστάμενα από τότε, μεγέθη. Οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει σχετίζονται αποκλειστικά με τις τιμές των ακινήτων στην αγορά, καθώς τα ακίνητα που κατέχει είναι προς πώληση. Κάτω από τα σημερινά δεδομένα, δεν αναμένεται καμία εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας. Η πορεία της εταιρείας περιγράφεται στις σημειώσεις που συνοδεύουν τις οικονομικές καταστάσεις.

3.Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Δεν υπάρχει

4.Ακίνητα της εταιρείας

Η εταιρεία διαθέτει ένα ακίνητο στη περιοχή Κιλκίς (Αμπέλων 16) και τρία αγροτεμάχια (1 στην Άνοιξη Αττικής, 1 στην Πυλαία Θεσσαλονίκης και 1 στην Αγία Μαρίνα Λάρισας).

5.Λοιπές πληροφορίες

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό

Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς η είσπραξη των απαιτήσεων έναντι πελατών της ορίζεται συγκεκριμένα μέσω του συμβολαίου πώλησης των ακινήτων, και σε περίπτωση όπου οι όροι δεν εκπληρωθούν, το ακίνητο επιστρέφει στην Εταιρεία.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.3 το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών και παρουσίασης της Εταιρείας είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η ληκτότητα των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορά στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός στις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες.

Η Εταιρεία δεν θεωρεί τον κίνδυνο ρευστότητας σημαντικό αφού η μητρική εταιρεία έχει εκφράσει την πρόθεσή της να συνεχίσει να προσφέρει την απαιτούμενη χρηματοδότηση με στήριξη της Εταιρείας.

δ) Κίνδυνος κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται σειρά κινδύνων, που αφορούν κυρίως
α) τη γεωγραφική του θέση και εμπορικότητα του ακινήτου,
β) την επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή/και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης αγοράς ακινήτων ενώ αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν δυσμενείς οικονομικές συνθήκες περιορίζεται η ζήτηση ακινήτων με άμεση συνέπεια τη μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Το πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο:
α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμώνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από Ανεξάρτητους Εκτιμητές και
β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων,
που συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η Εταιρεία διατηρεί κεφαλαιακή βάση που καλύπτει τους κινδύνους στους οποίους είναι εκτεθειμένη λόγω της φύσης των εργασιών της.
Βασικός στόχος διαχείρισης του κεφαλαίου της Εταιρείας είναι να λειτουργεί απρόσκοπτα και να μεγιστοποιήσει την αξία για τους μετόχους της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της και τα προσαρμόζει ανάλογα με τις αλλαγές των οικονομικών συνθηκών και των κινδύνων των δραστηριοτήτων της είτε με περιορισμό της διανομής μερίσματος (δεν έχει διανείμει μέρισμα τα τελευταία 11 έτη) είτε με έκδοση νέων μετοχών και αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

Τα κεφάλαια της Εταιρείας περιλαμβάνουν Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά.

Εφαρμογή του άρθρου 119, παρ. 4 του Ν.4548/2018

Επειδή το σύνολο το Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατέστη μικρότερο του ημίσεος του Μετοχικού Κεφαλαίου, συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119, παρ.4 του Ν.4548/2018, το οποίο προβλέπει την λύση της Εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου.
Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στους Μετόχους για την επίλυση του θέματος τη μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου με συμψηφισμό ισόποσων σωρευμένων ζημιών προηγούμενων ετών.

Αθήνα 28/06/2019
Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΑΝΝΑ ΦΙΛΙΠΠΙΔΟΥ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνουν την 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 έλεγχό 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 τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα

συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

γ) Επισημαίνεται ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 είχε καταστεί κατώτερο του ½ του μετοχικού κεφαλαίου. Στη Σημείωση 15 των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται τα μέτρα που έλαβε η Εταιρεία για την επίλυση του θέματος αυτού.

Αθήνα , 10 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΝΔΡΕΑΣ ΧΑΤΖΗΔΑΜΙΑΝΟΥ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β,
Τ.Κ. 151 25, ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 107

Building a better working world

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημειώσεις	2018	2017
Λοιπά έσοδα	3	0	422
Γενικά διοικητικά έξοδα	4	(38.972)	(36.159)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		**(38.972)**	**(35.737)**
Ανάκτηση/(Απομείωση) αξίας Ακινήτων	7	28.796	(39.296)
Προβλέψεις από Επισφαλείς Απαιτήσεις	8	(75.000)	(30.000)
Έξοδα από τόκους	5	(8.759)	(3.728)
Ζημίες προ φόρων		**(93.935)**	**(108.761)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Ζημίες μετά από φόρους		**(93.935)**	**(108.761)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους		**(93.935)**	**(108.761)**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 14-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

Περιουσιακά Στοιχεία	**Σημειώσεις**	**31-Δεκ-18**	**31-Δεκ-17**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	7	148.636	119.840
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	15.366	56.881
Απαιτήσεις από πελάτες	8	285.000	360.000
Λοιπές απαιτήσεις	9	0	0
		449.002	**536.721**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**449.002**	**536.721**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προκαταβολές πελατών	11	10.000	10.000
Λοιπές υποχρεώσεις	16	12.844	6.628
		22.844	**16.628**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συν. Επιχειρήσεις	12	150.000	150.000
Σύνολο Υποχρεώσεων		**172.844**	**166.628**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	710.556	864.510
Τακτικό αποθεματικό	14	12.932	12.932
Συσσωρευμένες Ζημιές	13	(447.330)	(507.349)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**276.158**	**370.093**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων		**449.002**	**536.721**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 14-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημ.13	Σημ.14		
	Μετοχικό Κεφάλαιο	**Τακτικό Αποθεματικό**	**Συσσωρευμένα Κέρδη/(Ζημίες)**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 01.01.2017	**864.510**	**12.932**	**(398.588)**	**478.854**
Αποτέλεσμα χρήσης 2017	-	-	(108.761)	**(108.761)**
Υπόλοιπο 31.12.2017	**864.510**	**12.932**	**(507.349)**	**370.093**

	Σημ.13	Σημ.14		
	Μετοχικό Κεφάλαιο	**Τακτικό Αποθεματικό**	**Συσσωρευμένα Κέρδη/(Ζημίες)**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 01.01.2018	**864.510**	**12.932**	**(507.349)**	**370.093**
Μείωση Μ.Κ με συμψηφισμό ζημιών	(153.954)	-	153.954	0
Αποτέλεσμα χρήσης 2018	-	-	(93.935)	**(93.935)**
Υπόλοιπο 31.12.2018	**710.556**	**12.932**	**(447.330)**	**276.158**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 14-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημ.	2018	2017
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημιές προ φόρων		(93.935)	(108.761)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:			
Προβλέψεις Επισφαλών Απαιτήσεων	8	75.000	30.000
(Ανάκτηση)/Απομείωση αξίας ακινήτων	7	(28.796)	39.296
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5	8.759	3.728
		(38.972)	(35.737)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	8, 9	0	1.652
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων.	11, 16	6.216	(22.326)
Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		**(32.756)**	**(56.411)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**-**	**-**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που πληρώθηκαν	5	(8.759)	(3.728)
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	12	0	100.000
Καθαρές ταμειακές ροές από (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(8.759)**	**96.272**
Καθαρή αύξηση / (μείωση)στα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	**(41.515)**	**39.861**
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα 1 Ιανουαρίου	10	56.881	17.020
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα 31 Δεκεμβρίου	10	**15.366**	**56.881**

ποσά εκφρασμένα σε €

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 14-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ (η Εταιρεία) συστάθηκε το έτος 1999 με την επωνυμία «ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».
Έχει έδρα τον Δήμο της Αθήνας - Ελλάδα και τα γραφεία της βρίσκονται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 192.
Η ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. ανήκει στο Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ΛΤΔ (εφεξής ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ) που στις 31/12/2018 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 98%.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί 99ετής.

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

α) Η αγορά και πώληση ακινήτων
β) Η κτήση κυριότητας, επικαρπίας, νομής και κατοχής ακινήτων καθ' οιονδήποτε τρόπο
γ) Η μίσθωση, εκμίσθωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων πάσης φύσεως
δ) Ο διαχωρισμός εκτάσεων γης σε οικόπεδα, η εκτέλεση έργων υποδομής, η ανέγερση κατοικιών, ξενοδοχείων, καταλυμάτων και επαγγελματικών χώρων πάσης φύσεως
ε) Οι μεσιτείες σε αγοραπωλησίες ακινήτων πάσης φύσεως.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28/06/2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης.

2 Περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2018 παρουσιάζονται παρακάτω.

2.1 Βάση καταρτίσεως

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση:

(α) σε ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
(β) Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (« ΔΠΧΑ »), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («ΕΔΛΠ») και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Μόνιμη Επιτροπή Διερμηνειών («ΜΕΔ») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση
(γ) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Οι οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, όπως προβλέπεται από τα ΔΠΧΑ καθώς η Τράπεζα Κύπρου αποφάσισε τη διατήρηση των λειτουργιών της Εταιρείας.

2.2 Σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί όπως η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων κατά την υπό έλεγχο χρήση. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στην διαθέσιμη πληροφόρηση και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις αυτές εξετάζονται περιοδικά και όταν απαιτούνται προσαρμογές αυτές καταχωρούνται στα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία αφορούν.
Οι κυριότερες εκτιμήσεις που έχουν γίνει και μπορεί να έχουν επίδραση στα αποτελέσματα και στην οικονομική χρήση της Εταιρείας αφορούν την ύπαρξη απομείωσης στα ακίνητα που

κατέχει η Εταιρεία, την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις και την φορολογική επίδραση συναλλαγών των οποίων ο φορολογικός χειρισμός είναι αβέβαιος.

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπάρχουν.

2.4 Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα

Τα διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που κατέχει η Εταιρεία με σκοπό την πώλησή τους, κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της.

Τα εν λόγω ακίνητα καταχωρούνται στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα απόκτησής τους. Στη συνέχεια αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία εργασιών της Εταιρείας, μειωμένη με το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Τυχόν ζημιές απομείωσης των διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης.

Δεν διενεργούνται αποσβέσεις στα ακίνητα αυτά καθώς σκοπός της Εταιρείας είναι η άμεση μεταπώλησή τους.

Έξοδα συντηρήσεως και επισκευών των ακινήτων αυτών αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.5 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια.

Ο φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο φόρο που θα πληρωθεί επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή ανάκτηση της απαίτησης.

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

2.6 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή και για σκοπούς κατάρτισης των ταμειακών ροών περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε τράπεζες με διάρκεια έως 3 μήνες από την ημερομηνία έναρξης αυτών.

2.7 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους

μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.8 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση ακινήτων
Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με το ακίνητο έχουν μεταφερθεί στον αγοραστή (όταν υπογραφεί το σχετικό συμβόλαιο πώλησης).

β) Έσοδα από τόκους
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.

γ) Έσοδα από ενοίκια
Τα ενοίκια αναγνωρίζονται κάθε μήνα με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και τους όρους που αναφέρονται στα μισθωτήρια συμβόλαια.

2.9 Έξοδα δανεισμού

Τα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στα έξοδα της χρήσης που αφορούν.

2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις περιλαμβάνουν:

- απαιτήσεις από πελάτες,
- διαθέσιμα,
- βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δανεισμό.

Οι αγορές και οι πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, που είναι η ημερομηνία που δεσμεύεται η Εταιρεία να αγοράσει ή να πωλήσει το μέσο.

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, που είναι η πραγματική αξία του δοθέντος ανταλλάγματος (για περιουσιακά στοιχεία) ή του ληφθέντος ανταλλάγματος (αν πρόκειται για υποχρεώσεις), στο οποίο περιλαμβάνονται και τα έξοδα συναλλαγής.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις
Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (δάνεια) αποτιμούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το έξοδο τόκου που υπολογίζεται με τη μέθοδο αυτή επιβαρύνει τα αποτελέσματα της κάθε χρήσης.

Απαιτήσεις από πελάτες
Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή δεν περιλαμβάνονται α) απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών, β) απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν

επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος, γ) οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών ή άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού. Μετά την αρχική αναγνώριση, αποτιμούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, ενώ το έσοδο τόκου που υπολογίζεται με τη μέθοδο αυτή εμφανίζεται στα αποτελέσματα της κάθε χρήσης.

2.11 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για μόνιμη απομείωση της αξίας του. Η ζημία από απομείωση αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η υψηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμημένων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.
Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος ισολογισμού) τα περιουσιακά της στοιχεία για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Όπου υπάρχουν ενδείξεις υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία τους και στην περίπτωση όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.12 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων ως μισθωτής. Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη των παγίων που εκμισθώνονται, μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία που λειτουργεί ως μισθωτής, δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο ενεργητικού, αναγνωρίζει δε, ως έξοδο, στην κατηγορία γενικά διοικητικά έξοδα, το ποσό των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου εξόδου.

Από την 1η Ιανουαρίου 2019 και για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την ημερομηνία αυτή και μετέπειτα, για όλες τις μισθώσεις στις οποίες η εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 16. Το πρότυπο αυτό καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου στο μέλλον δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

2.13 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2018.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα**
  Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης. Η Διοίκηση της

Εταιρείας προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης του προτύπου και κατέληξε ότι δεν θα είχε επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες**
  Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές της Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)**
  Στόχος των αποσαφηνίσεων είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά η επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η υιοθέτηση του προτύπου δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές**
  Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή

προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξη προκαταβολής. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 -2016**, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ.. Η Διοίκηση του Εταιρείας εκτιμά ότι η αναβάθμιση δεν έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

➢ **ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες**: οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μίας επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία που κατέχεται από οντότητα η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων ή παρόμοια οικονομική οντότητα, δύναται να διενεργείται χωριστά για κάθε επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία, κατά την αρχική αναγνώριση.

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

➢ **ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η υιοθέτηση του προτύπου δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

➢ **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

➢ **ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του

περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος**
  Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**
  Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του

εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

- **ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)**
  Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 -2017**, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι αναβαθμίσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

  - **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:** οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.
  - **ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωριστεί.
  - **ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού**: οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά

τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

3. Λοιπά Έσοδα

Το ποσό αφορά σε έκτακτα και ανόργανα έσοδα και έσοδα προηγούμενης χρήσης της Εταιρείας.

Περιγραφή	2018	2017
Λοιπά Έσοδα	0	422
Σύνολο Λοιπών Εσόδων	**0**	**422**

4. Γενικά διοικητικά έξοδα

Περιγραφή	2018	2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	27.105	22.493
Ενοίκια κτιρίων	2.624	2.647
Φόροι-Τέλη	7.774	9.107
Λοιπά έξοδα	1.469	1.912
Σύνολο διοικητικών εξόδων	**38.972**	**36.159**

5. Έξοδα για τόκους

Στα διάφορα έξοδα τραπεζών, συμπεριλαμβάνονται και οι τόκοι που κατέβαλλε η Εταιρία, σχετικά με το δάνειο των €150.000 στην Κύπρου Services.

Περιγραφή	2018	2017
Διάφορα έξοδα τραπεζών	8.759	3.728
Σύνολο εξόδων για τόκους	**8.759**	**3.728**

6.Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις χρήσεις μέχρι και το 2009. Για τις χρήσεις 2011-2017 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και δεν προέκυψαν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις με ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η χρήση του 2010 δεν ελέγχθηκε καθώς σύμφωνα με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας εντός του 2017 (απόφαση 1738 / 2017) οι ανέλεγκτες υποθέσεις μέχρι και τη χρήση του 2010 παραγράφονται.

Για τη χρήση 2018 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται σύμφωνα με το άρθρο 65Α του νόμου 4174/2013, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το νόμο 4410/2016, και την Απόφαση ΓΓΔΕ ΠΟΛ1124/2015. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2018. Δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις με ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

7. Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
Αξία 1/1	119.840	159.136

Αγορές περιόδου / προσθήκες	0	-
Πωλήσεις περιόδου	0	-
Προσαύξηση/(Απομείωση) αξίας περιόδου	28.796	(39.296)
Αξία 31/12	**148.636**	**119.840**

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 τα διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους και της αξίας κτήσης. Η εκτίμηση των ακινήτων πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές.

8. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων μείον προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις:

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
Απαιτήσεις από πελάτες	401.800	401.800
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(116.800)	(41.800)
Αξία 31/12	**285.000**	**360.000**

Το σύνολο της καθαρής αξίας 31/12/2018 και 31/12/2017 αφορά απαίτηση από μεταβίβαση ακινήτου σε τρίτους η οποία παραμένει σε δικαστική διεκδίκηση μέσω πλειστηριασμού του ακινήτου μέχρι και σήμερα. Το ακίνητο εκτιμήθηκε στις 31/12/2018, από πιστοποιημένο εκτιμητή, η οποία κατέδειξε ότι η αναγκαστική (καθαρή ρευστοποιήσιμη) αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €360.000. Ωστόσο η Εταιρεία προέβη σε επιπλέον πρόβλεψη €75.000 για την απαίτηση αυτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της Εταιρείας ΘΡΙΑΣΙΟ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ στην οποία ανήκει και ακίνητο και έχει την απαίτηση η Κύπρου Ακίνητα.

9. Λοιπές απαιτήσεις

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
Επιστροφή παρακρατούμενων φορών	0	0
Σύνολο	**0**	**0**

10. Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία διατηρεί λογαριασμούς όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς. Το υπόλοιπο τους διαμορφωνόταν κατά την 31/12/2017 και 31/12/2018, όπως αναφέρεται στον παρακάτω πίνακα.

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
Καταθέσεις όψεως	15.366	56.881
Σύνολο	**15.366**	**56.881**

11. Προκαταβολές πελατών

Οι προκαταβολές πελατών αφορούν ποσά που έχουν εισπραχθεί για την μελλοντική πώληση ακινήτου (αγροτεμαχίου). Η Εταιρεία παρακρατά τις €10.000 ως προκαταβολή μέχρι την οριστική μεταβίβαση του ακινήτου στον πελάτη.

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
Προκαταβολές Πελατών	10.000	10.000
Σύνολο Προκαταβολών πελατών	**10.000**	**10.000**

12. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Το 2016 η Εταιρεία έλαβε έντοκο δάνειο από την εταιρεία ΚΥΠΡΟΥ SERVICES Α.Ε ύψους €50.000 και λήξης το 2020. Το 2017 η Εταιρεία έλαβε επιπλέον το ποσό των €100.00 το οποίο εντάχθηκε στη δανειακή σύμβαση του έτους 2016 με την ίδια λήξη.
Το κεφάλαιο του ανωτέρω δανείου, βάσει της από 24/5/2016 δανειακής σύμβασης, θα αποπληρωθεί με την λήξη της στις 24/05/2020. Η Εταιρία καταβάλει μηνιαίως του τόκους προς τη δανείστρια εταιρία.

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
Δάνειο από Κύπρου Services A.E.	150.000	150.000
Σύνολο δανείου	**150.000**	**150.000**
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	**150.000**	**150.000**

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε στη χρήση 2015 σε 864.509,80 € διαιρεμένο σε 59.213 μετοχές με ονομαστική αξίας στα 14,6€ . Η μεταβολή προήλθε με την κεφαλαιοποίηση απαίτησης κατά της εταιρείας εκ δανεισμού της μετόχου ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΛΙΜΙΤΕΔ .
Κατά την χρήση του 2018 η Εταιρεία προχώρησε σε μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου με συμψηφισμό σωρευμένων ζημιών προηγούμενων ετών ως μέτρο εξυγίανσης, δεδομένου ότι κατά την 31/12/2017 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της είχαν καταστεί μικρότερα του ημίσεος του Μετοχικού κεφαλαίου και συνέτρεχε η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 47 του κ.ν. 2190/1920. Η εταιρεία προέβη σε μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από €14,60 σε €12,00 και συμψήφισε συνολικά το ποσό των €153.953,80 με τροποποίηση του καταστατικού της.
Το μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2018 διαμορφώθηκε στα €710.556, όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα:

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
Μετοχικό Κεφάλαιο	710.556	864.510
Τακτικό Αποθεματικό	12.932	12.932
Σωρευμένα Κέρδη/(Ζημιές)	(447.330)	(507.349)
Σύνολο	**276.158**	**370.093**

14. Τακτικό Αποθεματικό

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετήσιων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου το συσσωρευμένο ύψος του να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Στη χρήση 2018 λόγω ζημιών η Εταιρεία δεν σχημάτισε τακτικό αποθεματικό.

15. Εφαρμογή του άρθρου 47 του κ.ν. 2190/1920 και 119, παρ. 4 του Ν.4548/2018

Επειδή το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων κατέστη μικρότερο του ημίσεος του Μετοχικού Κεφαλαίου συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920 και του άρθρου 119, παρ.4 του Ν.4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου με συμψηφισμό σωρευμένων ζημιών προηγούμενων ετών.

16. Λοιπές υποχρεώσεις

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
ΕΝΦΙΑ – Λοιποί Φόροι	1.444	418
Προμηθευτές	11.400	6.210
Σύνολο	**12.844**	**6.628**

17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Κύπρου. Μέσω της Τράπεζας η Εταιρεία χρηματοδοτείται για τις αγορές των ακινήτων.
Επιπρόσθετες συναλλαγές της Εταιρείας κατά το έτος 2018, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και αποτελεσμάτων στις 31/12/2018 έχουν ως κάτωθι:

Περιγραφή	31/12/2018	31/12/2017
α) Λοιπές υποχρεώσεις		
Τράπεζα Κύπρου ΛΤΔ	0	0
β) Δάνεια		
Κύπρου Services A.E.	150.000	150.000
γ) Έξοδα τόκων		
Κύπρου Services A.E	8.759	3.642
δ) Έξοδα από ενοίκια		
Τράπεζα Κύπρου ΛΤΔ	2.546	2.546

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, απαρτίζεται από τους:
κα. **Άννα Φιλιππίδου**, Πρόεδρος και Διευθύνουσα Σύμβουλο
κ. **Μιχάλης Ξιούρος**, Μέλος του Δ.Σ.
κ. **Ανδρέας Ρωσσίδης**, Μέλος του Δ.Σ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ούτε έχουν καταβληθεί αμοιβές για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

18. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς η είσπραξη των απαιτήσεων έναντι πελατών της ορίζεται συγκεκριμένα μέσω του συμβολαίου πώλησης των ακινήτων, και σε περίπτωση όπου οι όροι δεν εκπληρωθούν, το ακίνητο επιστρέφει στην Εταιρεία.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.3 το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών και παρουσίασης της Εταιρείας είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η ληκτότητα των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορά στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός στις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες.

Η Εταιρεία δεν θεωρεί τον κίνδυνο ρευστότητας σημαντικό αφού η μητρική εταιρεία έχει εκφράσει την πρόθεσή της να συνεχίσει να προσφέρει την απαιτούμενη χρηματοδότηση με στήριξη της Εταιρείας.

δ) Κίνδυνος κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται σειρά κινδύνων, που αφορούν κυρίως
α) τη γεωγραφική του θέση και εμπορικότητα του ακινήτου,
β) την επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή/και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης αγοράς ακινήτων ενώ αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν δυσμενείς οικονομικές συνθήκες περιορίζεται η ζήτηση ακινήτων με άμεση συνέπεια τη μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Το πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο:
α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμώνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από Ανεξάρτητους Εκτιμητές και
β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων,που συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

19. Διαχείριση κεφαλαίου εταιρείας

Η Εταιρεία διατηρεί κεφαλαιακή βάση που καλύπτει τους κινδύνους στους οποίους είναι εκτεθειμένη λόγω της φύσης των εργασιών της.
Βασικός στόχος διαχείρισης του κεφαλαίου της Εταιρείας είναι να λειτουργεί απρόσκοπτα και να μεγιστοποιήσει την αξία για τους μετόχους της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της και τα προσαρμόζει ανάλογα με τις αλλαγές των οικονομικών συνθηκών και των κινδύνων των δραστηριοτήτων της είτε με περιορισμό της διανομής μερίσματος (δεν έχει διανείμει μέρισμα τα τελευταία 11 έτη) είτε με έκδοση νέων μετοχών και αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.
Τα κεφάλαια της Εταιρείας περιλαμβάνουν Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

20. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Λειτουργικά μισθώματα

Η Εταιρεία μισθώνει αίθουσα εμβαδού 34,00 τ.μ. στο ισόγειο κτιρίου επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 192 από την **«Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία ΛΤΔ»,** με σκοπό τη στέγαση και τις ανάγκες του καταστήματος της. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 12 (δώδεκα έτη και λήγει την 31η Ιουλίου 2025. Το μίσθωμα ανέρχεται σε € 212,16 μηνιαίως.
Στις 26/03/2019, η Τράπεζα Κύπρου πούλησε το εν λόγω ακίνητο σε τρίτους, ενώ σύναψε παράλληλα μίσθωση διάρκειας 4 ετών. Παράλληλα η μίσθωση που είχε συνάψει η Κύπρου Ακίνητα με την Τράπεζα Κύπρου, λύθηκε πρόωρα ενώ την ίδια ημέρα υπεγράφη υπεκμίσθωση μεταξύ των δύο μερών, διάρκειας 4 ετών με ημερομηνία λήξης την 25/03/2023.

Η εταιρεία μίσθωσε το ήμισυ της παραπάνω αίθουσας (ήτοι 16 τ.μ.) και το μηνιαίο μίσθωμα μειώθηκε από τα €212,16 στα €10,30 για όλη την διάρκεια της υπεκμίσθωσης.
Με δεδομένο ότι το μίσθωμα παραμένει σταθερό, οι μελλοντικές πληρωμές αναλύονται ως εξής:

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Λιγότερο από ένα έτος	729	2.546
Μεταξύ δύο και πέντε έτη	402	10.184
Πάνω από πέντε έτη	-	6.577
Σύνολο	**1.131**	**19.307**

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν υπήρχαν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και μέχρι την ημερομηνία της έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων του δωδεκαμήνου από το Διοικητικό Συμβούλιο της 28/06/2019 που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία να επιβάλλεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής αναφοράς είτε αναφορά είτε διαφοροποίηση στα κονδύλια των δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 28/06/2019

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΕΝΑ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΓΙΑ ΤΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ GLOBAL ACCOUNTING SOLUTIONS S.A.
ΑΝΝΑ ΦΙΛΙΠΙΔΟΥ ΑΔΤ 704873	ΜΙΧΑΗΛ ΞΙΟΥΡΟΣ ΑΡ.ΔΙΑΒ. Ε290593	ΜΑΡΙΝΑ ΖΑΧΟΥΛΑ Α.Δ.Τ. Π001721 Α.Δ.Ε.Τ. Α0025383 Α΄ΤΑΞΗΣ Α.Φ.Μ. 056602398

Κύπρου Ακίνητα

ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
(Βασει του Ν. 2190/1920 άρθρο 135)

Τα παρακάτω οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες παρέχουν συνοπτική εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Κύπρου Ακίνητα Α.Ε. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, να ανατρέξει στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.cyrusproperties.gr, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Επωνυμία:	ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
ΑΡ.ΜΑΕ:	42931/01/Β/99/257 ΑΡ.ΓΕΜΗ 3464701000
Διεύθυνση Έδρας:	Λ.Αλεξάνδρας 172, Τ.Κ. 11521 Αθήνα
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	Άννα Φιλιππίδου, Πρόεδρος
	Μιχάλης Ξιούρος, Μέλος
	Ανδρέας Ρωσσίδης, Μέλος
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	28/6/2019
Ορκωτός ελεγκτής λογιστής:	Ανδρέας Χατζηδαμιανού Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391
Ελεγκτική εταιρεία:	Ernst & Young
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση Διαδικτύου:	www.cyrusproperties.gr

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Αποθέματα (σε Ακίνητα)	148.636	119.840
Ταμείο και Διαθέσιμα	15.366	56.881
Απαιτήσεις από πελάτες	285.000	360.000
Λοιπές απαιτήσεις	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΩΝ	**449.002**	**536.721**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Προκαταβολές πελατών	10.000	10.000
Λοιπές υποχρεώσεις	12.844	6.628
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	**22.844**	**16.628**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	**150.000**	**150.000**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	710.556	864.510
Τακτικό Αποθεματικό	12.932	12.932
Ζημίες εις νέον	(447.330)	(507.349)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**276.158**	**370.093**
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	**449.002**	**536.721**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	1 Ιαν - 31 Δεκ 2018	**1 Ιαν - 31 Δεκ 2017**
Έσοδα από πώληση ακινήτων	0	0
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	0	0
Κέρδη από πώληση ακινήτων	**0**	**0**
Λοιπά έσοδα	0	422
Σύνολο Εσόδων	**0**	**422**
Ζημία από απομείωση αξίας ακινήτων	28.796	(39.296)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(75.000)	(30.000)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(38.972)	(36.159)
Κέρδη/ (ζημίες) από λειτουργικές δραστηριότητες προ φόρων	**(85.176)**	**(105.032)**
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	0	0
Έξοδα από τόκους και συναφή έξοδα	(8.759)	(3.728)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	**(93.935)**	**(108.761)**
Μείον Φόροι	0	0
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	**(93.935)**	**(108.761)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31-Δεκ-18	**31-Δεκ-17**
Καθαρή θέση έναρξης χρήσεως (01.01.2018 και 01.01.2017 αντίστοιχα)	370.093	478.854
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Κέρδη / (Ζημίες) της χρήσεως μετά από φόρους	(93.935)	(108.761)
Καθαρή θέση λήξης χρήσεως	**276.158**	**370.093**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	1 Ιαν - 31 Δεκ 2018	**1 Ιαν - 31 Δεκ 2017**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	(32.756)	(56.411)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δαστηριότητες	(8.759)	96.272
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου	**(41.515)**	**39.861**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	56.881	17.020
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**15.366**	**56.881**

Σημειώσεις:

1) Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
2) Η εταιρεία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και την χρήση 2009. Η χρήση του 2010 παραγράφηκε λόγω απόφασης του ΣΤΕ (1738/2017). Για τις χρήσης 2011-2012-2013-2014-2015-2016 και 2017 έχει λάβει φορολογικό ποιστοποιητικό του Ν. 2238/94 (παρ. 5 αρ. 82)
3) Τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένες εταιρείες, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, ανέρχονται την 31η Δεκεμβρίου 2018 σε € 0.
4) Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.
5) Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται με την μέθοδο ολικής ενσωμάτωσης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που συντάσει η Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ με έδρα την Κύπρο, η οποία είναι και ο βασικός μέτοχος με ποσοστό 97,86%. Το υπόλοιπο ποσοστό 2,14% ανήκει στην θυγατρική Εταιρεία της Τράπεζας Κύπρου στην Ελλάδα, Κύπρου Services Α.Ε.
6) Το σύνολο των ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2018 είχε καταστεί κατώτερο του ενός δευτέρου (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν λόγοι εφαρμογής του άρθρου 47 του κ.ν.2190/1920.

ΑΘΗΝΑ 28/06/2019

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΕΝΑ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΝΝΑ ΦΙΛΙΠΠΙΔΟΥ	**ΜΙΧΑΛΗΣ ΞΙΟΥΡΟΣ**	**ΜΑΡΙΝΑ ΖΑΧΟΥΛΑ**
ΑΔΤ 704873	ΑΡ.ΔΙΑΒ.Ε290593	Α.Δ.Τ. Π001721
		Α.Δ.Ε.Τ Α0025383 - Α΄ΤΑΞΗΣ - Α.Φ.Μ. 056802398