



ΚΡΗΤΙΚΑ ΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ

1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

(ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ Ν. 4308/2014)

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ: 74795358000

ΈΔΡΑ: ΕΛ.ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 34

Χανιά, Κρήτη Τ.Κ. 73132

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Ισολογισμός σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.	11
Κατάσταση αποτελεσμάτων κατ' είδος σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.	13
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	14
1. Γενικές πληροφορίες και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών	14
1.1. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	14
1.2 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης	15
1.3 Ενσώματα πάγια και άυλα στοιχεία	15
1.4 Απομείωση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων	17
1.5 Μισθώσεις	17
1.6 Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	17
1.7 Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά στοιχεία	17
1.8 Ακίνητα επενδύσεων	18
1.9 Αποθέματα Ακινήτων.....	18
1.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	18
1.11 Καθαρή θέση	19
1.12 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους.....	20
1.13 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.....	20
1.14 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	20
1.15 Κρατικές επιχορηγήσεις.....	20
1.16 Φόρος Εισοδήματος.....	21
1.17 Αναγνώριση εσόδων	21
1.18 Αναγνώριση εξόδων	22
1.19 Διανομή μερισμάτων	22
1.20 Διαγραφή χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	22
1.21 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών.....	22
2. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις.....	23
2.1 Φόρος εισοδήματος.....	23
2.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	23
2.3 Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στα πάγια στοιχεία της Εταιρείας.....	23

2.4	Ωφέλιμες Ζωές.....	23
2.5	Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	23
3.	Αναλύσεις κονδυλίων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	24
3.1	Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	24
3.2	Άυλα πάγια	25
3.3	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	26
3.4	Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	26
3.5	Αποθέματα ακινήτων	26
3.6	Εμπορικές απαιτήσεις	27
	Μέρος των ανωτέρω επιταγών εισπρακτέων ποσού €12,5χιλ. είναι σε ενέχυρο υπέρ χρηματοδότησης από την Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων.	27
3.7	Λοιπές απαιτήσεις.....	27
3.8	Εμπορικό Χαρτοφυλάκιο	27
3.9	Κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο	28
3.10	Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	28
3.11	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους.....	28
3.12	Τραπεζικά δάνεια.....	28
3.13	Εμπορικές Υποχρεώσεις	29
3.14	Κύκλος εργασιών / Λοιπά Έσοδα	29
3.15	Ανάλυση Εξόδων	29
3.16	Δαπάνες Προσωπικού	30
4.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/απαιτήσεις και δεσμεύσεις	30
5.	Μεταγενέστερα γεγονότα	31

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
της Εταιρείας ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.****Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1/1-31/12/2023 της εταιρείας μας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις:

1. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Η χρήση που έκλεισε παρουσίασε κύκλο εργασιών που ανήλθε 352 χιλ. ευρώ, έναντι 380 χιλ. ευρώ την προηγούμενη χρήση. Το τελικό αποτέλεσμα της χρήσης είναι ζημιά ύψους **2,3** εκ. ευρώ έναντι ζημίας 1,3 εκ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης. Τα έσοδα και τα έξοδα της εταιρείας για την χρήση που έκλεισε την 31/12/2023, συγκρινόμενα με τα αντίστοιχα της προηγούμενης, αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

Έσοδα

	31/12/2023	31/12/2022
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	195.717	264.851
Έσοδα παρεπομένων ασχολιών	156.782	115.882
Αποτελέσματα χρηματοοικονομικών πράξεων & τίτλων	9.335	6.386
Κέρδη από αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	739.035	1.428.170
Λοιπά Έσοδα	-	2.880
Σύνολα	1.100.869	1.818.169

Έξοδα - Απομειώσεις - Κόστος πωληθέντων

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	146.704	124.511
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	122.288	117.183
Συντηρήσεις	18.502	17.027
Φόροι – Τέλη	142.052	129.435
Ενοίκια	9.600	9.600
Ασφάλιστρα	8.609	8.637
Διάφορα έξοδα	34.005	19.039
Τόκοι & συναφή έξοδα	2.625.299	2.029.100
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	3.950	3.640
Κόστος πωληθέντων	-	-
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	240.000	279.154
Ζημία από εκποίηση ακινήτων	293.398	-
Έκτακτα έξοδα και ζημίες	34.916	-
Σύνολα	3.679.323	2.737.326
Αναβαλλόμενος φόρος (έσοδο/έξοδο)	259.937	-397.708
Αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους	-2.318.517	-1.316.865

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****2. Οικονομική θέση της εταιρείας**

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2023 ανέρχονται σε ποσό **3,6** εκ. ευρώ, έναντι 5,9 εκ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2023 και 2022 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης
(ποσά σε ευρώ)**

	<u>Τρέχουσα</u>		<u>Προηγούμενη</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	23.125.974,86	47,4%	15.235.309,17	44,5%
Σύνολο ενεργητικού	48.831.027,36		34.227.604,55	
Πάγιο ενεργητικό	11.513.401,16	23,6%	18.986.478,87	55,5%
Σύνολο ενεργητικού	48.831.027,36		34.227.604,55	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Ίδια κεφάλαια	3.633.046,62	8,0%	5.951.563,63	21,1%
Σύνολο υποχρεώσεων	45.193.052,53		28.271.112,71	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	45.193.052,53	92,5%	28.271.112,71	82,6%
Σύνολο παθητικού	48.831.027,36		34.227.604,55	
Ίδια κεφάλαια	3.633.046,62	7,4%	5.951.563,63	17,4%
Σύνολο παθητικού	48.831.027,36		34.227.604,55	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας

Ίδια κεφάλαια	3.633.046,62	31,6%	5.951.563,63	31,3%
Πάγιο ενεργητικό	11.513.401,16		18.986.478,87	

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	23.125.974,86	53,%	15.235.309,17	57,6%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	43.648.390,96		26.464.614,31	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κεφάλαιο κινήσεως	-20.522.416,10	-88,7%	- 11.229.305,14	-73,7%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	37.307.474,86		15.235.309,17	

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	Τρέχουσα		Προηγούμενη	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	- 2.578.453,84	-712,6%	- 919.157,42	-235,7%
Σύνολο εσόδων	361.834,09		389.998,78	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	- 2.578.453,84	-71,0%	- 919.157,42	-15,4%
Ίδια κεφάλαια	3.633.046,62		5.951.563,63	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

3. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας, κίνδυνοι

Στα κυριότερα θέματα που πρέπει να αντιμετωπίσει η εταιρία περιλαμβάνεται η αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαθέτει που εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το μακροοικονομικό περιβάλλον.

4. Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

5. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η εταιρεία δεν κατέχει συνάλλαγμα.

6. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Τα βασικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας είναι το χαρτοφυλάκιο ακινήτων (επενδυτικά και αποθέματα) οι τραπεζικές καταθέσεις και οι βραχυπρόθεσμες εμπορικές απαιτήσεις. Οι κυριότερες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της εταιρείας είναι οι βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και τα βραχυπρόθεσμα δάνεια. Δεδομένης της βραχυπρόθεσμης φύσεως των στοιχείων αυτών, η εύλογη αξία τους ουσιαστικά ταυτίζεται με την αξία στην οποία απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας. Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού τα οποία δημιουργούνται όταν η εταιρεία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες προς τους οφειλότες. Στο τέλος κάθε χρήσεως διενεργείται έλεγχος απομείωσης για κάθε μία απαίτηση χωριστά.

7. Ακίνητα της εταιρίας

Η εταιρία διαθέτει σημαντικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων συνολικής αξίας **13,2** εκ. ευρώ έναντι 27εκ. την προηγούμενη χρήση, εκ των οποίων τα 11,5 εκ. είναι επενδυτικά ακίνητα (19εκ. στη χρήση 2022) και

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

τα 1,7 εκ. είναι αποθέματα (8εκ. στη χρήση 2022). Στην κλειόμενη χρήση παρατηρείται μείωση των ακινήτων λόγω εισφοράς ακινήτων στην ΑΕΕΑΠ και απόκτηση ποσοστού συμμετοχής 39,3824%.

8. Υποκαταστήματα εταιρείας

Η εταιρεία έχει ένα (1) υποκατάστημα στην περιοχή Πλατανιά Χανίων.

9. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η δραστηριότητα της εταιρίας που είναι η διαχείριση ακινήτων δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.

10. Εργασιακά ζητήματα

Α) Η εταιρεία αξιολογεί τους εργαζόμενους με βάση την απόδοσή τους στην εργασία, ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας ή άλλων χαρακτηριστικών. Οι αποδοχές και η επαγγελματική εξέλιξη του κάθε εργαζόμενου εξαρτώνται αποκλειστικά από την αξιολόγηση του.

Β) Υπάρχει σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και υπάρχει συνδικαλιστική ελευθερία.

Γ) Τηρούνται οι προβλεπόμενες διατάξεις για την υγιεινή και την ασφάλεια στην εργασία, οι εργαζόμενοι δέχονται συστηματικά εκπαίδευση και ο τρόπος προαγωγών είναι βάση αξιολόγησης όπως περιγράφεται στην άνω παράγραφο.

Η εταιρεία υποστηρίζεται από τεχνικό ασφαλείας.

11. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Τον Απρίλιο του 2024 η εταιρία πώλησε το ποσοστό συμμετοχής της (39,38%) στην «ΑΕΕΑΠ Χανίων» στην Τράπεζα Χανίων υλοποιώντας το συμφωνητικό (προσύμφωνο) μεταβίβασης μετόχων που είχε υπογραφεί τον Δεκέμβριο του 2023 μεταξύ των δύο εταιριών από το οποίο η εταιρία έλαβε ποσό €14,1εκατ ως προκαταβολή από την Τράπεζα Χανίων.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρίας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τον ισολογισμό και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έκλεισε στις 31/12/2023.

Χανιά, 17 Ιουνίου 2024

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Μιχαήλ Μαρακάκης
Α.Δ.Τ. ΑΟ 803253

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**» (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από την επίπτωση του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη”, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις του 2018 έως και 2023. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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 παράγραφο 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 γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμεστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.

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

2. Στην παράγραφο 1.1 του Προσαρτήματος γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ.4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο θα έπρεπε να έχει συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων έως 30 Ιουνίου 2024 ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 20 Ιουνίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΣΤΑΥΡΟΣ ΝΙΚΗΦΟΡΑΚΗΣ



A.M ΣΟΕΛ 11501

APEX ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.

A.M. Σ.Ο.Ε.Λ. 202

Λεωφόρος Συγγρού 203, ΤΚ 17121, Αθήνα

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****Ισολογισμός σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.**

	<u>Σημ.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3.1	12.206,23	12.617,00
Λοιπός εξοπλισμός	3.1	4.073,04	5.739,98
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.3	11.497.121,89	18.968.121,89
<i>Σύνολο</i>		11.513.401,16	18.986.478,87
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	3.2	7.654,97	3.320,14
<i>Σύνολο</i>		7.654,97	3.320,14
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις		1.175,00	1.175,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	3.4	14.182.821,37	1.321,37
<i>Σύνολο</i>		14.183.996,37	2.496,37
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		25.705.052,50	18.992.295,38
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Λοιπά αποθέματα	3.5	1.758.917,20	8.056.036,14
<i>Σύνολο</i>		1.758.917,20	8.056.036,14
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	3.6	210.958,16	493.408,30
Δουλευμένα έσοδα περιόδου		38.000,00	-
Λοιπές απαιτήσεις	3.7	576.353,80	170.298,83
Εμπορικό χαρτοφυλάκιο	3.8	6.271.229,96	6.229.476,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		14.270.515,74	286.089,29
<i>Σύνολο</i>		21.367.057,66	7.179.273,03
Σύνολο κυκλοφορούντων		23.125.974,86	15.235.309,17
Σύνολο ενεργητικού		48.831.027,36	34.227.604,55

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023**

	<u>Σημ.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	3.9	16.553.863,50	16.553.863,50
<i>Σύνολο</i>		<u>16.553.863,50</u>	<u>16.553.863,50</u>
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		701.138,04	701.138,04
Αφορολόγητα αποθεματικά	3.10	64.353,36	64.353,36
Αποτελέσματα εις νέο	3.10	-13.686.308,28	-11.367.791,27
<i>Σύνολο</i>		<u>-12.920.816,88</u>	<u>-10.602.299,87</u>
Σύνολο καθαρής θέσης		3.633.046,62	5.951.563,63
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	3.11	4.928,21	4.928,21
<i>Σύνολο</i>		<u>4.928,21</u>	<u>4.928,21</u>
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		11.500,00	13.400,00
Αναβαλλόμενοι φόροι		1.533.161,57	1.793.098,40
<i>Σύνολο</i>		<u>1.544.661,57</u>	<u>1.806.498,40</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	3.12	29.351.666,26	26.343.023,47
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.13	71.593,79	69.193,65
Λοιποί φόροι και τέλη		36.726,73	46.092,65
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		5.825,44	5.244,54
Λοιπές υποχρεώσεις	5	14.182.578,74	1.060,00
<i>Σύνολο</i>		<u>43.648.390,96</u>	<u>26.464.614,31</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>45.193.052,53</u>	<u>28.271.112,71</u>
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		<u>48.831.027,36</u>	<u>34.227.604,55</u>

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****Κατάσταση αποτελεσμάτων κατ' είδος σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.**

	<u>Σημ.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	3.14	352.499,07	380.733,30
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα, προϊόντα, ημικατ/μένα)		-	-
Λοιπά συνήθη έσοδα	3.14	0,00	2.880,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών		-	-
Παροχές σε εργαζόμενους	3.16	-146.703,74	-124.510,78
Αποσβέσεις	3.15	-3.949,88	-3.639,95
Λοιπά έξοδα και ζημιές	3.15	-369.971,82	-300.921,56
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	3.15	-240.000,00	-279.153,60
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	3.15	-293.398,47	-
Κέρδη και ζημιές από επιμέτρηση στην εύλογη αξία Λοιπά έσοδα και κέρδη	3.14	739.035,06	1.428.169,95
		-	-
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		37.510,22	1.103.557,36
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	3.14	9.335,02	6.385,48
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.15	-2.625.299,08	-2.029.100,26
Αποτέλεσμα προ φόρων		-2.578.453,84	-919.157,42
Φόροι εισοδήματος		259.936,83	-397.708,23
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		-2.318.517,01	-1.316.865,65

Οι παρακάτω συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών

Γενικές πληροφορίες

Η **Κρητικά Ακίνητα Α.Ε.** (*εφεξής η Εταιρεία*) είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό: 74795358000 και έχει έδρα επί της οδού Ελ. Βενιζέλου 34 Χανιά, Κρήτη Τ.Κ. 73132.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην διαχείριση ακινήτων και στις κατασκευαστικές εργασίες. Οι παρούσες ετήσιες ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτελούμενες από τον Ισολογισμό, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και το Προσάρτημα - Σημειώσεις (*εφ' εξής οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις*) για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 (1/1 – 31/12/2023) έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 17/6/2024 και υποβάλλονται στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων προς έγκριση.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων.

Σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων διατυπώνονται παρακάτω:

1.1. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (*εφεξής ΕΛΠ*), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στο Νόμο 4308/2014, βάσει του οποίου η Εταιρεία κατατάσσεται στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων. Η εταιρεία εμπίπτει στις οντότητες της παραγράφου 2(α) του άρθρου 1 και κατατάσσεται στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του νόμου 4308/2014.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με σαφήνεια σύμφωνα με τις θεμελιώδεις αρχές του δουλευμένου και της συνέχισης της δραστηριότητας καθώς και τις ακόλουθες γενικές αρχές:

- 1.1.1 Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας η οποία έχει αξιολογηθεί για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού.
Σημειώνεται ότι αν και το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας έχει καταστεί μικρότερο από το μισό ($1/2$) του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας και επομένως συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του Άρθρου 119 του Ν.4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας πρόκειται να συνεδριάσει με στόχο την πρόταση μέτρων και λήψη ενεργειών που θα αποφασιστούν στην προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση της εταιρίας.
- 1.1.2 Όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται με βάση την αρχή του δουλευμένου.
- 1.1.3 Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια από περίοδο σε περίοδο ώστε να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Η Εταιρεία

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

εφάρμοσε για πρώτη φορά τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα βάσει του Νόμου 4308/2014 με ημερομηνία πρώτης εφαρμογής την 1 Ιανουαρίου 2015.

- 1.1.4 Τα ποσά της προηγούμενης περιόδου είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας περιόδου.
- 1.1.5 Δεν έχουν γίνει συμφητισμοί μεταξύ περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ή μεταξύ εσόδων και εξόδων.
- 1.1.6 Δεν έχουν γίνει παρεκκλίσεις από την εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 4308/2014.
- 1.1.7 Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- 1.1.8 Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

1.2 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή.

1.3 Ενσώματα πάγια και άυλα στοιχεία

1.3.1 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο αρχικό κόστος κτήσης πλέον του κόστους βελτιώσεων μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις μόνιμου χαρακτήρα. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την δυνατότητα που παρέχεται από τα ΕΛΠ (περίπτωση α2 της παρ. 3 του αρ. 37 του Ν. 4308/2014), τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους (βάση εκτίμησης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή) κατά την ημερομηνία μετάβασης. Οι εύλογες αξίες θεωρούνται εφεξής το τεκμαρτό κόστος κτήσης των στοιχείων αυτών, και οι διαφορές των εύλογων αξιών σε σχέση με τις προηγούμενες λογιστικές αξίες αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα εις νέον.

Ειδικότερα, στα ενσώματα πάγια περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

- α) Οι δαπάνες βελτίωσης παγίων
- β) Οι δαπάνες επισκευής και συντήρησης, μόνο όταν εμπίπτουν στον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου. Σε κάθε άλλη περίπτωση, οι σχετικές δαπάνες αναγνωρίζονται ως έξοδο.
- γ) Το κόστος αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης ενσώματων παγίων στοιχείων, όταν η σχετική υποχρέωση γεννάται για την επιχείρηση ως αποτέλεσμα της εγκατάστασης του παγίου ή της χρήσης του στη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου, για σκοπούς άλλους από την παραγωγή αποθεμάτων στη διάρκεια αυτής της περιόδου. Όταν το εν λόγω κόστος σχετίζεται με την παραγωγή αποθεμάτων στη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου, το κόστος αυτό επιβαρύνει τα παραχθέντα αποθέματα.

1.3.2 Αποσβέσεις ενσώματων παγίων

Η αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υπόκειται σε απόσβεση. Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων λογίζονται στα αποτελέσματα με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων.

Η εκτιμώμενη από τη Διοίκηση διάρκεια ωφέλιμης ζωής των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων έχει ως ακολούθως:

<u>Κατηγορία</u>	<u>Ωφέλιμη Ζωή</u>
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	Μέχρι 50 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μέχρι 10 έτη
Μεταφορικά μέσα	Μέχρι 16 έτη
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές / Λογισμικό	5 έτη
Έπιπλα και λοιπά πάγια	5 έτη έως 10 έτη

Η γη δεν υπόκειται σε απόσβεση.

1.3.3 Άυλα πάγια στοιχεία

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία περιλαμβάνει έξοδα λογισμικού καθώς και λοιπά έξοδα (αύξησης κεφαλαίου, ίδρυσης και Α εγκατ/σης) τα οποία αναγνωρίστηκαν με βάση τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα και παραμένουν στον Ισολογισμό μέχρι να αποσβεστούν ολοσχερώς (παρ. 5 Άρθρο 37 Ν. 4308/2014).

Τα άυλα πάγια στοιχεία, εμφανίζονται στο κόστος τους μειωμένα κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και κατά τις τυχόν ζημίες απομείωσης μόνιμου χαρακτήρα.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

α) Τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των άυλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

1.3.4 Παύση αναγνώρισης παγίων

Ένα πάγιο στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται στον Ισολογισμό όταν το στοιχείο αυτό διατίθεται ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο χρόνο που το στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται.

1.4 Απομείωση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις.

Ζημιές απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό, μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένης με το κόστος διάθεσης ενός περιουσιακού στοιχείου (ή μιας μονάδας δημιουργίας χρηματοροών) και της αξίας χρήσης αυτού. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

Ενδείξεις απομείωσης, μεταξύ άλλων, αποτελούν:

- (i) η μείωση της αξίας ενός στοιχείου πέραν του ποσού που θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του,
- (ii) δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό και νομικό περιβάλλον της εταιρείας,
- (iii) η αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή άλλων ποσοστών αποδόσεων μιας επένδυσης που είναι πιθανόν να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του στοιχείου και
- (iv) απαξίωση ή φυσική βλάβη ενός στοιχείου.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

Οι ζημιές απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται. Ειδικά, η απομείωση υπεραξίας δεν αναστρέφεται. Η λογιστική αξία ενός παγίου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί τη λογιστική αξία που θα είχε το πάγιο εάν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης.

1.5 Μισθώσεις

Λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία όταν μισθώνει πάγια βάσει λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εξόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

1.6 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες, καθώς και οι λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται στο κόστος κτήσης, μείον ζημιές απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημιές απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Μερίσματα από τις εν λόγω επενδύσεις αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα, κατά το χρόνο που εγκρίνονται από τα αρμόδια όργανα αυτών.

1.7 Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στα καταβαλλόμενα ποσά. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο καταβαλλόμενο ποσό μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημιές απομείωσης. Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και ανακτήσιμης αξίας.

1.8 Ακίνητα επενδύσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή / και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής.

Μετά την αρχική αναγνώρισή τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, όπως αυτή εκτιμώνται από εκτιμητές. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από την αγοραία αξία ενός ακινήτου, ενώ σε περίπτωση που δεν είναι διαθέσιμη χρησιμοποιούνται εκτιμητικές μέθοδοι (π.χ. συγκριτική μέθοδος, υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης κτλ.). Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ικανότητα δημιουργίας ωφελειών από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου ή την πώλησή του.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται τουλάχιστον ετησίως από εκτιμητές, προκειμένου να αποτιμηθεί η αξία τους. Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στον Όμιλο. Άλλες δαπάνες συντηρήσεως καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η εταιρία από τη χρήση 2016 εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μεταφορές από και προς την κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιούνται μόνο σε περίπτωση μεταβολής της πρόθεσης του Ομίλου για την χρήση του ακινήτου.

1.9 Αποθέματα Ακινήτων

Τα αποθέματα των αποκτηθέντων ακινήτων (Οικοπέδων, Κτιρίων κτλ.) καταχωρούνται στις «Πρώτες Ύλες» προς μελλοντική εκμετάλλευση. Τα αποθέματα ακινήτων αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης μείον τα εκτιμώμενα έξοδα πώλησης και λογιστικοποιούνται ως αποθέματα. Μεταγενέστερα της απόκτησής τους αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Τα κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την πώληση περιουσιακών στοιχείων από αποθέματα ακινήτων περιλαμβάνονται στα «λοιπά έσοδα και κέρδη» και «λοιπά έξοδα και ζημιές» .

1.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

1.10.1 Δανεια και Απαιτήσεις / Συμμετοχές

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως μη κυκλοφορούντα ή ως κυκλοφορούντα, ανάλογα με τις προθέσεις της Διοίκησης της εταιρείας και το συμβατικό ή εκτιμώμενο χρόνο διακανονισμού τους.

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν ζημιές απομείωσης. Ειδικότερα, μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή με τη σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσεως μείον ζημιές απομείωσης, εάν η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ως έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται και τα στοιχεία εκείνα που τεκμαίρεται ότι εμπεριέχουν σημαντικά ποσά τόκων, έστω και εάν αυτό δεν ορίζεται ρητά.

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις.

Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίστανται όταν:

- α) Υπάρχουν προφανείς, σοβαρές χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ή
- β) η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει) ή
- γ) δυσμενείς τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες αυξάνουν την πιθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Ζημία απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η Εταιρεία εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Το ποσό που η Εταιρεία εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

- α) Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου ή
- β) την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησης.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωρισθεί ζημία απομείωσης.

Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

1.10.2 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους.

Ειδικότερα:

- Οι διαφορές από την αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του εμπορικού χαρτοφυλακίου στην εύλογη αξία τους καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στην περίοδο που προκύπτουν.

γ) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ρών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

1.11 Καθαρή θέση

Τα στοιχεία της Καθαρής Θέσης περιλαμβάνουν:

- α) Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου του υπέρ το άρτιο ποσού αυτού.
- β) Τα αποθεματικά που σχηματίζονται βάσει διατάξεων της φορολογικής ή άλλης νομοθεσίας ή του καταστατικού.
- γ) Τα αποτελέσματα εις νέον.

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

Κόστος που σχετίζεται άμεσα με στοιχείο της Καθαρής Θέσης παρακολουθείται αφαιρετικά του στοιχείου αυτού της καθαρής θέσης, εφόσον είναι σημαντικό για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Σε αντίθετη περίπτωση το εν λόγω ποσό αναγνωρίζεται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Κέρδη από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία, που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση, δεν μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν πριν πραγματοποιηθούν.

1.12 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων καταχωρούνται και αποτιμούνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Σύμφωνα με τον Ν.2112/20 και 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, βασίζεται συνήθως στα χρόνια προϋπηρεσίας του υπαλλήλου μέχρι την συνταξιοδότηση του.

1.13 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτελούνται από εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Ποσά που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη των υποχρεώσεων αντιμετωπίζονται ως έξοδα ή έσοδα της περιόδου στην οποία οι υποχρεώσεις αναγνωρίστηκαν αρχικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στα οφειλόμενα ποσά. Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός εάν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

1.14 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (προβλέψεις, κλπ.) αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναδέεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό τους.

Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά τον διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των προβλέψεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

1.15 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται οριστικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι κρατικές επιχορηγήσεις αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην περίοδο στην οποία τα επιχορηγηθέντα έξοδα βαρύνουν τα αποτελέσματα.

1.16 Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχων φόρο εισοδήματος καθώς και τον αναβαλλόμενο φόρο.

Ο τρέχων φόρος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο βαθμό που δεν αφορούν στοιχεία που αναγνωρίστηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση.

Ο τρέχων φόρος είναι ο αναμενόμενος φόρος εισοδήματος πληρωτέος ή απαιτητός επί των φορολογικών κερδών ή ζημιών της χρήσης εφαρμόζοντας το φορολογικό συντελεστή που έχει θεσπισθεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν προσαρμογών στο φόρο εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων και προσαυξήσεων.

1.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα.

Τα έσοδα από πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν πληρούνται όλα τα παρακάτω:

- Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητα τους.
- Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.
- Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. Εναλλακτικά και όταν δεν υπάρχει ουσιώδης επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρώνται με την μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης.

Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους αναγνωρίζονται ως εξής:

- Οι τόκοι βάσει χρονικής αναλογίας με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο.
- Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσης εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.
- Τα δικαιώματα βάσει των σχετικών συμβατικών όρων.

Τα έσοδα από πώληση αγαθών, παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικών συμβολαίων επιμετρώνται σε ποσά καθαρά από κάθε επιστροφή, έκπτωση ή φόρο επί των πωλήσεων.

Τα έσοδα αναγνωρίζονται διακεκριμένα από τα σχετικά έξοδα.

Τα κέρδη από επιμετρήσεις περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναστροφές προβλέψεων και απομειώσεων, αναγνωρίζονται βάσει των προβλεπομένων ανά κατηγορία στοιχείου.

Τα κέρδη που προκύπτουν από τη διαγραφή περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων αναγνωρίζονται όταν τα περιουσιακά στοιχεία ή οι υποχρεώσεις διαγράφονται από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

1.18 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δεδουλευμένου.

1.19 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα προς τους μετόχους της Εταιρείας καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις την περίοδο εκείνη στην οποία η πρόταση διανομής από τη Διοίκηση εγκρίνεται από την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

1.20 Διαγραφή χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Η εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στις παρακατω περιπτώσεις:

- α) Εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή
- β) μεταβιβάσει όλους ουσιαστικά τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

Κατά την παύση αναγνώρισης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανταλλάγματος

που λαμβάνεται (συμπεριλαμβανομένου κάθε νέου περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται μείον κάθε νέα υποχρέωση που αναλαμβάνεται).

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

Τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (είτε οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι) αντιμετωπίζεται ως εξόφληση της αρχικής και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα τρίτο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένης της λογιστικής αξίας τυχόν άλλων, εκτός μετρητών, μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και τυχόν νέων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

1.21 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:

- α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για τη σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
- β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.

2. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση της Εταιρείας στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Οι περιοχές που είναι περίπλοκες ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας είναι οι εξής:

2.1 Φόρος εισοδήματος

Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη της εταιρείας για το φόρο εισοδήματος απαιτείται σημαντική υποκειμενική κρίση. Κατά την κανονική ροή των εργασιών της εταιρείας λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος της χρήσης κατά την οποία ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έχει λάβει χώρα.

2.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και την επίδραση που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

2.3 Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στα πάγια στοιχεία της Εταιρείας

Τα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα πάγια στοιχεία απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η Διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά αξιολογεί κατά την κρίση της κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα πάγιο στοιχείο έχει υποστεί απομείωση και οι τυχόν ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως έξοδο. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι τα πάγια στοιχεία της Εταιρείας έχουν υποστεί απομείωση μόνιμου χαρακτήρα.

2.4 Ωφέλιμες Ζωές

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, τα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή αυτών, συνεπώς η Διοίκηση της Εταιρείας προέβη στην προσαρμογή των συντελεστών απόσβεσης των ενσώματων και ασώματων παγίων της βάσει των εκτιμώμενων ωφέλιμων ζωών τους.

2.5 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία προβαίνει όποτε κρίνει απαραίτητο σε επανεκτίμηση της ανάγκης σχηματισμού πρόβλεψης σχετικά με επισφαλείς απαιτήσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις πέραν της σχηματισθείσας στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων.

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

3. Αναλύσεις κονδυλίων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**3.1 Ενσώματα πάγια στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	Κτήρια	Μεταφορικά μέσα και εξοπλισμός	Έπιπλα & λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	20.689	16.373	125.264	162.326
Προσθήκες	-	-	2.339	2.339
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	20.689	16.373	127.603	164.665
Συσσωρευμ. αποσβέσεις & προβλέψεις απομείωσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(7.661)	(16.373)	(119.221)	(143.255)
Αποσβέσεις	(411)		(2.642)	(3.053)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(8.072)	(16.373)	(121.863)	(146.308)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	12.617	-	5.740	18.357
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	20.689	16.373	127.603	164.665
Προσθήκες	-	-	1.207	1.207
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	20.689	16.373	128.810	165.872
Συσσωρευμ. αποσβέσεις & προβλέψεις απομείωσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(8.072)	(16.373)	(121.863)	(146.308)
Αποσβέσεις	(411)		(2.874)	(3.285)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(8.483)	(16.373)	(124.737)	(149.593)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	12.206	-	4.073	16.279

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****3.2 Άυλα πάγια**

Τα άυλα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	209.734
Προσθήκες	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	209.734
Συσσωρευμένες αποσβέσεις & προβλέψεις απομείωσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(205.827)
Αποσβέσεις	(587)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(206.414)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	3.320
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	209.734
Προσθήκες	5.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	214.734
Συσσωρευμένες αποσβέσεις & προβλέψεις απομείωσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(206.414)
Αποσβέσεις	(665)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(207.079)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	7.655

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Η κίνηση μεταβολής των επενδύσεων σε ακίνητα αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	18.567.122
Προσθήκες	
Μεταφορές από Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού	
Διαφορές Αποτίμησης στην εύλογη αξία	401.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	18.968.122
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	18.968.122
Προσθήκες	
Μειώσεις	-10.421.000
Διαφορές Αποτίμησης στην εύλογη αξία	697.282
Μεταφορές από Αποθέματα	2.252.718
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	11.497.122

Η μείωση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα οφείλεται στην εισφορά ακινήτων στην ΑΕΕΑΠ με απόκτηση ποσοστό συμμετοχής 39,38%.

3.4 Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες

Η ανάλυση των συμμετοχών σε συνδεδεμένες εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	31/12/2023	31/12/2022
ΣΥΝ/ΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ	1.321	1.321
ΑΕΕΑΠ ΧΑΝΙΩΝ	14.181.500	-
Αξία Επενδύσεων	14.182.821	1.321

Η συμμετοχή στη νεοσυσταθείσα εταιρία «ΑΕΕΑΠ Χανίων» με 39,38% ποσοστό συμμετοχής πραγματοποιήθηκε με εισφορά ακινήτων για κάλυψη του κεφαλαίου της. Το υπόλοιπο 60,62% κατέχεται από την Τράπεζα Χανίων.

3.5 Αποθέματα ακινήτων

Η ανάλυση των αποθεμάτων ακινήτων εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	8.334.675
Προσθήκες	515
Μεταφορές από/ (προς) Ακίνητα Επενδύσεων	-
Διαφορές Αποτίμησης	-279.154
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	8.056.036
Προσθήκες	9.498
Μειώσεις (εισφορά σε είδος)	-4.053.898

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023**

Μεταφορές από/ (προς) Ακίνητα Επενδύσεων	-2.252.718
Διαφορές Αποτίμησης	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.758.917

Η μείωση της αξίας των αποθεμάτων ακινήτων οφείλεται κυρίως στην εισφορά ακινήτων στην «ΑΕΕΑΠ Χανίων» με απόκτηση ποσοστό συμμετοχής 39,38% στην εν λόγω συνδεδεμένη εταιρία.

3.6 Εμπορικές απαιτήσεις

	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες εσωτερικού	294.859	313.564
Γραμμάτια εισπρακτέα	-	-
Επιταγές εισπρακτέες	80.500	179.844
	375.359	493.408
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	-164.401	-
Σύνολο	210.958	493.408

Μέρος των ανωτέρω επιταγών εισπρακτέων ποσού €12,5χιλ. είναι σε ενέχυρο υπέρ χρηματοδότησης από την Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων.

3.7 Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις από Τρέχουσα φορολογία	7.489	2.420
Προπληρωμές	52.393	76.332
Απαίτηση από ανταλλαγή μετοχών*	240.000	240.000
Λοιπές απαιτήσεις**	516.472	15.947
	816.354	334.699
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	-240.000	-164.400
Σύνολο	576.354	170.299

* αφορά απαίτηση από τρίτο για συμφωνητικό ανταλλαγής μετοχών στην εταιρία «Επιχειρηματικό Πάρκο Χανίων ΑΕ» που συμμετέχει ήδη (με 40%) η εταιρία την οποία δεν έχει καταβάλει μέχρι σήμερα με συνέπεια την αναμενόμενη (στο 2024) δικαστική επιδίωξη είσπραξης της εν λόγω απαίτησης. Στη χρήση 2023 η Διοίκηση αποφάσισε τον σχηματισμό ισόποσης πρόβλεψη επισφάλειας για την απαίτηση αυτή
** το κονδύλι Λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνει και ποσά €512χιλ που δόθηκαν ως ταμειακή διευκόλυνση στις τέσσερις Κοινωνίες που συμμετέχει η εταιρία (με 50%) για εξυπηρέτηση μέρους των δανειακών τους υποχρεώσεων

3.8 Εμπορικό Χαρτοφυλάκιο

Μετοχές σε επιχειρήσεις	31/12/2023	31/12/2022
ΕΤΑΝΑΠ Α.Ε	299.986	258.233
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	5.968.896	5.968.896
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ	2.348	2.348
Αξία Επενδύσεων	6.271.230	6.229.477

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****3.9 Κεφάλαιο**

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών (€)	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
1-Ιαν-22	11.035.909	1,5	16.553.864	0,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31-Δεκ-202	11.035.909	1,5	16.553.864	0,00
1-Ιαν-23	11.035.909	1,5	16.553.864	0,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31-Δεκ-23	11.035.909	1,5	16.553.864	0,00

3.10 Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο**Τακτικό Αποθεματικό**

Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Αφορολόγητα Αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά αφορούν αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων και νόμων.

Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον περιλαμβάνουν τις συσσωρευμένες ζημιές.

Διάθεση κερδών και καταβολή μερισμάτων

Υφίστανται συσσωρευμένες ζημιές χρήσης και προηγούμενων χρήσεων.

3.11 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η ελληνική εργατική νομοθεσία προβλέπει η αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης να βασίζεται στα χρόνια υπηρεσίας των εργαζομένων στην Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψη τις αποδοχές τους κατά την ημερομηνία αποχώρησης. Σύμφωνα με τον Ν.2112/20 και 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης.

Η αποζημίωση λόγω αποχώρησης για συνταξιοδότηση ανέρχεται σε ευρώ € **4.928,21** την οποία πρόβλεψη η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει επαρκή.

3.12 Τραπεζικά δάνεια

Τα τραπεζικά δάνεια αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων - Αλληλόχρεοι	18.256.416	16.246.738
Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων – Παγίων	11.095.251	10.096.285
	29.351.666	26.343.023

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****3.13 Εμπορικές Υποχρεώσεις**

Η ανάλυση των εμπορικών υποχρεώσεων εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές εσωτερικού	71.594	69.193
Επιταγές πληρωτέες	-	-
Σύνολο	71.594	69.193

3.14 Ανάλυση Εσόδων

Τα έσοδα κατά κατηγορίες δραστηριότητας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	195.717	264.851
Έσοδα παρεπομένων ασχολιών	156.782	115.882
Αποτελέσματα χρηματοοικονομικών πράξεων & τίτλων	9.335	6.386
Κέρδη από αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	739.035	1.428.170
Λοιπά Έσοδα	-	2.880
Σύνολα	1.100.869	1.818.169

3.15 Ανάλυση Εξόδων

	31/12/2023	31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	146.704	124.511
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	122.288	117.183
Συντηρήσεις	18.502	17.027
Φόροι – Τέλη	142.052	129.435
Ενοίκια	9.600	9.600
Ασφάλιστρα	8.609	8.637
Διάφορα έξοδα	34.005	19.039
Τόκοι & συναφή έξοδα	2.625.299	2.029.100
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	3.950	3.640
Κόστος πωληθέντων	-	-
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	240.000	279.154
Ζημία από εκποίηση ακινήτων*	293.398	-
Έκτακτα έξοδα και ζημίες	34.916	-
Σύνολα	3.679.323	2.737.326

*Στην κλειόμενη χρήση, η εταιρία αγόρασε ποσοστό συμμετοχής 39,3824% της ΑΕΕΑΠ αξίας 14.181.500€, εισφέροντας επενδυτικά ακίνητα αξίας 10.421χιλ. και αποθέματα ακινήτων αξίας 4.054χιλ. περίπου. Το αποτέλεσμα που προέκυψε από την εισφορά ακινήτων και την απόκτηση συμμετοχής στην «ΑΕΕΑΠ Χανίων» είναι ζημία 293χιλ. περίπου.

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023****3.16 Δαπάνες Προσωπικού**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Αποδοχές προσωπικού	120.654	102.517
Εργοδοτικές εισφορές	26.050	21.994
Σύνολο δαπανών προσωπικού	<u>146.704</u>	<u>124.511</u>
Μέσος όρος προσωπικού (παρ. 23α άρθρου 29)	<u>4</u>	<u>4</u>

4. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/απαιτήσεις και δεσμεύσεις**4.1 Δικαστικές υποθέσεις**

Δεν υφίστανται εκκρεμείς απαιτήσεις και δικαστικές αγωγές κατά της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα υφίστανται λοιπές δικαστικές υποθέσεις και αγωγές σε εξέλιξη εναντίον τρίτων που δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας.

Φορολογικά θέματα

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2018 έως 2023 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των πιθανών ελέγχων των χρήσεων 2018 έως και 2023 είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο, εκτιμάται ότι δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας κυρίως εφόσον αφορούν χρήσεις με υψηλές λογιστικές και φορολογικές ζημιές.

Ως αποτέλεσμα η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για τυχόν διαφορές που ενδέχεται να προκύψουν κατά τη διενέργεια μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων.

4.2 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ληξιπρόθεσμες μετά από 5 έτη (παρ. 14 άρθρου 29)

Στην κλειόμενη χρήση δεν υφίσταται μακροπρόθεσμη υποχρέωση της εταιρείας (πληρωτέα μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολογισμού). Τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης περιόδου ήταν μηδενικά.

4.3 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) εκτός ισολογισμού (παρ. 16 άρθρου 29)

Έχουν παρασχεθεί υπέρ της Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων προσημειώσεις ακινήτων **24εκ. €** προς εξασφάλιση δανείων συνολικού υπολοίπου την 31.12.2023 ποσού **29,3 εκ.€** (συμπεριλαμβανομένου δεδουλευμένων τόκων) καθώς και ενέχυρο επί ενός λογαριασμού καταθέσεων έως το ποσό των **€14,1εκ.ατ.** Επίσης έχουν παρασχεθεί προσημειώσεις υπερ της Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων επί ακινήτων συνδεδεμένων εταιριών (Κοινωνίες Κατασκευής ακινήτων με 50% συμμετοχή της εταιρίας) ποσού **€3,8 εκ.** (50% που αναλογεί στην εταιρία).

Η εταιρία με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, έχει παράσχει εγγυήσεις για τραπεζικά χρέη των συνδεδεμένων Κοινωνιών "Κρητικά Ακίνητα Α.Ε. -Ε.Κρομμυδάκης Εργολαβική -Ξενοδοχειακή-Τουριστικής Α.Ε.", "Κρητικά Ακίνητα Α.Ε.- Ε.Κρομμυδάκης Εργολαβική -Ξενοδοχειακή-Τουριστικής Α.Ε.-Ευτύχιος Κρομμυδάκης", "Κρητικά Ακίνητα Α.Ε.- Σ. Μποράκη & ΣΙΑ Ο.Ε." και "Κρητικά Ακίνητα Α.Ε.- Σ. Μποράκη & ΣΙΑ Ο.Ε.-Ευτύχιος Κρομμυδάκης" καθώς και της συνδεδεμένης εταιρίας "Επιχειρηματικό Πάρκο Χανίων Α.Ε." συνολικού ποσού **€ 17,5 εκ.** προς εξασφάλιση δανείων των εταιριών αυτών. Στόχος της

ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις – 31 Δεκεμβρίου 2023

παροχής εγγυήσεων είναι η διασφάλιση της δυνατότητας χρηματοδότησης των συνδεδεμένων επιχειρήσεων.

4.4 Δεσμεύσεις από λειτουργικά μισθώματα

Δεν υπάρχουν.

4.5 Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (παρ. 25 άρθρου 29)

Δεν έχουν χορηγηθεί πιστώσεις προς μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

5. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Απρίλιο του 2024 η εταιρία πώλησε το ποσοστό συμμετοχής της (39,38%) στην «ΑΕΕΑΠ Χανίων» στην Τράπεζα Χανίων υλοποιώντας το συμφωνητικό (προσύμφωνο) μεταβίβασης μετόχων που είχε υπογραφεί τον Δεκέμβριο του 2023 μεταξύ των δύο εταιριών από το οποίο η εταιρία έλαβε ποσό €14,1εκατ ως προκαταβολή από την Τράπεζα Χανίων (απεικονίζεται στις Λοιπές Υποχρεώσεις).

Δεν έχουν συμβεί άλλα σημαντικά γεγονότα, μετά την ημερομηνία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Χανιά, 17 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος κ Διευθύνων
Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Μιχαήλ Μαρακάκης

Γεώργιος Ανδρουλάκης

Δημήτριος Ζυμβραγουδάκης

Α.Δ.Τ. ΑΟ 803253

Α.Δ.Τ. ΑΕ974538

Α.Δ.Τ.: ΑΙ 473388
ΑΡ.ΜΗΤΡ.ΑΔ. ΟΕΕ 0030682

Α' ΤΑΞΗΣ