Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.12.05 14:42:36 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,05/12/2023
Αριθ. Πρωτ.:3168564

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΚΥΠΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **003464701000**.

Την **05/12/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3927571 οι εγκεκριμένες από την 17/11/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3927572 η από 17/11/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Κύπρου Ακίνητα Α.Ε.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)
1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022

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	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14

	Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	15
2	Περίληψη των σημαντικότερων λογιστικών πολιτικών	15
2.1	Βάση καταρτίσεως	15
2.2	Σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές	15
2.3	Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	16
2.4	Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	16
2.5	Φόρος εισοδήματος	16
2.6	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16
2.7	Προβλέψεις	17
2.8	Έσοδα	17
2.9	Έξοδα δανεισμού	17
2.10	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού	17
2.11	Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	18
2.12	Μισθώσεις	18
2.13	Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις	18
2.14	Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα.	19
3	Πωλήσεις Ακινήτων	21
3.1	Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	21
3.2	Κόστος πωληθέντων	22
4	Λοιπά Γενικά Έσοδα	22
5	Γενικά Διοικητικά Έξοδα	22
6	Έξοδα για τόκους	22
7	Φόρος εισοδήματος	23
8	Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	23
9	Απαιτήσεις από πελάτες	23
10	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	24
11	Προκαταβολές πελατών	24
12	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	24
13	Μετοχικό Κεφάλαιο	24
14	Τακτικό Αποθεματικό	25
15	Εφαρμογή του άρθρου 119, παρ.4 του ν.4548/2018	25
16	Λοιπές υποχρεώσεις	25
17	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	26
18	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	26
19	Διαχείριση Κεφαλαίου Εταιρείας	27
20	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	27
21	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	28

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 2022, 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	2022	2021
Έσοδα από πώληση ακινήτων	3.1	0	42.000
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	3.2	0	(40.740)
Κέρδη από πώληση ακινήτων		**0**	**1.260**
Λοιπά έσοδα	4	0	314
Γενικά διοικητικά έξοδα	5	(28.572)	(31.598)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		**(28.572)**	**(31.284)**
Ανάκτηση/(Απομείωση) αξίας Ακινήτων	8	5.031	1.681
Έξοδα από τόκους	6	(8.232)	(10.842)
Λοιπά Έσοδα/Εξοδα		**(3.201)**	**(9.161)**
Ζημίες προ φόρων		**(31.773)**	**(39.185)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Ζημίες μετά από φόρους		**(31.773)**	**(39.185)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους		**(31.773)**	**(39.185)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

Περιουσιακά Στοιχεία	**Σημειώσεις**	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	8	113.531	108.500
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	1.664	28.292
Απαιτήσεις από πελάτες	9	285.000	285.000
Προπληρωμένα Έξοδα		37	0
		400.233	**421.792**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**400.233**	**421.792**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προκαταβολές πελατών	11	10.000	10.000
Λοιπές υποχρεώσεις	16	21.118	10.904
Υποχρεώσεις προς συνδ. επιχειρήσεις	12	250.000	-
		281.118	**20.904**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς συνδ. επιχειρήσεις	12	-	250.000
		0	**250.000**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**281.118**	**270.904**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	236.852	473.704
Τακτικό αποθεματικό	14	12.932	12.932
Συσσωρευμένες Ζημιές		(130.669)	(335.748)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**119.115**	**150.888**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων		**400.233**	**421.792**

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.

Η κλιματική κρίση που απειλεί τον πλανήτη και εκδηλώνεται με μεγάλες πυρκαγιές (mega-fires), που έπληξαν το καλοκαίρι και την Ελλάδα (Ρόδος, Πάρνηθα, Έβρος κλπ), καθώς και με πλημμύρες (Θεσσαλία – Σεπτέμβριος 2023), πέρα από το μεγάλο αντίκτυπο που έχουν στο φυσικό περιβάλλον, επηρεάζουν και την οικονομία της κάθε περιοχής και συνολικά της χώρας.
Περαιτέρω, ο πόλεμος στην Μέση Ανατολή, μεταξύ του Ισραήλ και της Χαμάς, ο φόβος της αναζωπύρωσης της ένοπλης σύγκρουσης στην περιοχή, με την εμπλοκή γειτονικών μουσουλμανικών χωρών είναι γεγονότα που επηρεάζουν την παγκόσμια οικονομία και μαζί τους και την ελληνική.
Μέσα σε όλα αυτά θα πρέπει να προστεθούν η συνεχιζόμενη ενεργειακή κρίση, οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες.
Όλα τα παραπάνω γεγονότα αποτελούν προκλήσεις τόσο για την ελληνική και παγκόσμια οικονομία, όσο και για κάθε επιχείρηση ξεχωριστά.

Η εταιρεία μας, δεν εκτίθεται σε άμεσους κινδύνους όσον αφορά τις λειτουργίες της και επομένως δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στην λειτουργία της.

Αναλυτικότερα η πορεία της εταιρείας περιγράφεται στις σημειώσεις που συνοδεύουν τις οικονομικές καταστάσεις.

3.Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Δεν υπάρχει.

4.Ακίνητα της εταιρείας

Η εταιρεία κατά την 31/12/2022, διέθετε δύο αγροτεμάχια (1 στην Πυλαία Θεσσαλονίκης και 1 στην Αγία Μαρίνα Λάρισας).

5.Λοιπές πληροφορίες

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

6.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 ενσωματώνεται μία 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 αποτιμώντας 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.

7.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 15 έτη) είτε με έκδοση νέων μετοχών και αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.
Τα κεφάλαια της Εταιρείας περιλαμβάνουν Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά.

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

Επειδή το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατέστη μικρότερο του ημίσεος του Μετοχικού Κεφαλαίου, ήδη από την προηγούμενη χρήση που έληξε στις 31/12/2020, συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119, παρ.4 του Ν.4548/2018.
Το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία, αποφάσισε ομόφωνα στις 30/06/2021 να θέσει το θέμα στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 18/02/2022.
Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, προκειμένου να διευθετηθεί το θέμα των ιδίων κεφαλαίων της, μέσω της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €236.852 με συμψηφισμό ισόποσων σωρευμένων ζημιών προηγούμενων ετών και με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από €8 ανά μετοχή σε €4 ανά μετοχή και τα κεφαλαία της βελτιώθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση.

Αθήνα 08/11/2023

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.
Ναταλία Γεμενιτζή

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Κύπρου Ακίνητα Α.Ε.

Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Κύπρου Ακίνητα Α.Ε. (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης 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 τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2022 αντιστοιχούν στις οικονομικές καταστάσεις

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία Κύπρου Ακίνητα Α.Ε. και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο 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, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

pwc

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, που 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 που 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 πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Αθήνα, 8 Νοεμβρίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημειώσεις	2022	2021
Έσοδα από πώληση ακινήτων	3.1	0	42.000
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	3.2	0	(40.740)
Κέρδη από πώληση ακινήτων		**0**	**1.260**
Λοιπά έσοδα	4	0	314
Γενικά διοικητικά έξοδα	5	(28.572)	(31.598)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		**(28.572)**	**(31.284)**
Ανάκτηση/(Απομείωση) αξίας Ακινήτων	8	5.031	1.681
Έξοδα από τόκους	6	(8.232)	(10.842)
Λοιπά Έσοδα/Έξοδα		**(3.201)**	**(9.161)**
Ζημίες προ φόρων		**(31.773)**	**(39.185)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Ζημίες μετά από φόρους		**(31.773)**	**(39.185)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους		**(31.773)**	**(39.185)**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

Περιουσιακά Στοιχεία	**Σημειώσεις**	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	8	113.531	108.500
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	1.664	28.292
Απαιτήσεις από πελάτες	9	285.000	285.000
Προπληρωμένα Έξοδα		37	0
		400.233	**421.792**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**400.233**	**421.792**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προκαταβολές πελατών	11	10.000	10.000
Λοιπές υποχρεώσεις	16	21.118	10.904
Υποχρεώσεις προς συνδ. επιχειρήσεις	12	250.000	-
		281.118	**20.904**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς συνδ. επιχειρήσεις	12	-	250.000
		0	**250.000**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**281.118**	**270.904**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	236.852	473.704
Τακτικό αποθεματικό	14	12.932	12.932
Συσσωρευμένες Ζημιές		-130.669	-335.748
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**119.115**	**150.888**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων		**400.233**	**421.792**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-28 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 01.01.2021	**473.704**	**12.932**	**(296.563)**	**190.072**
Μείωση Μ.Κ με συμψηφισμό ζημιών	-	-	-	
Αποτέλεσμα χρήσης 2021	-	-	(39.185)	**(39.185)**
Υπόλοιπο 31.12.2021	**473.704**	**12.932**	**(335.748)**	**150.888**

	Σημ.13	Σημ.14		
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Συσσωρευμένα Κέρδη/(Ζημίες)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2022	**473.704**	**12.932**	**(335.748)**	**150.888**
Μείωση Μ.Κ με συμψηφισμό ζημιών	(236.852)	-	236.852	0
Αποτέλεσμα χρήσης 2022	-	-	(31.773)	**(31.773)**
Υπόλοιπο 31.12.2022	**236.852**	**12.932**	**(130.669)**	**119.115**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημείωση	2022	2021
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημιές προ φόρων		(31.773)	(39.185)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:			
Προβλέψεις Επισφαλών Απαιτήσεων	8	0	0
Απομείωση ακινήτων	7	(5.031)	(1.681)
Πωλήσεις Ακινήτων	3	0	40.740
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5	8.232	10.842
		(28.572)	10.716
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		(37)	0
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων.		10.213	3.496
Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		**(18.396)**	**14.212**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	-
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που πληρώθηκαν	5	(8.232)	(10.842)
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	15	0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(8.232)**	**(10.842)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση)στα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	**(26.628)**	**3.370**
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα 1 Ιανουαρίου	10	28.292	24.922
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα 31 Δεκεμβρίου	10	**1.664**	**28.292**

ποσά εκφρασμένα σε €

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η **Κύπρου Ακίνητα Α.Ε.** (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 Κύπρου Ακίνητα Α.Ε. ανήκει στο Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ (εφεξής ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ) που στις 31/12/2022, συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 97,86%.

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 2022, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 08/11/2023 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 31/12/2022 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 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, όπως προβλέπεται από τα ΔΠΧΑ, καθώς η Εταιρεία έχει τα απαραίτητα κεφάλαια και ρευστότητα για να συνεχίζει τη δραστηριότητα της και η Τράπεζα Κύπρου έχει αποφασίσει τη διατήρηση των λειτουργιών της Εταιρείας.

Η κλιματική κρίση , ο πόλεμος στην Μέση Ανατολή, μεταξύ Ισραήλ και Χαμάς καθώς και οι παγκόσμιες οικονομικές εξελίξεις με την άνοδο του πληθωρισμού, του κόστους των εμπορευμάτων και των πρώτων υλών και των επιτοκίων διεθνώς από τις Κεντρικές Τράπεζες, δεν συνιστούν κίνδυνο για την συνεχιζόμενη δραστηριότητα της επιχείρησης, ούτε δημιουργούν σημαντικές αβεβαιότητες σε αυτήν, δεδομένου ότι η εταιρία διαχειρίζεται τα υφιστάμενα από το 2013, μεγέθη της.

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 την 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 κυρίως αγροτεμάχια 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.

<u>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</u>

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.

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>

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 2022.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η διοίκηση της εταιρείας προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης της τροποποίησης του προτύπου και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι αυτή δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»
Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. Η διοίκηση της εταιρείας προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης της τροποποίησης του προτύπου και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι αυτή δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης
Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η διοίκηση της εταιρείας προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης της τροποποίησης του προτύπου και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι αυτή δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023).

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)
Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)
Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.
Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)
Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων / βελτιώσεων των ΔΠΧΑ 2018–2020,** των οποίων είναι μία συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»
Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.
ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»
Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.
ΔΛΠ 41 «Γεωργία»
Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

3. Πωλήσεις Ακινήτων

3.1 Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων

Κατά την χρήση του 2022, δεν υπήρξαν πωλήσεις ακινήτων από την Εταιρεία. Στις 19/04/2021, η εταιρεία μεταβίβασε (πώλησε) το ακίνητο (διαμέρισμα) που κατείχε στο Κιλκίς. Το τίμημα πώλησης συμφωνήθηκε στις €42.000.

Περιγραφή	2022	2021
Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	0	42.000
Σύνολο Εσόδων από πωλήσεις ακινήτων	**0**	**42.000**

3.2 Κόστος Πωληθέντων ακινήτων

Το κόστος του ακινήτου που πωλήθηκε στο Κιλκίς, υπολογίζεται στο τίμημα μείον 3% έξοδα για την πώληση του.

Περιγραφή	2022	2021
Κόστος πωληθέντων	0	40.740
Σύνολο Κόστους Πωληθέντων	**0**	**40.740**

4. Λοιπά Γενικά Έσοδα

Περιγραφή	2022	2021
Λοιπά Έσοδα	0	314
Σύνολο Λοιπών Εσόδων	**0**	**314**

Η εταιρεία γενικότερα δεν έχει έσοδα από την δραστηριότητα της. Κατά την διάρκεια του 2021 το μοναδικό έσοδο οφειλόταν σε τροποποιητική δήλωση στην περιουσιακή εικόνα της και στην επιστροφή ΕΝΦΙΑ από την ΑΑΔΕ.
Η τροποποιητική δήλωση αφορούσε την διαγραφή του αγροτεμαχίου στην Άνοιξη Αττικής, το οποίο στην πραγματικότητα δεν είχε αποκτηθεί από την Εταιρεία, μιας και ο πλειστηριασμός δεν είχε ολοκληρωθεί κατά το παρελθόν.

5. Γενικά διοικητικά έξοδα

Περιγραφή	2022	2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	22.078	21.910
Ενοίκια κτιρίων	124	124
Φόροι-Τέλη	5.901	6.865
Λοιπά έξοδα	469	2.699
Σύνολο διοικητικών εξόδων	**28.572**	**31.598**

Τα λοιπά έξοδα παρουσιάζονται μειωμένα κατά την τρέχουσα χρήση συγκριτικά με την προηγούμενη λόγω των επισκευών που είχαν πραγματοποιηθεί στο ακίνητο του Κιλκίς προκειμένου να πωληθεί.

6. Έξοδα για τόκους

Στα διάφορα έξοδα τραπεζών, συμπεριλαμβάνονται και οι τόκοι που κατέβαλλε η Εταιρία, σχετικά με το δάνειο των €250.000 στην Κύπρου Services.

Περιγραφή	2022	2021
Διάφορα έξοδα και τόκοι τραπεζών	8.232	10.842
Σύνολο τραπεζικών εξόδων και τόκων	**8.232**	**10.842**

Οι τόκοι εμφανίζονται μειωμένοι κατά την χρήση του 2022, λόγω της αλλαγής του επιτοκίου στην δανειακή σύμβαση, μεταξύ της Κύπρου Ακίνητα και της Κύπρου Services.

7 . Φόρος εισοδήματος

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 2011-2021 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 2022 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 2022. Δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις με ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

8. Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα

Περιγραφή	31/12/2022	31/12/2021
Αξία 1/1	108.500	147.558
Αγορές περιόδου / προσθήκες	0	0
Πωλήσεις περιόδου	0	(40.740)
Προσαύξηση/(Απομείωση) αξίας περιόδου	5.031	1.681
Αξία 31/12	**113.531**	**108.500**

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 τα διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους και της αξίας κτήσης. Η αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας, πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διαδικασίες που έχει ορίσει το Συγκρότημα της Τράπεζας Κύπρου.

9. Απαιτήσεις από πελάτες

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

Περιγραφή	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις από πελάτες	401.800	401.800
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(116.800)	(116.800)
Αξία 31/12	**285.000**	**285.000**

Το σύνολο της καθαρής αξίας της 31/12/2022 και της 31/12/2021, αφορά απαίτηση από μεταβίβαση ακινήτου σε τρίτους η οποία παραμένει σε δικαστική διεκδίκηση μέσω πλειστηριασμού του ακινήτου μέχρι και σήμερα. Το ακίνητο εκτιμήθηκε τελευταία φορά στις 11/07/2022, από πιστοποιημένο εκτιμητή, η οποία κατέδειξε ότι η αγοραία αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €398.000 (αναγκαστική €318.000). Η Εταιρεία έχει προβεί σε συνολική πρόβλεψη €116.800 κατά τις προηγούμενες χρήσεις, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της Εταιρείας ΘΡΙΑΣΙΟ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ στην οποία ανήκει και ακίνητο και έχει την απαίτηση η Κύπρου Ακίνητα.
Ο πλειστηριασμός που έχει αναγγελθεί από την Intrum Hellas A.E, και δημοσιεύτηκε στην επίσημη ιστοσελίδα δημοσίευσης πλειστηριασμών, ορίστηκε στις 26/07/2023 με τιμή πρώτης προσφοράς το ποσό των €410.000. Ο πλειστηριασμός αυτός ματαιώθηκε ελλείψει πλειοδοτών.

10. Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία διατηρεί λογαριασμούς όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς. Τα υπόλοιπα τους διαμορφώνονταν κατά την 31/12/2021 και 31/12/2022, ως κάτωθι.

Περιγραφή	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	1.664	28.292
Σύνολο	**1.664**	**28.292**

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	31/12/2022	31/12/2021
Προκαταβολές Πελατών	10.000	10.000
Σύνολο Προκαταβολών πελατών	**10.000**	**10.000**

12. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Η Κύπρου Ακίνητα έχει συνάψει έντοκο δάνειο με την εταιρεία του Συγκροτήματος της Τράπεζας Κύπρου, «Κύπρου Services». Το αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό υπεγράφη στις 24/05/2016 και η Εταιρεία έλαβε αρχικώς το ποσό των €50.000, με ημερομηνία λήξης την 24/05/2020. Στην συνέχεια έγιναν οι εξής τροποποιήσεις:
α) Στις 09/11/2017, τροποποιήθηκε η ανωτέρω σύμβαση και η Εταιρεία έλαβε επιπλέον το ποσό των €100.000 το οποίο εντάχθηκε στη δανειακή σύμβαση του έτους 2016 με την ίδια λήξη.
β) Στις 15/04/2019, τροποποιήθηκε εκ νέου η δανειακή σύμβαση και χορηγήθηκε επιπλέον το ποσό των €50.000. Το σύνολο του κεφαλαίου (€200.000) έπρεπε να αποπληρωθεί στις 24.05.2020.
γ) Στις 22/05/2020, παρατάθηκε η ημερομηνία αποπληρωμής του δανείου κατά 1 (ένα) χρόνο, με ημερομηνία εξόφλησης την 24.05.2021, ενώ παράλληλα εκταμιεύτηκε επιπλέον ποσό €50.000.
Το δάνειο είναι έντοκο με σταθερό επιτόκιο 5,75%. Η Εταιρία καταβάλει μηνιαίως τους τόκους προς τη δανείστρια εταιρία.
δ)Στις 20/07/2021, υπεγράφη νέα σύμβαση παράτασης – τροποποίησης του από 24.05.2016 ιδιωτικού συμφωνητικού, το οποίο προβλέπει την παράταση της αποπληρωμής του δανείου κατά δύο χρόνια, μέχρι την 24.05.2023 και την μείωση του επιτοκίου στο 3,25% σταθερό μέχρι την ημερομηνία εξόφλησης.
ε) Η δανειακή σύμβαση έληξε την 24/05/2023 και αναμένεται να ανανεωθεί.

Τονίζεται ότι ο Δανειστής (Κύπρου Services), είναι μέτοχος κατά 2,14% του πλήρως καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου του Οφειλέτη (Κύπρου Ακίνητα).

Περιγραφή	31/12/2022	31/12/2021
Δάνειο από Κύπρου Services Α.Ε.	250.000	250.000
Σύνολο δανείου	**250.000**	**250.000**
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	**250.000**	**250.000**

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά την διάρκεια της χρήσης του 2015 σε €864.509,80, διαιρεμένο σε 59.213 μετοχές με ονομαστική αξία 14,60€/μετοχή. Η μεταβολή προήλθε από την κεφαλαιοποίηση απαίτησης κατά της εταιρείας εκ δανεισμού της μετόχου ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΛΙΜΙΤΕΔ.

Με την από 10.09.2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 153.953,80 Ευρώ με συμψηφισμό ισόποσων σωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από 14,60 Ευρώ ανά μετοχή σε 12,00 Ευρώ ανά μετοχή με σκοπό την εξυγίανση της Εταιρείας και ως πρόσφορο μέτρο, σύμφωνα με το άρθρο 47 του Κ.Ν. 2190/1920.

Με την από 10.09.2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 236.852 Ευρώ με συμψηφισμό ισόποσων σωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από 12 Ευρώ ανά μετοχή σε 8 Ευρώ ανά μετοχή με σκοπό την εξυγίανση της Εταιρείας και ως πρόσφορο μέτρο, σύμφωνα με το άρθρο 119 παρ. 4 του Ν. 4548/2018.

Με την από 18.02.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η επιπλέον μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 236.852 Ευρώ με συμψηφισμό ισόποσων σωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από 8 Ευρώ ανά μετοχή σε 4 Ευρώ ανά μετοχή με σκοπό την εξυγίανση της Εταιρείας και ως πρόσφορο μέτρο, σύμφωνα με το άρθρο 119 παρ. 4 του Ν. 4548/2018.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε διακόσιες τριάντα έξι χιλιάδες οκτακόσια πενήντα δύο Ευρώ (236.852) Ευρώ και διαιρείται σε πενήντα εννέα χιλιάδες διακόσιες δεκατρείς (59.213) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 4 Ευρώ έκαστη.

Περιγραφή	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Μετοχικό Κεφάλαιο	236.852	473.704
Τακτικό Αποθεματικό	12.932	12.932
Σωρευμένα Κέρδη/(Ζημιές)	(130.669)	(296.564)
Σύνολο	**119.115**	**190.072**

14. Τακτικό Αποθεματικό

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον ν.4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών» 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 2022 λόγω ζημιών η Εταιρεία δεν σχημάτισε τακτικό αποθεματικό.

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

Επειδή το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων κατέστη μικρότερο του ημίσεος του Μετοχικού Κεφαλαίου, ήδη από την προηγούμενη χρήση που έληξε στις 31/12/2020, συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119, παρ.4 του Ν.4548/2018.
Το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία, αποφάσισε ομόφωνα στις 30/06/2021 να θέσει το θέμα στην επικείμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.
Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, πραγματοποιήθηκε στις 18/02/2022 και ενέκρινε την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προκειμένου να διευθετηθεί το θέμα των ιδίων κεφαλαίων της, μέσω της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €236.852, με συμψηφισμό ισόποσων σωρευμένων ζημιών προηγούμενων ετών και με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από €8 ανά μετοχή σε €4 ανά μετοχή.

16. Λοιπές υποχρεώσεις

Περιγραφή	**31/12/2022**	**31/12/2021**
ΕΝΦΙΑ – Λοιποί Φόροι	674	985

Προμηθευτές	14.089	620
Προβλέψεις Αμοιβών Ελεγκτών	6.355	9.300
Σύνολο	**21.118**	**10.905**

17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία ανήκει στο Συγκρότημα της Τράπεζας Κύπρου. Μέσω της Τράπεζας η Εταιρεία χρηματοδοτείται για τα λειτουργικά της έξοδα.
Επιπρόσθετες συναλλαγές της Εταιρείας κατά το έτος 2022, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και αποτελεσμάτων στις 31/12/2022 έχουν ως κάτωθι:

Περιγραφή	**31/12/2022**	**31/12/2021**
α) Λοιπές υποχρεώσεις		
Τράπεζα Κύπρου ΛΤΔ	14.089	0
β) Δάνεια		
Κύπρου Services A.E.	250.000	250.000
γ) Έξοδα τόκων		
Κύπρου Services A.E	8.125	10.729
δ) Έξοδα από ενοίκια		
Τράπεζα Κύπρου ΛΤΔ	124	124

Μετά την παραίτηση της κ. Άννας Φιλιππίδου στις 31/12/2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, απαρτίζεται από:

την κ. Νάταλη Γεμενιτζή, Πρόεδρο
τον κ. Μιχάλη Ξιούρο, Μέλος του Δ.Σ.
και τον κ. Λουκά Παπαρίδη, Μέλος του Δ.Σ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, ούτε έχουν καταβληθεί αμοιβές για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα.

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 15 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 υπομισθώνει αίθουσα εμβαδού 16 τ.μ. στο ισόγειο κτιρίου, επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 192 από την **«Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία ΛΤΔ – Υποκατάστημα Ελλάδος»**, με σκοπό τη στέγαση και τις ανάγκες του καταστήματος της. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 4 (τέσσερα) έτη και λήγει την 25η Μαρτίου 2023. Το μίσθωμα ανέρχεται σε € 10,30 μηνιαίως καθ' όλη την διάρκεια της υπομίσθωσης.

Στις 26/03/2023 ανανεώθηκε η υπομίσθωση με την Τράπεζα Κύπρου για άλλα 3 χρόνια και λήγει στις 25/03/2026.

Την 01/01/2019 τέθηκε σε εφαρμογή το ΔΠΧΑ16, κεντρική ιδέα του οποίου είναι ότι όλες οι μισθώσεις θα πρέπει να απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή ως χρηματοδοτικές, σε

αντίθεση με την προηγούμενη προσέγγιση στην οποία γινόταν διαχωρισμός σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις.
Η εταιρεία κάνει χρήση της εξαίρεσης του προτύπου, δεδομένης της χαμηλής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και το τίμημα που καταβάλλεται, αναγνωρίζεται ως έξοδο.
Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η εφαρμογή του προτύπου, δεν θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
Με δεδομένο ότι το μίσθωμα παραμένει σταθερό, οι μελλοντικές πληρωμές αναλύονται ως εξής:

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Λιγότερο από ένα έτος	124	124
Μεταξύ δύο και πέντε έτη	300	31
Πάνω από πέντε έτη	-	-
Σύνολο	**424**	**155**

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Η κλιματική κρίση που απειλεί τον πλανήτη και εκδηλώνεται με μεγάλες πυρκαγιές (mega-fires), που έπληξαν το καλοκαίρι και την Ελλάδα (Ρόδος, Πάρνηθα, Έβρος κλπ), καθώς και με πλημμύρες (Θεσσαλία – Σεπτέμβριος 2023), πέρα από το μεγάλο αντίκτυπο που έχουν στο φυσικό περιβάλλον, επηρεάζουν και την οικονομία της κάθε περιοχής και συνολικά της χώρας.
Περαιτέρω, ο πόλεμος στην Μέση Ανατολή, μεταξύ του Ισραήλ και της Χαμάς, ο φόβος της αναζωπύρωσης της ένοπλης σύγκρουσης στην περιοχή, με την εμπλοκή γειτονικών μουσουλμανικών χωρών είναι γεγονότα που επηρεάζουν την παγκόσμια οικονομία και μαζί τους και την ελληνική.
Μέσα σε όλα αυτά θα πρέπει να προστεθούν η συνεχιζόμενη ενεργειακή κρίση, οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες.
Όλα τα παραπάνω γεγονότα αποτελούν προκλήσεις τόσο για την ελληνική και παγκόσμια οικονομία, όσο και για κάθε επιχείρηση ξεχωριστά.

Η εταιρεία συνεχίζει να παρακολουθεί τις εξελίξεις και γενικότερα την διαμόρφωση της κτηματαγοράς στην Ελλάδα (στα πλαίσια του συγκροτήματος της Τράπεζας Κύπρου) και προβαίνει σε διορθωτικές κινήσεις, εφόσον αυτό απαιτηθεί από τις συνθήκες.
Δεν υπήρχαν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 και μέχρι την ημερομηνία της έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων του δωδεκαμήνου από το Διοικητικό Συμβούλιο της 08/11/2023 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, 08/11/2023

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΕΝΑ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΓΙΑ ΤΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ GLOBAL ACCOUNTING SOLUTIONS S.A.
ΝΑΤΑΛΗ ΓΕΜΕΝΙΤΖΙΗ ΑΡ.ΔΙΑΒ.Κ00329121	ΜΙΧΑΗΛ ΞΙΟΥΡΟΣ ΑΡ.ΔΙΑΒ. Ε00290593	ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΔΤ Χ 173496 ΑΔΕΤ 0133436 Α' ΤΑΞΗΣ