Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.05.25 14:51:57 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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,25/05/2026

Αριθ. Πρωτ.:4102023

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 **25/05/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6062549 οι εγκεκριμένες από την 20/05/2026 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 6062550 η από 20/05/2026 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 **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

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

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)
1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2023

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. : ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
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 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 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	16
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	17
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	19
2.14	Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα.	20
3	Λοιπά γενικά έσοδα	23
4	Γενικά διοικητικά έξοδα	23
5	Προπληρωμένα Έξοδα	23
6	Έξοδα για τόκους	24
7	Φόρος εισοδήματος	24
8	Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	24
9	Απαιτήσεις από πελάτες	24
10	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25
11	Προκαταβολές πελατών	25
12	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	25
13	Μετοχικό κεφάλαιο	26
14	Τακτικό αποθεματικό	27
15	Εφαρμογή του άρθρου 119, παρ.4 του ν.4548/2018	27
16	Λοιπές υποχρεώσεις	27
17	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	27
18	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	28
19	Διαχείριση κεφαλαίου Εταιρείας	29
20	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	29
21	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	30

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 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 2023, 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 της κατάστασης οικονομικής θέσης της κλειόμενης χρήσεως.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημειώσεις	2023	2022
Λοιπά γενικά έσοδα	3	10.000	0
Γενικά διοικητικά έξοδα	4	(28.435)	(28.572)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		**(18.435)**	**(28.572)**
Ανάκτηση/(Απομείωση) αξίας Ακινήτων	8	2.895	5.031
Προβλέψεις από Επισφαλείς Απαιτήσεις	9	(112.000)	0
Έξοδα από τόκους	6	(8.343)	(8.232)
Λοιπά Έσοδα/Έξοδα		**(117.448)**	**(3.201)**
Ζημίες προ φόρων		**(135.882)**	**(31.772)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Ζημίες μετά από φόρους		**(135.882)**	**(31.772)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους		**(135.882)**	**(31.772)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημειώσεις	31-Δεκ-23	31-Δεκ-22
Περιουσιακά Στοιχεία			
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	8	116.426	113.531
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	9	1.664
Απαιτήσεις από πελάτες	9	173.000	285.000
Προπληρωμένα Έξοδα	5	37	37
		289.472	**400.233**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**289.472**	**400.233**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	12	0	250.000
Προκαταβολές πελατών	11	0	10.000
Λοιπές υποχρεώσεις	16,17	56.240	21.118
		56.240	**281.118**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	12	250.000	0
Σύνολο Υποχρεώσεων		**306.240**	**281.118**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	236.852	236.852
Τακτικό αποθεματικό	14	12.932	12.932
Συσσωρευμένες Ζημιές		(266.552)	(130.669)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**(16.768)**	**119.115**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων		**289.472**	**400.233**

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 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 στις 31/12/2023, 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) <u>Πιστωτικός κίνδυνος</u>

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) <u>Συναλλαγματικός κίνδυνος</u>

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) <u>Κίνδυνος ρευστότητας</u>

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 16 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 κατά την 31/12/2023, συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119, παρ.4 του Ν.4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία, θα θέσει το θέμα στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα πραγματοποιηθεί στις 20/05/2026.

Αθήνα 13/05/2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Πέτρος Αγαθοκλέους

Ένα Μέλος του Δ.Σ.
Μιχάλης Ξιούρος

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της εταιρείας Κύπρου Ακίνητα Α.Ε.

Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Κύπρου Ακίνητα Α.Ε. (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, 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 ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 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 έλεγχο μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει[1] 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 δραστηριότητές 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 δραστηριότητές 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.

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».

Άλλα θέματα

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, προέκυψε ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί μικρότερο από το μισό του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις

εφαρμογής της παραγράφου 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει λάβει γνώση της κατάστασης αυτής και προτίθεται να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποκατάσταση της κεφαλαιακής επάρκειας και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας (Σημείωση 2.1 επί της ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης).

Αθήνα, 14 Μαΐου 2026
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 65
151 24 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Ιωάννα Χαραλαμπάκη
ΑΜ ΣΟΕΛ 44091

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)
1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2023

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημειώσεις	2023	2022
Λοιπά γενικά έσοδα	3	10.000	0
Γενικά διοικητικά έξοδα	4	(28.435)	(28.572)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		**(18.435)**	**(28.572)**
Ανάκτηση/(Απομείωση) αξίας Ακινήτων	8	2.895	5.031
Προβλέψεις από Επισφαλείς Απαιτήσεις	9	(112.000)	0
Έξοδα από τόκους	6	(8.343)	(8.232)
Λοιπά Έσοδα/Έξοδα		**(117.448)**	**(3.201)**
Ζημίες προ φόρων		**(135.882)**	**(31.772)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Ζημίες μετά από φόρους		**(135.882)**	**(31.772)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους		**(135.882)**	**(31.772)**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων .

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
ποσά εκφρασμένα σε €

Περιουσιακά Στοιχεία

	Σημειώσεις	31-Δεκ-23	31-Δεκ-22
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα	8	116.426	113.531
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	9	1.664
Απαιτήσεις από πελάτες	9	173.000	285.000
Προπληρωμένα Έξοδα	5	37	37
		289.472	**400.233**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**289.472**	**400.233**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	12	0	250.000
Προκαταβολές πελατών	11	0	10.000
Λοιπές υποχρεώσεις	16,17	56.240	21.118
		56.240	**281.118**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	12	250.000	0
Σύνολο Υποχρεώσεων		**306.240**	**281.118**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	236.852	236.852
Τακτικό αποθεματικό	14	12.932	12.932
Συσσωρευμένες Ζημιές		(266.552)	(130.669)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**(16.768)**	**119.115**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων		**289.472**	**400.233**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-30 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 01.01.2022	**473.704**	**12.932**	**(335.748)**	**150.888**
Μείωση Μ.Κ με συμψηφισμό ζημιών	(236.852)	-	236.852	0
Αποτέλεσμα χρήσης 2022	-	-	(31.772)	**(31.772)**
Υπόλοιπο 31.12.2022	**236.852**	**12.932**	**(130.669)**	**119.115**

	Σημ.13	Σημ.14		
	Μετοχικό Κεφάλαιο	**Τακτικό Αποθεματικό**	**Συσσωρευμένα Κέρδη/(Ζημίες)**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 01.01.2023	**236.852**	**12.932**	**(130.669)**	**119.115**
Αποτέλεσμα χρήσης 2023	-	-	(135.882)	**(135.882)**
Υπόλοιπο 31.12.2023	**236.852**	**12.932**	**(266.552)**	**(16.768)**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ποσά εκφρασμένα σε €

	Σημείωση	2023	2022
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημιές προ φόρων		(135.882)	(31.773)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:			
Προβλέψεις Επισφαλών Απαιτήσεων	9	112.000	0
Απομείωση ακινήτων	8	(2.895)	(5.031)
Πωλήσεις Ακινήτων		0	0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	8.343	8.232
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες	6	(4.875)	0
		(23.310)	(28.572)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		0	(37)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων.		25.122	10.214
Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		**1.812**	**(18.396)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**-**	**-**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που πληρώθηκαν	6	(3.468)	(8.232)
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια		0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(3.468)**	**(8.232)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση)στα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	**(1.656)**	**(26.628)**
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα 1 Ιανουαρίου	10	1.664	28.291
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα 31 Δεκεμβρίου	10	**9**	**1.664**
ποσά εκφρασμένα σε €			

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 15-30 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 31/12/2023 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 97,86%.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί 99 ετής.

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 2023, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 13.05.2026 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 31/12/2023 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 της Εταιρείας συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, όπως προβλέπεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Σημειώνεται ότι κατά την ημερομηνία αναφοράς τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας είναι αρνητικά και, ως εκ τούτου, συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 119 παρ. 4 του Ν. 4548/2018.
Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει λάβει γνώση της κατάστασης αυτής και προτίθεται να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποκατάσταση της κεφαλαιακής επάρκειας και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας. Περαιτέρω, η μητρική εταιρεία έχει εκφράσει την πρόθεσή της να στηρίξει την Εταιρεία με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο, εφόσον αυτό καταστεί αναγκαίο.
Με βάση τα ανωτέρω, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα που να εγείρει σοβαρές αμφιβολίες ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της στο προβλεπτό μέλλον.

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 της κατάστασης οικονομικής θέσης.

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

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

2.6 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.7 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

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

2.8 Έσοδα

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

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

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

2.9 Έξοδα δανεισμού

Τα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στα έξοδα της χρήσης που αφορούν.

2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις περιλαμβάνουν:

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

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

Απαιτήσεις από πελάτες

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή δεν περιλαμβάνονται α) απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών, β) απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος, γ) οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών ή άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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

2.11 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για μόνιμη απομείωση της αξίας του. Η ζημία από απομείωση αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η υψηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμημένων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.

Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος της κατάστασης οικονομικής θέσης) 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 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17

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».

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».

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» .

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».

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.

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

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 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. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (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 διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

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. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις»
(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:
(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;

(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);

(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και

(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων / βελτιώσεων των ΔΠΧΑ Τόμος 11,** των οποίων είναι μία συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινήσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ όπως παρατίθενται παρακάτω. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Λογιστική αντιστάθμισης από έναν υιοθετούνται για πρώτη φορά: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια ασυνέπεια μεταξύ της διατύπωσης στο ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για τη λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα».

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» και η συνοδευτική «Καθοδήγηση για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7»

Κέρδος ή ζημία από αποαναγνώριση: Η τροποποίηση ενημερώνει τη φράση που χρησιμοποιείται για τις «μη παρατηρήσιμες εισροές» στο ΔΠΧΑ 7 ώστε να είναι συνεπής με το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας» και περιλαμβάνει αναφορές στο ΔΠΧΑ 13.

Γνωστοποίηση αναβαλλόμενης διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια ασυνέπεια στη διατύπωση μεταξύ του ΔΠΧΑ 7 και της συνοδευτικής οδηγίας εφαρμογής, καθώς και ασυνέπειες της τελευταίας με τις έννοιες και την ορολογία που χρησιμοποιούνται στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 13.

Εισαγωγή και γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην εισαγωγική ενότητα, ότι η καθοδήγηση δεν απεικονίζει απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις των αναφερόμενων παραγράφων του ΔΠΧΑ 7. Επίσης, απλοποιεί την εξήγηση για το ποια στοιχεία των απαιτήσεων των ΔΠΧΑ δεν απεικονίζονται στο παράδειγμα πιστωτικού κινδύνου στην παράγραφο IG20B.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Αποαναγνώριση υποχρεώσεων από μίσθωση: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι, όταν ένας μισθωτής έχει διαπιστώσει ότι μια υποχρέωση μίσθωσης έχει διαγραφεί σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ο μισθωτής υποχρεούται να εφαρμόσει την παράγραφο 3.3.3 και να αναγνωρίσει οποιοδήποτε προκύπτον κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα.

Τιμή συναλλαγής: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια αναφορά στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 και στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με μία έννοια που δεν είναι απαραίτητα συνεπής με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις»

Προσδιορισμός του «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου» (de facto agent): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια ασυνέπεια μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10, σχετικά με το πώς ένας επενδυτής προσδιορίζει εάν ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του. Η τροποποίηση εξασφαλίζει ότι η γλώσσα είναι συνεπής και στις δύο παραγράφους.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»

Μέθοδος κόστους: Η τροποποίηση αντικαθιστά τον όρο «μέθοδος κόστους» με τον όρο «στο κόστος» καθώς ο όρος δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

3. Λοιπά γενικά έσοδα

Περιγραφή	2023	2022
Λοιπά Γενικά Έσοδα	10.000	0
Σύνολο Λοιπών Γενικών Εσόδων	**10.000**	**0**

Η εταιρεία δεν έχει έσοδα από την δραστηριότητα της. Το μοναδικό έσοδο κατά την διάρκεια του 2023, αφορά σε κατάπτωση προκαταβολής για την αγορά αγροτεμαχίου.
Πιο συγκεκριμένα, οι συμβαλλόμενοι δυνάμει του 4428/2003 προσυμφώνου αγοραπωλησίας, καθώς και των υπ' αριθμών 4849/2004 και 5350/2004 πράξεων παρατάσεως, συμφώνησαν στην πώληση ενός αγροτεμαχίου στον νομό Αιτωλοακαρνανίας, εκτάσεως (κατά νεότερη καταμέτρηση) 204.663 τ.μ. με συμφωνηθέν τίμημα €47.000.
Από την συνολική έκταση των €204.663 τ.μ., χαρακτηρίστηκε ως δημόσια δασική έκταση τα 48.307,40 τ.μ.
Οι πράξεις πώλησης διαχωρίστηκαν, με την μεταβίβαση της έκτασης των 156.355,60 τ.μ. με τίμημα €37.000 και το υπολειπόμενο ποσό των €10.000 να παραμένει εις χείρας της πωλήτριας, μέχρι τον αποχαρακτηρισμό (με έξοδα των αγοραστών) της μη τελεσίδικα χαρακτηρισμένης δασικής έκτασης των 48.307,40 τ.μ.
Με την πρόσφατη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της κύρωσης των Δασικών Χαρτών της περιοχής, η έκταση χαρακτηρίστηκε τελεσίδικα ως δημόσια δασική και η προκαταβολή κατέπεσε υπέρ της πωλήτριας, σύμφωνα με το Ιδιωτικό Συμφωνητικό της 24ης Φεβρουαρίου 2006.

4. Γενικά διοικητικά έξοδα

Περιγραφή	2023	2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	21.854	22.078
Ενοίκια κτιρίων	124	124
Φόροι-Τέλη	5.850	5.901
Λοιπά έξοδα	607	469
Σύνολο διοικητικών εξόδων	**28.435**	**28.572**

5. Προπληρωμένα Έξοδα

Περιγραφή	2023	2022
Έξοδα επόμενων χρήσεων	37	37
Σύνολο Προπληρωμένων Εξόδων	**37**	**37**

Τα έξοδα επόμενων χρήσεων αφορούν την συνδρομή για την διατήρηση της ιστοσελίδας της Εταιρείας για την ανάρτηση των Οικονομικών Καταστάσεων.

6. Έξοδα για τόκους

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

Περιγραφή	2023	2022
Διάφορα έξοδα και τόκοι τραπεζών	8.343	8.232
Σύνολο τραπεζικών εξόδων και τόκοι	**8.343**	**8.232**

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 2011-2022 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 2023 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 2023. Δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις με ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

8. Διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα

Περιγραφή	31/12/2023	31/12/2022
Αξία στην έναρξη της χρήσεως	**113.531**	**108.500**
Ανάκτηση/(Απομείωση) αξίας περιόδου	2.895	5.031
Αξία στη λήξη της χρήσεως	**116.426**	**113.531**

Την 31η Δεκεμβρίου 2023 τα διακρατούμενα προς πώληση ακίνητα αποτιμήθηκαν στη 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	31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις από πελάτες	401.800	401.800
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(228.800)	(116.800)
Αξία 31/12	**173.000**	**285.000**

Το σύνολο της καθαρής αξίας της 31/12/2023 και της 31/12/2022, 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 το 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 εκ νέου στις 11/09/2024 με τιμή πρώτης προσφοράς στο 65% της αρχικής, δηλαδή στο ποσό των €266.500. Η εταιρεία προέβη σε νέα απομείωση της απαίτησης στην χρήση του 2023 κατά €112.000. Η συνολική απομείωση της απαίτησης ανέρχεται στο ποσό των €228.800 Ο πλειστηριασμός της 11/09/2024 ματαιώθηκε ελλείψει πλειοδοτών χωρίς να έχει ορισθεί νεότερη ημερομηνία.

10. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία διατηρεί λογαριασμούς όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς. Τα υπόλοιπα τους διαμορφώνονταν κατά την 31/12/2022 και 31/12/2023, ως κάτωθι:

Περιγραφή	31/12/2023	31/12/2022
Καταθέσεις όψεως	9	1.664
Σύνολο	**9**	**1.664**

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.
Με την πρόσφατη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της κύρωσης των Δασικών Χαρτών της περιοχής, η έκταση χαρακτηρίστηκε τελεσίδικα ως δημόσια δασική και η προκαταβολή κατέπεσε υπέρ της πωλήτριας, σύμφωνα με το Ιδιωτικό Συμφωνητικό της 24ης Φεβρουαρίου 2006.

Περιγραφή	31/12/2023	31/12/2022
Προκαταβολές Πελατών	0	10.000
Σύνολο Προκαταβολών πελατών	**0**	**10.000**

12. Βραχυπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες 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 αρχικά το ποσό των €50.000, με ημερομηνία λήξης την 24/05/2020.

Στην συνέχεια πραγματοποιήθηκαν οι ακόλουθες τροποποιήσεις της δανειακής σύμβασης :

α) Στις 09/11/2017 τροποποιήθηκε η ανωτέρω σύμβαση και η Εταιρεία έλαβε επιπλέον το ποσό των €100.000, το οποίο εντάχθηκε στην υφιστάμενη δανειακή σύμβαση με την ίδια ημερομηνία λήξης.

β) Στις 15/04/2019 τροποποιήθηκε εκ νέου η δανειακή σύμβαση και χορηγήθηκε επιπλέον το ποσό των €50.000. Κατόπιν της τροποποίησης, το συνολικό κεφάλαιο του δανείου ανερχόταν σε €200.000, με ημερομηνία αποπληρωμής την 24/05/2020.

γ) Στις 22/05/2020 συμφωνήθηκε παράταση της ημερομηνίας αποπληρωμής του δανείου κατά ένα (1) έτος, έως την 24/05/2021, ενώ παράλληλα εκταμιεύτηκε επιπλέον ποσό €50.000. Το δάνειο φέρει σταθερό επιτόκιο 5,75% και οι τόκοι καταβάλλονται σε μηνιαία βάση.

δ) Στις 20/07/2021 υπεγράφη νέα σύμβαση παράτασης και τροποποίησης του από 24/05/2016 ιδιωτικού συμφωνητικού, σύμφωνα με την οποία η ημερομηνία αποπληρωμής παρατάθηκε έως την 24/05/2023 και το επιτόκιο μειώθηκε σε 3,25% σταθερό έως την εξόφληση του δανείου.

ε) Μετά τη λήξη της δανειακής σύμβασης στις 24/05/2023,τα συμβαλλόμενα μέρη συμφώνησαν την ανανέωσή της έως την 31/12/2025, με τους ίδιους όρους και χωρίς επιπλέον εκταμίευση κεφαλαίου. Επιπλέον, έχει συμφωνηθεί μεταξύ των μερών ότι, μετά τη λήξη της ανανέωσης, η δανείστρια εταιρεία δύναται να προχωρήσει σε διαγραφή της σχετικής απαίτησης, στο πλαίσιο υποστήριξης της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η σχετική υποχρέωση ταξινομήθηκε στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, λόγω της παράτασης της συμβατικής ημερομηνίας λήξης του δανείου πέραν των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

Ο Δανειστής (Κύπρου Services), είναι μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό συμμετοχής 2,14% στο πλήρως καταβεβλημένο μετοχικό της κεφάλαιο.

Περιγραφή	**31/12/2023**	**31/12/2022**
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 τη 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 59.213 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 4 Ευρώ έκαστη.

Περιγραφή	31/12/2023	31/12/2022
Μετοχικό κεφάλαιο	236.852	236.852
Τακτικό αποθεματικό	12.932	12.932
Συσσωρευμένα κέρδη/(ζημίες)	(266.552)	(130.669)
Σύνολο	**(16.768)**	**119.115**

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 2023 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, την χρήση που έληξε στις 31/12/2023, συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119, παρ.4 του Ν.4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία, θα θέσει το θέμα στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα πραγματοποιηθεί στις 20/05/2026.

16. Λοιπές υποχρεώσεις

Περιγραφή	31/12/2023	31/12/2022
ΕΝΦΙΑ – Λοιποί Φόροι	1.202	674
Προμηθευτές	0	0
Προβλέψεις Αμοιβών Ελεγκτών	6.355	6.355
Κύπρου Services - Τόκοι Δανείου	4.144	0
Σύνολο	**11.701**	**7.029**

17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία ανήκει στο Συγκρότημα της Τράπεζας Κύπρου. Μέσω της Τράπεζας η Εταιρεία χρηματοδοτείται για τα λειτουργικά της έξοδα.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά το έτος 2023 και 2022, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων από και υποχρεώσεων προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 31/12/2023 και 31/12/2022 έχουν ως κάτωθι:

Περιγραφή	31/12/2023	31/12/2022
α) Λοιπές υποχρεώσεις		
Τράπεζα Κύπρου ΛΤΔ (Υποκατάστημα Ελλάδος)	44.539	14.089
β) Υποχρεώσεις σε Δάνεια		
Κύπρου Services Α.Ε.	250.000	250.000

γ) Υποχρεώσεις σε Τόκους		
Κύπρου Services A.E.	4.144	0
γ) Έξοδα τόκων		
Κύπρου Services A.E	8.260	8.125
δ) Έξοδα από ενοίκια		
Τράπεζα Κύπρου ΛΤΔ (Υποκατάστημα Ελλάδος)	124	124

Μετά την παραίτηση της κ. Νάταλη Γεμενιτζή στις 31/12/2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, απαρτίζεται από:

τον κο. Πέτρο Αγαθοκλέους , Πρόεδρο
τον κο. Μιχάλη Ξιούρο, Μέλος του Δ.Σ.
και τον κο. Λουκά Παπαρίδη, Μέλος του Δ.Σ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, ούτε έχουν καταβληθεί αμοιβές διοίκησης για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 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 16 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 τρία (3) χρόνια και λήγει στις 25/03/2026, με μίσθωμα για τον 1° χρόνο στα €10,30 μηνιαίως και από την 26/03/2024 μέχρι την λήξη της μίσθωσης στα €11,30.

Στις 26/03/2026 ανανεώθηκε εκ νέου υπομίσθωση με την Τράπεζα Κύπρου για δύο (2) ακόμα χρόνια και λήγει στις 25/03/2028. Το μίσθωμα αναπροσαρμόστηκε στα €13,30 από τις 26/03/2026 ως την 25/03/2027, ενώ για το τελευταίο έτος της μίσθωσης προβλέπεται αναπροσαρμογή σύμφωνα με το ΔΤΚ + 1%.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω δεδομένα , οι μελλοντικές πληρωμές για τα μισθώματα αναλύονται ως εξής:

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	31/12/2023	31/12/2022
Λιγότερο από ένα έτος	133	124
Μεταξύ δύο και πέντε έτη	491	300

Πάνω από πέντε έτη	-	-
Σύνολο	**624**	**424**

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.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης

Δεν υπήρχαν γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας κατάρτισης της κατάστασης οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και μέχρι την ημερομηνία της έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13/05/2026 , πέραν των όσων έχουν αναφερθεί στις επιμέρους σημειώσεις, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία να επιβάλλεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής αναφοράς, είτε αναφορά, είτε τροποποίηση στα κονδύλια των τρεχουσών οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 13/05/2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΓΙΑ ΤΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ GLOBAL ACCOUNTING SOLUTIONS S.A.
ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΑΘΟΚΛΕΟΥΣ ΑΡ.ΔΙΑΒΑΤΗΡΙΟΥ L00088711	ΜΙΧΑΗΛ ΞΙΟΥΡΟΣ ΑΡ.ΔΙΑΒ. Ε00290593	ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΔΤ Χ 173496 ΑΔΕΤ 0133436 Α' ΤΑΞΗΣ