Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.04.15 14:47:43 EEST
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,15/04/2025
Αριθ. Πρωτ.:3599483

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΠΥΡΡΙΧΟΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **008902501000**.

Την **15/04/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5354226 οι εγκεκριμένες από την 28/03/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5354227 η από 28/03/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ»**, Α.Φ.Μ. 094394659-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000, και (Δ/νση : ΦΩΚ ΝΕΓΡΗ 3 ΤΚ , ΑΘΗΝΑ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΟΥΦΟΣ ΚΩΝΣΤ του ΣΠΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 13631.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2554.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο

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

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.

Π Υ Ρ Ρ Ι Χ Ο Σ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 008902501000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 3
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2023 6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....6
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 7
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία 7
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας.....7
3. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων.....8
4. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014.....8
5. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό 9
6. Φόρος Εισοδήματος.....9
7. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού.....10

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«**ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον 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, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στην παράγραφο 2 του προσαρτήματος, όπου περιγράφεται η καταρχήν πρόθεση της πλειοψηφίας των μετόχων της εταιρείας, οι οποίοι εκπροσωπούν το 50,77% του μετοχικού κεφαλαίου της, για τη στήριξη της συνέχισης της δραστηριότητάς της, δεδομένου ότι τα Ίδια Κεφάλαια και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας είναι αρνητικά. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη πραγματοποιήσεως του προγράμματος στήριξης της εταιρείας, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να

ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

- 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 χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «**ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στη σημείωση 2β επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο, ενημερώθηκε σχετικά με την από 03.09.2024 επιστολή μας, και στη επερχόμενη τακτική γενική συνέλευση των μετόχων, που έχει συγκαλέσει, αποφάσισε να εισηγηθεί το εν λόγω θέμα ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2024

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631
ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήν

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2023
(Υπόδειγμα Β5 Παραρτήματος Ν.4308/14)

		2023		2022
Περιουσιακά στοιχεία				
Πάγια	15.292.866,26		19.951.041,51	
Μείον: Αποσβεσμένα	(1.038.890,47)		(1.695.948,29)	
Απομειωμένα	(8.968.050,73)	5.285.925,06	(12.446.093,22)	5.809.000,00
Απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)		763,07		763,07
Λοιπά		16.511,61		37.314,45
Σύνολο ενεργητικού		***5.303.199,74***		***5.847.077,52***
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Κεφάλαια και αποθεματικά		(14.975.007,37)		(14.919.128,01)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		49.500,00		49.500,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		20.228.707,11		20.716.705,53
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		***5.303.199,74***		***5.847.077,52***

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
(Υπόδειγμα Β6 Παραρτήματος Ν.4308/14)

	2023	2022
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	-	66.000,00
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων στοιχείων	(78.742,18)	(78.742,18)
Απομειώσεις/Αναστροφή απομειώσεων ενσωμάτων παγίων στοιχείων	287.767,24	122.742,18
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(109.026,72)	(288.727,88)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	367.900,00	-
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	(523.777,70)	(527.322,76)
Αποτέλεσμα προ φόρων	**(55.879,36)**	**(706.050,64)**
Φόροι	-	-
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**(55.879,36)**	**(706.050,64)**

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της
31ης Δεκεμβρίου 2023
(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2023 - 31.12.2023

δ) Έδρα: Δήμος Αθηναίων

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 68375/01/Β/09/231

ΓΕ.ΜΗ.: 008902501000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία πολύ μικρή οντότητα γιατί πληροί τα ακόλουθα δύο κριτήρια:

1. Μέσος όρος προσωπικού ≤ 10
2. Καθαρός κύκλος εργασιών ≤ 900.000

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Ν.4308/2014.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία εντόπισε του ακόλουθους παράγοντες:

α) Οι σωρευμένες ζημίες ανέρχονται στο ποσό των € 17.588.601,37.

β) Τα ίδια κεφάλαια έχουν καταστεί αρνητικά και ανέρχονται στο ποσό των € -14.975.007,37. Ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «….το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων…». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει συμπεριλάβει στα θέματα προς συζήτηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων.

γ) Με το συμβόλαιο πώλησης της 5/4/2023 ολοκληρώθηκε η πώληση του ακινήτου του Περιστερίου, όπου και εισπράχθηκε το υπόλοιπο του τιμήματος. Η Διοίκηση της εταιρείας συνεχίζει τις απαραίτητες ενέργειες για την εκποίηση των ακινήτων της Εταιρείας.

δ) Στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται και οι ζημίες της τρέχουσας χρήσεως 2023, που αφορούν κυρίως τους τόκους του Ομολογιακού Δανείου και λοιπά έξοδα ύψους € 711.546,60 τα οποία εν μέρη συμψηφίστηκαν από το κέρδος € 367.900,00 που προήλθαν από την πώληση του ακινήτου του Περιστερίου και € 287.767,24 που προήλθε από την αναστροφή απομείωσης ακινήτων στη Νέα Ιωνία και το Μαρούσι.

ε) Το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ανέρχεται σε € 20.228.707,11 έναντι βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων ποσού € 763,07 εκτός των διαθεσίμων.

στ) Αναφορικά με το ομολογιακό Δάνειο, σας ενημερώνουμε ότι είχε λήξει την 31.12.2020 και μέχρι την 31/12/2023 δεν πραγματοποιήθηκε καμία καταβολή από τον Εκδότη έναντι των ληξιπρόθεσμων τόκων και κεφαλαίου, τα οποία κατά την 31/12/2020 ανήρχοντο σε ποσό € 8.380,19 και € €19.280.946,97 αντίστοιχα την 31/12/2023. Κατόπιν των ανωτέρω επι των ληξιπρόθεσμων ποσών της 31/12/2020 συνεχίστηκαν τη χρήση 2023 να υπολογίζονται τόκοι υπερημερίας με επιτόκιο υπερημερίας 2,60%, το οποίο αναλύεται ως εξής : (α) 0,10% επιτόκιο βάσης + (β) 2,50% περιθώριο επιτοκίου. Έτσι το τελικό υπόλοιπο την 31.12.2023, όπως αυτό υπολογίστηκε από την εταιρεία, ανήλθε συνολικά (κεφάλαιο και τόκοι υπερημερίας) σε € 20.056.915,74, ποσό το οποίο περιλαμβάνεται εξ' ολοκλήρου στις βραχυπρόθεσμές υποχρεώσεις..

Επιπρόσθετα έχουν ληφθεί επιστολές των μετόχων της εταιρείας οι οποίοι εκπροσωπούν το 50,77% του μετοχικού κεφαλαίου της, σύμφωνα με τις οποίες δηλώνεται, η καταρχήν πρόθεσή τους να στηρίξουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Ύστερα από τα ανωτέρω, προσδοκώντας τη θετική αντιμετώπιση του θέματος των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων και του κεφαλαίου κινήσεως της εταιρείας, η Διοίκηση πιστεύει ότι θα εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές, οι οποίες θα ήταν αποτέλεσμα της αδυναμίας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και σχετίζονται με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, με τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων και με τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

3. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

4. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014

Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των πολύ μικρών οντοτήτων και επέλεξε να καταρτίσει συνοπτικό ισολογισμό και συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων.

5. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την ενοικίαση των γραφείων της η οποία λήγει την 31η Ιουλίου 2026.

Οι ελάχιστες πληρωμές ενοικίων λειτουργικών μισθώσεων ακινήτων έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Έως 1 έτος	731,10	402,80
Από 1 έως και 5 έτη	1.197,11	0,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	**1.928,21**	**402,80**

6. Φόρος Εισοδήματος

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται, δεν θεωρούνται οριστικά έως την παρέλευση του χρόνου παραγραφής τους ή έως ότου οι φορολογικές αρχές, ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία του φορολογουμένου και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 37 του ν. 5104/2024 (ανέλεγκτες φορολογικές υποθέσεις), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Για τις χρήσεις 2020 έως και 2023 η εταιρεία έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του ν. 5104/2024. Για τη χρήση 2023 ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2023. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

7. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Σύμφωνα με το από 08/11/2024 πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η πώληση του ακινήτου που βρίσκεται στο Μαρούσι, Πάτμου 12, έναντι του ποσού € 3.240.000,00 προς την εταιρεία ΚΕ ΚΕΥ Estate Partners Ο.Ε. Στις 28/11/2024 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό με την αγοράστρια εταιρεία, σύμφωνα με το οποίο προβλέπεται η καταβολή προκαταβολής ποσού € 384.000,00, ποσό που καταβλήθηκε στις 03/12/2024.

Πέραν των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023, που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ PRICEWATERHOUSECOOPERS BUSINESS SOLUTIONS A.E ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΡΑΒΑΣΙΛΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΡΠΑΪΡΗΣ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΩΤΑΚΗΣ ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0104921

Βεβαιώνεται ότι οι ανωτέρω χρηματοοικονομικές καταστάσεις που αποτελούνται από 10 σελίδες, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 19 Δεκεμβρίου 2024.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2024

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
"ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"
Αρ.Μ.Α.Ε. 68375/01/Β/09/231
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 008902501000
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητά της κατά την 14η εταιρική χρήση αυτής, δηλαδή το διάστημα 01.01.2023 - 31.12.2023.

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΕ κατά την 14η εταιρική της χρήση και σύμφωνα με τον κατά την 31.12.2023 ισολογισμό της, παρουσιάζεται στο παράρτημα 1.

Στις 31.12.2023 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των € 813.594,00, διαιρούμενο σε 590.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 η κάθε μία και 223.594 προνομιούχες ονομαστικές μετοχές, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €1 η κάθε μια. Η δε καταβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο είναι ποσού € 1.800.000,00.

Στα πλαίσια εφαρμογής του επιχειρηματικού της σχεδίου, η εταιρεία έλαβε συνολικό τραπεζικό δανεισμό ποσού € 17.957.581,00 και το υπόλοιπο την 31/12/2023 μετά τον υπολογισμό των τόκων ανερχόταν σε 20.325.138,03 ευρώ.

• Ανάλυση αριθμοδεικτών αναφορικά με οικονομική διάρθρωση, απόδοση και αποδοτικότητα, και διαχειριστική πολιτική της εταιρίας. Οι αριθμοδείκτες κατά κατηγορίες είναι οι εξής:

α) Οικονομικής διαρθρώσεως

	31/12/2023		**31/12/2022**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	17.274,68	0,33%	38.077,52	0,65%
Σύνολο Ενεργητικού	5.303.199,74		5.847.077,52	
Ίδια Κεφάλαια	-14.975.007,37	-73,85%	-14.919.128,01	-71,84%
Σύνολο υποχρεώσεων	20.278.207,11		20.766.205,53	
Ίδια Κεφάλαια	-14.975.007,37	-283,30%	-14.919.128,01	-256,83%
Πάγιο ενεργητικό	5.285.925,06		5.809.000,00	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	17.274,68	0,09%	38.077,52	0,18%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	20.228.707,11		20.716.705,53	

β) Αποδόσεως και αποδοτικότητας

	31/12/2023		**31/12/2022**	
Ολικά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως	-55.879,36	0,00%	-706.050,64	-1069,77%
Κύκλος εργασιών (έσοδα από ενοίκια)	0,00		66.000,00	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-55.879,36	0,37%	-706.050,64	4,73%
Ίδια κεφάλαια	-14.975.007,37		-14.919.128,01	
Κύκλος εργασιών (έσοδα από ενοίκια)	0,00	0,00%	66.000,00	-0,44%
Ίδια κεφάλαια	-14.975.007,37		-14.919.128,01	

2. Ανάλυση και επεξήγηση στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων:

Στοιχεία που πρέπει να αναλυθούν είναι τα κατεχόμενα χρεόγραφα, το διαθέσιμο συνάλλαγμα, οι οικοδομές και τα ακίνητα της εταιρίας.

Ανάλυση κατεχομένων χρεογράφων στις 31.12.2023

Δεν υπάρχουν.

Ανάλυση διαθεσίμου συναλλάγματος στις 31.12.2023

Δεν υπάρχει.

Ανάλυση κατά μονάδα οικοδομών και ακινήτων στις 31.12.2023

Τα ακίνητα στη χρήση 2015 αποτιμήθηκαν για πρώτη φορά στην εύλογη αξία. Στην τρέχουσα χρήση, η εκ νέου αποτίμηση τους στην εύλογη αξία, είχε σαν αποτέλεσμα να αναγνωριστεί κέρδος από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων €112.060,04. Σημειώνεται ότι με το Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου με ημερομηνία 21/10/2021 αποφασίστηκε η αποδοχή τους προσφοράς τους εταιρείας «ΚΑΡΑΦΥΛΛΗΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για την πώληση του ακινήτου ιδιοκτησίας τους εταιρείας στο Περιστέρι Αττικής έναντι του ποσού των € 1.100.000,00 και εξουσιοδοτήθηκε ο Διευθύνων Σύμβουλος, κ. Γ. Θεοδοσίου, τους προβεί σε ενημέρωση του εκπροσώπου των Ομολογιούχων, προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι σύννομες ενέργειες για τη συναίνεση των Ομολογιούχων, Η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε στις 15/12/2021 την ανωτέρω πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου. Στις 9/12/2022 η αγοράστρια εταιρεία κατέβαλε ως προκαταβολή το ποσό των € 100.000,00. Η πώληση του ακινήτου ολοκληρώθηκε στις 5/4/2023, όπου και εισπράχθηκε το υπόλοιπο του τιμήματος. Η Διοίκηση της εταιρείας συνεχίζει τις απαραίτητες ενέργειες για την εκποίηση των ακινήτων της Εταιρείας, ως αποτέλεσμα της απρόσκοπτης λειτουργίας της.

Τα εμφανιζόμενα ακίνητα στον Ισολογισμό αναλύονται ως κατωτέρω:

Α. ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ - ΟΔΟΣ ΠΑΤΜΟΥ 12

Πρόκειται για αυτοτελές πενταόροφο κτήριο γραφείων με ένα υπόγειο, επί της οδού Πάτμου 12 στο Μαρούσι.

Το κτήριο διαθέτει ανά στάθμη τους ακόλουθους χώρους

	Εύλογη Αξία
Οικόπεδο	2.033.100,00
Κτίριο	1.206.900,00

Κύριο υπόγειο	:	497,00 τ.μ.
ΣΥΝ. ΥΠΟΓΕΙΩΝ	**:**	**497,00 τ.μ.**
ΙΣΟΓΕΙΟ		455,83 τ.μ.
Α' Όροφος	:	497,00 τ.μ.
Β' Όροφος	:	497,00 τ.μ.
Γ' Όροφος	:	497,00 τ.μ.
Δ' Όροφος	:	389,00 τ.μ.
ΣΥΝ. ΑΝΩΔΟΜΗΣ		**2.335,83 τ.μ.**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**2.832,83 τ.μ.**

Β. ΑΚΙΝΗΤΟ ΟΔΟΥ ΣΠΥΡΟΥ ΛΟΥΗ - (ΔΗΜΟΣ Ν. ΙΩΝΙΑΣ – ΑΛΣΟΥΠΟΛΗ)

	Εύλογη Αξία
Οικόπεδο	1.912.184,00
Κτίριο	133.741,06

Πρόκειται για οικόπεδο με τα επ' αυτού κτίσματα. Δεν διαθέτει υπόγεια.
Τα κτήρια ως έχουν σήμερα, διαθέτουν ανά στάθμη τους ακόλουθους χώρους

Ισόγειο	:	3.739,00 τ.μ.
Α' Όροφος	:	582,00 τ.μ.
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**4.321,00 τμ**

3. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2023, η εταιρία δεν είχε δραστηριότητα και η Διοίκηση έχει επικεντρωθεί στην πώληση των ακινήτων της.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση εμφάνισε ζημία ύψους € 55.879,36 που προέρχονται κυρίως από τους τόκους του Ομολογιακού Δανείου και λοιπά έξοδα ύψους €523.777,70, τα οποία εν μέρη συμψηφίστηκαν από το κέρδος € 287.767,24 που προήλθε από την αναστροφή απομείωσης ακινήτων στο Μαρούσι και στη Ν.Ιωνία.

5. ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Τα αποτελέσματα εις νέον κατά την 31.12.2023 ανέρχονται σε ζημίες ποσού 17.588.601,37 € που προκύπτουν από τη ζημία της τρέχουσας χρήσης ποσού 55.879,36 € και τις ζημίες των προηγούμενων χρήσεων ποσού 17.532.722,01 €.

6. ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Η Διοίκηση στο πλαίσιο διερεύνησης λύσεων για την αξιοποίηση των ακινήτων της Εταιρείας, σε συνέχεια των σχετικών μελετών αξιοποίησης που είχαν εκπονηθεί στο παρελθόν και λαμβάνοντας υπ' όψιν την χαμηλή αποδοτικότητα των κεφαλαίων της, αποφάσισε ότι η προσφορότερη επιλογή είναι η εκκίνηση διαδικασίας πώλησή τους, με σκοπό την επίτευξη της καλύτερής δυνατής τιμής πώλησης.

7. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Σύμφωνα με το από 08/11/2024 πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η πώληση του ακινήτου που βρίσκεται στο Μαρούσι, Πάτμου 12, έναντι του ποσού € 3.240.000,00 προς την εταιρεία ΚΕ ΚΕΥ Estate Partners Ο.Ε. Στις 28/11/2024 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό με την αγοράστρια εταιρεία, σύμφωνα με το οποίο προβλέπεται η καταβολή προκαταβολής ποσού € 384.000,00 ποσό που καταβλήθηκε στις 03/12/2024.

Πέραν των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023, που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

ΠΑΡΠΑΪΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω έκθεση του Δ.Σ. που αποτελείται από 4 σελίδες, είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 19/12/2024 .

Αθήνα, 19/12/2024

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Crowe

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125