



**ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021**

**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)**

ΑΘΗΝΑ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	6
Ισολογισμός.....	7
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	10
Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία	10
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων	12
2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων	16
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	20
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	20
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	21
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού.....	21
2.7 Φόρος εισοδήματος	22
2.8 Ταμείο και διαθέσιμα.....	22
2.9 Προβλέψεις , ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	22
2.10 Μισθώσεις.....	23
2.11 Έσοδα.....	24
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα	24
2.13 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	25
2.14 Χρηματοοικονομικά Μέσα.....	25
2.15 Συγκριτικά στοιχεία	29
2.16 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	29
2.17 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων.....	30
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	31
4. Λοιπά έσοδα	31
5. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων	32
6. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	32
7. Φόρος Εισοδήματος	33
8. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή.....	36
9. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	37
10. Επενδύσεις σε ακίνητα	38
11. Απαιτήσεις από πελάτες.....	39
12. Λοιπές απαιτήσεις.....	39
13. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	40
14. Καθαρή θέση	40
15. Βραχυπρόθεσμα δάνεια	41
16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις	42
17. Λοιπές υποχρεώσεις.....	42

18.	Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	43
19.	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	43
20.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	44
21.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	45
22.	Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	45
23.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	45



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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



Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

**Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2021.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2022

Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13831
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1487

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125 / Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		(ποσά σε Ευρώ)	
	Σημ.	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	46.436,21	67.821,55
Κέρδη από πώληση ακινήτων	6	0,00	278.013,05
Λοιπά έσοδα	4	8.820,00	33.628,60
Σύνολο εσόδων		55.256,21	379.463,20
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	5	(36.191,34)	(88.463,61)
Λοιπά γενικά έξοδα	5	(79.256,89)	(384.047,24)
Αποσβέσεις	5	(53.572,43)	(71.468,11)
Ζημίες από πώληση ακινήτων	6	0,00	(1.004.450,26)
Απομείωση ακινήτων		(805,94)	0,00
Αντιστροφή Απομειώσεων (Απομειώσεις) απαιτήσεων από πιστωτικά ιδρύματα		6.418,68	(9.682,09)
Σύνολο εξόδων		(163.407,92)	(1.558.111,31)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	7	2.307,28	(44.180,46)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		(105.844,43)	(1.222.828,57)
Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		(105.844,43)	(1.222.828,57)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

		(ποσά σε Ευρώ)	
		01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	9	311,88	490,08
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	2.497.725,28	2.480.377,52
		2.498.037,16	2.480.867,60
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	11	7.926,91	1.203.119,19
Λοιπές απαιτήσεις	12	41.309,27	24.318,53
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	6.491.217,07	5.583.233,61
		6.540.453,25	6.810.671,33
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		9.038.490,41	9.291.538,93
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	3.544.000,00	3.544.000,00
Διαφορά υπέρ το άρτιο	14	9.936.500,00	9.936.500,00
Αποτελέσματα εις νέον		(4.488.926,27)	(4.383.081,84)
Σύνολο Καθαρής θέσης		8.991.573,73	9.097.418,16
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	15	0,00	119,11
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	313,12	490,47
Λοιπές υποχρεώσεις	17	44.947,37	190.069,25
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους	18	1.656,19	3.441,94
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		46.916,68	194.120,77
Σύνολο Υποχρεώσεων		46.916,68	194.120,77
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		9.038.490,41	9.291.538,93

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	(ποσά σε Ευρώ) Σύνολο Καθαρής Θέσης
Υπόλοιπο την 1/1/2020	44.000,00	9.936.500,00	(3.121.753,27)	6.858.746,73
Αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(1.222.828,57)	(1.222.828,57)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.500.000,00	0,00	0,00	3.500.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	(38.500,00)	(38.500,00)
Υπόλοιπο την 31/12/2020	3.544.000,00	9.936.500,00	(4.383.081,84)	9.097.418,16
Υπόλοιπο την 1/1/2021	3.544.000,00	9.936.500,00	(4.383.081,84)	9.097.418,16
Αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(105.844,43)	-105.844,43
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31/12/2021	3.544.000,00	9.936.500,00	(4.488.926,27)	8.991.573,73

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	01.01.2021- 31.12.2021	(ποσά σε Ευρώ) 01.01.2020- 31.12.2020
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		-105.844,43	-1.222.828,57
<i>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για:</i>			
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	6	-2.307,28	44.180,46
Αποσβέσεις	5	53.572,43	71.468,11
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση / διαγραφή παγίων/απομειώσεις	10	805,94	726.437,21
Απομειώσεις απαιτήσεων από πιστωτικά ιδρύματα		-6.418,68	9.682,09
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως		-60.192,02	-371.060,70
<i>Πλέον/(μείον):</i>			
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	11	1.178.201,54	-4.547,30
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	17	-84.421,82	107.652,82
<i>(Μείον):</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	6	-231,59	-833,05
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		1.033.356,11	-268.788,23
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Αγορά επενδυτικών ακινήτων		-68.000,00	0,00
Πώληση επενδυτικών ακινήτων		0,00	5.500.001,00
Πιστωτικοί τόκοι	6	2.538,87	178,58
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		-65.461,13	5.500.179,58
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0,00	3.500.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	-38.500,00
Αποπληρωμές δανείων		0,00	-3.063.894,11
Πληρωμές τόκων ομολογιών και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		0,00	-43.405,55
Φόροι	7	-66.150,20	0,00
Αποπληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις		-180	-180
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-66.330,20	354.020,34
Καθαρή αύξηση/(μείωση) χρηματικών διαθεσίμων (α) + (β) + (γ)		901.564,78	5.585.411,69
Χρηματικά διαθέσιμα έναρξης χρήσης	13	5.592.915,70	7.504,01

Χρηματικά διαθέσιμα λήξης χρήσης	6.494.480,48	5.592.915,70
<i>Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.</i>		

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (η «Εταιρία») ιδρύθηκε την 10η Νοεμβρίου 2015 με την υπ' αριθμ. 51.154/10.11.2015 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ειρήνης Βασιλικάκη, και την 10η Νοεμβρίου 2015 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 136730201000. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο «ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Μ.Α.Ε.» και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκεια της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 9η Νοεμβρίου 2114, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει η εκμετάλλευση ακινήτων.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.
3. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρία, είτε αγοραζόμενων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
4. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
5. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οποιωνδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρία πελατών.
7. Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
8. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρίας:
 - i. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους

- ii. Η κυκλοφορία και εκμετάλλευση τουριστικών λεωφορείων και αυτοκινήτων και πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, καθώς και η λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αναψυχής.
9. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
10. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.
11. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρίας.
12. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρίας.
13. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρίας.
14. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας.
15. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:
- i. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωματών ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.
 - ii. Παροχή και η λήψη δανείων, τριεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.
 - iii. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.
 - iv. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
 - v. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.
 - vi. Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank, και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η Εταιρία Alpha Group Investments Limited που εδρεύει στην Κύπρο. Η Εταιρία έως την 31η Δεκεμβρίου 2020 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Την 16η Απριλίου 2021 οι κύριες τραπεζικές δραστηριότητες της Alpha Bank («διασπώμενη») εισφέρθηκαν μέσω απόσχισης κλάδου σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»).

Η τελική μητρική εταιρεία, η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «Alpha Services and Holdings» .

Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών Alpha Services and Holdings.

Συνοπτικά, οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρία έχουν ως εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος	Πρόεδρος
Αριστείδης Μαθιόπουλος	Αντιπρόεδρος
Ειρήνη Στουπιάδου	Μέλος

Συνεργαζόμενες Τράπεζες

ALPHA BANK

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως

Νομικός Σύμβουλος

Παπαθανασοπούλου Νικολέττα

Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.

136730201000

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

800692536

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου

Αρ.Μ. ΣΟΕΛ 13831

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Αρ.Μ. ΣΟΕΛ 125

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 20η Αυγούστου 2026.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 7^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, στην συνεδρίασή του της ΧΧΧΧΧ.

Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2021 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2021 όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η εμφάνιση και η ταχεία διασπορά της πανδημίας Covid-19 στις αρχές του 2020 επέφερε βαρύ πλήγμα στην παγκόσμια και στην ελληνική οικονομία. Οι κυβερνήσεις, στην προσπάθεια ενίσχυσης των αντοχών των εθνικών τους οικονομιών, έλαβαν πρωτοφανή σε έκταση δημοσιονομικά μέτρα, προκειμένου να στηρίξουν τα εθνικά συστήματα υγείας, να διασφαλίσουν την απασχόληση αλλά και τη συνέχιση της επιχειρηματικότητας. Η επεκτατική δημοσιονομική πολιτική που ακολούθησε η ελληνική κυβέρνηση αντιστάθμισε, εν μέρει, τις αρνητικές συνέπειες της ύφεσης που προσέγγισε το 9% σε ετήσια βάση το 2020. Το 2021 το ΑΕΠ σε σταθερές τιμές αυξήθηκε κατά 8,3% σε ετήσια βάση, με βάση τα εποχικά προσαρμοσμένα στοιχεία, γεγονός που οδήγησε σε ανάκτηση μεγάλου μέρους των απωλειών που προκάλεσε η υφεσιακή διαταραχή του προηγούμενου έτους.

Η ισχυρή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας το 2021 οφείλεται πρωτίστως στην ιδιωτική κατανάλωση η οποία αυξήθηκε κατά 7,8%, σε ετήσια βάση, συμβάλλοντας κατά 5,5 μονάδες στον ρυθμό ανόδου του ΑΕΠ και η οποία υποστηρίχτηκε από τη ραγδαία άνοδο των αποταμιεύσεων και τη βελτίωση της απασχόλησης. Οι επενδύσεις κατέγραψαν τη δεύτερη μεγαλύτερη θετική συμβολή στη μεγέθυνση του ΑΕΠ το 2021 (2,3 εκατοστιαίες μονάδες), καθώς αυξήθηκαν κατά 19,6%, με τη μεγαλύτερη άνοδο, από τις επιμέρους κατηγορίες, να έχουν σημειώσει οι επενδύσεις σε μηχανολογικό και τεχνολογικό εξοπλισμό (+34,5%, σε ετήσια βάση). Οι καλές επιδόσεις των εξαγωγών υπηρεσιών και ειδικότερα των τουριστικών εισπράξεων, το 2021, είχαν ως αποτέλεσμα τη θετική συμβολή των καθαρών εξαγωγών στην αύξηση του ΑΕΠ, κατά 0,9 π.μ. Τέλος, η δημόσια κατανάλωση αυξήθηκε κατά 3,7% το 2021, σε σύγκριση με το 2020, συμβάλλοντας κατά 0,8 π.μ. στην αύξηση του ΑΕΠ, ως απόρροια των δημοσιονομικών παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας, αλλά και των λοιπών δημοσιονομικών μέτρων για την ενίσχυση των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, οι οποίες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την παροχή επιδομάτων θέρμανσης και επιδοτήσεων ηλεκτρικού ρεύματος και πετρελαίου. Αντίθετα, τα αποθέματα (συμπ. στατιστικών διαφορών) μειώθηκαν σημαντικά, κατά το προηγούμενο έτος, αφαιρώντας από την άνοδο του ΑΕΠ 1,1 ποσοστιαίες μονάδες.

Σύμφωνα με τις αρχικές προβλέψεις (Εισηγητική Έκθεση Κρατικού Προϋπολογισμού 2022-Νοέμβριος 2021, Φθινοπωρινές προβλέψεις Ευρωπαϊκής Επιτροπής-Νοέμβριος 2021, Ενδιάμεση Νομισματική Έκθεση, Τράπεζα της Ελλάδος-Δεκέμβριος 2021), το ΑΕΠ της Ελλάδας προβλεπόταν ότι θα αυξηθεί κατά περίπου 5% το 2022. Ωστόσο, η ενισχυμένη αβεβαιότητα ενδέχεται να επιβραδύνει την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας στο βραχυχρόνιο ορίζοντα. Οι παράγοντες αβεβαιότητας αφορούν: (i) στους γεωπολιτικούς κινδύνους, (ii) στις πληθωριστικές πιέσεις που εμφανίστηκαν από το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και μετά και κυρίως στην αύξηση των τιμών της ενέργειας, (iii) στην εξέλιξη της επιδημιολογικής κατάστασης. Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί, ότι τα μέτρα στήριξης -μέρος των οποίων σταδιακά

καταργήθηκε εντός του 2021- συνδέονται με επιπρόσθετους μεσοπρόθεσμους δημοσιονομικούς κινδύνους (π.χ. ενδεχόμενες καθυστερήσεις πληρωμών δανείων για τα οποία το κράτος παρείχε εγγυήσεις).

Οι οικονομικές επιπτώσεις της πλήρους κλίμακας εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022, καθώς και των κυρώσεων που επιβλήθηκαν στη Ρωσία, σχετίζονται κυρίως με την παράταση της περιόδου ισχυρών πληθωριστικών πιέσεων, καθώς η Ρωσία είναι επί του παρόντος ο κύριος προμηθευτής φυσικού αερίου στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ελληνική οικονομία ενδέχεται να επηρεαστεί από τις γεωπολιτικές εξελίξεις μέσω των εξής πρόσθετων διαύλων: (i) της μείωσης του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος και της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών, υπονομεύοντας την οικονομική ανάπτυξη, μέσω μιας ασθενέστερης του αναμενόμενου αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης, (ii) του τουριστικού τομέα, άμεσα, όσον αφορά τις αφίξεις τουριστών από τη Ρωσία και την Ουκρανία -οι οποίες, ωστόσο, αποτελούν μικρό ποσοστό επί του συνόλου των ταξιδιωτικών αφίξεων στην Ελλάδα- και έμμεσα, μέσω της αναμενόμενης μείωσης της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών στις χώρες προέλευσης, ως συνέπεια των αυξανόμενων τιμών της ενέργειας, (iii) της αναβολής υλοποίησης επενδυτικών σχεδίων.

Ως εκ τούτου οι προβλέψεις για το ΑΕΠ της Ελλάδας το 2022 αναθεωρήθηκαν επί τα χείρω. Σύμφωνα με την Ετήσια Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ (Απρίλιος 2022), ο ρυθμός ανόδου του ΑΕΠ το 2022 εκτιμάται σε 3,8% σύμφωνα με το βασικό σενάριο και 2,8% με βάση το δυσμενές σενάριο, ενώ η αντίστοιχη πρόβλεψη που περιλαμβάνεται στην Έκθεση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, η οποία δημοσιεύτηκε τον Απρίλιο (World Economic Outlook) είναι άνοδος ύψους 3,5%.

Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), ακολουθεί ανοδική πορεία από το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και μετά, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο, των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες. Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, τον Μάρτιο του 2022 ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά 8%, έναντι -2% τον αντίστοιχο μήνα του 2021. Το 2022, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός, αναμένεται να κυμανθεί μεταξύ 5,2% (βασικό σενάριο) και 7% (δυσμενές σενάριο) σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2021, Απρίλιος 2022), ενώ σύμφωνα με το ΔΝΤ (World Economic Outlook, Απρίλιος 2022) θα διαμορφωθεί σε 4,5%.

Παρά την αβεβαιότητα που επικρατεί, οι προοπτικές για την ελληνική οικονομία παραμένουν ιδιαίτερα θετικές στο μεσοχρόνιο ορίζοντα, καθώς: Πρώτον, διαμορφώνονται οι συνθήκες για αλλαγή της σύνθεσης της οικονομικής μεγέθυνσης, η οποία αναμένεται να προέλθει σε μεγαλύτερο βαθμό από την επενδυτική δαπάνη. Οι συνθήκες για την αύξηση των επενδύσεων, το επόμενο διάστημα, θα προσδιοριστούν από την πορεία του αξιόχρεου της ελληνικής οικονομίας προς την επενδυτική βαθμίδα, από την εισροή των πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), καθώς και από την υλοποίηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που διαμορφώνουν ένα φιλικό προς την επιχειρηματικότητα περιβάλλον. Η χρηματοδότηση από το ΤΑΑ μπορεί να αποδειχθεί σταθερή βάση για μια ισχυρή ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας και αναμένεται να δημιουργήσει έναν ενάρετο κύκλο νέων επενδύσεων και βιώσιμων ρυθμών ανάπτυξης. Τα κονδύλια, σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αναμένεται να κινητοποιήσουν νέες επενδύσεις ύψους περίπου € 57,5 δισ. την περίοδο 2021-2026, καλύπτοντας σε μεγάλο βαθμό, το επενδυτικό κενό που είχε δημιουργηθεί στην Ελλάδα, την προηγούμενη δεκαετία. Δεύτερον, εκτιμάται νέα αύξηση των αφίξεων και των εισπράξεων από τον τουρισμό και σημαντική ανάκαμψη του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία οι ταξιδιωτικές αφίξεις στην Ελλάδα στο διάστημα Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου του 2022 ήταν σχεδόν τριπλάσιες σε σύγκριση με το ίδιο διάστημα του 2021, ενώ οι διεθνείς αφίξεις στο Διεθνές Αεροδρόμιο της Αθήνας ήταν αυξημένες το αυξημένες του τρέχοντος έτους κατά 428%, σε σχέση με το άτριμηνο του 2021.

Όσον αφορά την Εταιρεία η κύρια δραστηριότητα της οποία είναι η απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετικές αναφορές από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ομίλου της Alpha Bank για την επίπτωση του Covid-19 στις αξίες των ακινήτων, εκτιμάται ότι

οι αξίες των ακινήτων στην Ελλάδα δεν έχουν επηρεαστεί από την εμφάνιση της πανδημίας. Περαιτέρω η πανδημία του Covid-19 δεν άσκησε ουσιαστική αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα της Εταιρείας. Αυτό άλλωστε προκύπτει και από το γεγονός ότι η Εταιρεία, όπως αναφέρουμε παρακάτω, προχώρησε εντός της χρήσης 2021 σε εκ νέου αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου για να εξυπηρετήσει τα επιχειρηματικά της σχέδια, μετά την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου που έλαβε χώρα στη χρήση 2019.

Η Εταιρεία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας με βάση τις οποίες προβλέπεται για την Ελλάδα η δυνατότητα να λάβει € 30,5 δισ. από το πακέτο ανάκαμψης για την Ευρώπη «Next Generation EU»,
- ότι παρόλο το γεγονός ότι η παρατεταμένη διάρκεια αλλά και η μορφή που ενδεχομένως θα λάβει η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας δύνανται να επηρεάσουν δυσμενώς το μακροοικονομικό περιβάλλον, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στη ρωσική και στην ουκρανική οικονομία.
- το γεγονός ότι φαίνεται πως μέχρι σήμερα η πανδημία του Κορονοϊού (covid-19) δεν έχει επηρεάσει αρνητικά το ύψος των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας.
- το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και παρουσιάζει ιδιαίτερως ικανοποιητική ρευστότητα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεών της

εκτιμά ότι τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων .

2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2021:

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Παράταση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 (Κανονισμός 2020/2097/15.12.2020)

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς – 2η φάση (Κανονισμός 2021/25/13.1.2021)

Την 27.8.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 4 και Δ.Π.Χ.Π. 16 στο πλαίσιο της 2ης φάσης του έργου για την αντιμετώπιση θεμάτων που προκύπτουν από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς από ένα εναλλακτικό επιτόκιο. Οι βασικές ευχέρειες (ή εξαιρέσεις από την εφαρμογή των λογιστικών διατάξεων των επιμέρους προτύπων) που παρέχονται με τις τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (χρηματοοικονομικών των υποχρεώσεων από μισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον αποτελεσμάτων του επιτοκίου. Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρίες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9.
- Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανakλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021 (Κανονισμός 2021/1421/30.8.2021)

Την 31.3.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παράτεινε κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.5.2020.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Π. 17 και τις κατωτέρω τροποποιήσεις των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2021 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Αναφορές στο εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 3 ως προς τις αναφορές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ειδικότερα:

- τροποποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στη νεότερη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου,
- πρόσθεσε πως για τις συναλλαγές που εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 ή της Διερμηνείας 21, ο αποκτών θα πρέπει να αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει βάσει του ΔΛΠ 37 ή της Διερμηνείας 21 και όχι βάσει του Εννοιολογικού Πλαισίου,
- αποσαφήνισε πως ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει τις ενδεχόμενες απαιτήσεις που αποκτά στο πλαίσιο της συνένωσης.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» (Κανονισμός 2021/2036/19.11.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Το Δ.Π.Χ.Π. 17 δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών (Κανονισμός 2022/357/2.3.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία διευκρίνισε ότι:

- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του Δ.Λ.Π. 8.
- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.
- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.
- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Π.
- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»: Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων (Κανονισμός 2022/357/2.3.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 8 με την οποία:

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.
- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική

οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.

- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»: Έσοδα πριν την προβλεπόμενη χρήση του παγίου (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος κτήσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων των εσόδων από την πώληση στοιχείων που παράγονται στη φάση που το πάγιο προετοιμάζεται να έρθει στην τοποθεσία και στην κατάσταση που απαιτείται για τη χρήση που η διοίκηση έχει προσδιορίσει. Αντιθέτως, τα έσοδα από την πώληση των εν λόγω στοιχείων όπως και το κόστος τους θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις»: Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 37 με σκοπό να διευκρινίσει πως το κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης περιλαμβάνει τα έξοδα εκείνα που σχετίζονται άμεσα με τη σύμβαση. Αυτά τα έξοδα αποτελούνται τόσο από τα άμεσα επιρριπτόμενα έξοδα, όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία και τα υλικά, όσο και την αναλογία άλλων εξόδων που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2018-2020 (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 14.5.2020, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π 1, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 41.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

► Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΠ 17 και ΔΠΧΠ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφίνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφίνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Την 15.7.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων παράτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές καταστάσεις.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 7.5.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαιρέσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία της ημερομηνίας των συναλλαγών.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής.

Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Στη χρήση 2021 όπως και στη χρήση 2020 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία (οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται για τα εν λόγω στοιχεία παρουσιάζονται στη σημείωση 2.13). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

Η αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων παγίων, κατά μέσο όρο και ανά κατηγορία παγίου έχει ως εξής:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου 3 έτη

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται, ως κέρδη ή ζημιές, στα αποτελέσματα.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσει κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου που κατέχει η Εταιρεία με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.

Μετά την αρχική καταχώρηση αποτιμώνται στην αξία κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημιές από την απομείωση της αξίας τους.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη και εφόσον αυτά μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 2,8 παρακάτω.

Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία έχει ως εξής:

Κτήρια

35 έτη

2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων 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 (αξία χρήσης).

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα επενδυτικά ακίνητα, τα άυλα πάγια και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
- Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
- Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
- Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
- Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.7 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος 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 στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

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 απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

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.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.8 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)
- δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

2.9 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις οι οποίες αποτελούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εκπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:

- δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
- το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.10 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσεως ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.

Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.7)

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔTK) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή

Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της Εταιρείας Alpha Bank κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις υποχρεώσεις από μισθώσεις.

β) Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση μισθώσεως καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση.

Σημειώνεται ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχουν συνάψει η Εταιρεία χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές.

2.11 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης και ο έλεγχος των υπηρεσιών που παρέχει έχει μεταφερθεί στον πελάτη. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

➤ Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών καταχωρούνται κατά την εκπλήρωση της υποχρέωσης απόδοσης, δηλαδή όταν η υπηρεσία έχει παρασχεθεί.

2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις μελλοντικές ταμειακές καταβολές ή εισπράξεις για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αναπόσβεστο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δεν λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:

α) η μητρική της εταιρία Alpha Group Investments Limited, η τελική μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E, (εφεξής «Alpha Bank») και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή τη μητρική της:

- i. θυγατρικές εταιρίες,
- ii. κοινοπραξίες,
- iii. συγγενείς εταιρίες

β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές επιτροπές της Alpha Bank A.E. και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.

γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.

Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και της άμεσης μητρικής της, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α΄ βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

Επιπλέον, η Εταιρία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

2.14 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων). Τα κριτήρια τα οποία συνυπολογίζονται προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

- i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών. Προβλέπονται οι ακόλουθες τρεις κατηγορίες επιχειρησιακών μοντέλων:
 - επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές (hold to collect),
 - επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (hold to collect and sell),
 - λοιπά επιχειρησιακά μοντέλα.

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό μέσο να καταταγεί στην κατηγορία της αποτίμησης στο αναπόσβεστο κόστος θα πρέπει να ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα εξής:

- το μέσο να εντάσσεται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο να έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
- οι συμβατικοί όροι που διέπουν το στοιχείο να προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Αν ένα μέσο πληροί τα ανωτέρω κριτήρια αλλά διακρατείται τόσο με σκοπό την πώληση όσο και με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών θα πρέπει να κατατάσσεται στην κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Τα μέσα που δεν εντάσσονται σε καμία από τις δύο ανωτέρω κατηγορίες ταξινόμησης αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Περαιτέρω σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 είναι δυνατό κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Η απόφαση της προαναφερθείσας ταξινόμησης είναι ανέκκλητη.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η εταιρία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σε περίπτωση που αξιολογηθεί ότι η μέθοδος αυτή απαλείφει ή μειώνει μία ανακολουθία στην αποτίμηση ή στην αναγνώριση που θα απέρρευε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις, ή η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά της στελέχη. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.

Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού για να δημιουργεί ταμειακές ροές. Αυτό σημαίνει ότι το επιχειρησιακό μοντέλο καθορίζει αν οι ταμειακές ροές θα απορρέουν από την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο. Το επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρείας καθορίζεται σε επίπεδο που να αντανακλά τον τρόπο με τον οποίο οι ομάδες χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού βρίσκονται υπό κοινή διαχείριση ώστε να επιτυγχάνεται ένας συγκεκριμένος επιχειρηματικός στόχος. Συνεπώς, το επιχειρησιακό μοντέλο δεν εξαρτάται από τις προθέσεις της διοίκησης για ένα μεμονωμένο μέσο αλλά καθορίζεται σε ανώτερο επίπεδο συγκέντρωσης.

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης οικονομικών καταστάσεων, επαναξιολογεί τα επιχειρησιακά μοντέλα προκειμένου να επιβεβαιώνει ότι δεν έχει υπάρξει μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο ή εφαρμογή κάποιου καινούργιου επιχειρησιακού μοντέλου.

Αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI)

Για τους σκοπούς της αξιολόγησης:

- Κεφάλαιο είναι η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση (το ποσό αυτό μεταβάλλεται, π.χ. λόγω αποπληρωμής).
- Τόκος είναι το τίμημα που καταβάλλεται για το πέρασμα του χρόνου, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου και για λοιπούς βασικούς δανειακούς κινδύνους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας) και έξοδα καθώς και για το περιθώριο κέρδους.

Οι συμβατικοί όροι οι οποίοι δημιουργούν έκθεση σε κινδύνους και μεταβλητότητα στις συμβατικές ταμειακές ροές που δεν σχετίζεται με μία τυπική δανειακή σύμβαση, όπως η έκθεση στις μεταβολές των τιμών μετοχών ή των τιμών βασικών εμπορευμάτων, δεν οδηγούν σε συμβατικές ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Πιο συγκεκριμένα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρίας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρίας.

Τα ανωτέρω αναφερόμενα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρίας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου λόγω του ότι ικανοποιούν ταυτόχρονα τα κατωτέρω κριτήρια:

- εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
- οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει την αναγκαιότητα αναγνώρισης πρόβλεψης για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου.

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμισή του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D). Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

- Στάδιο 1 (Stage 1): Το στάδιο 1 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα που δεν έχουν σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Το στάδιο 1 επίσης περιλαμβάνει τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από τα στάδια 2 ή 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται με βάση την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.
- Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.
- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως. Η αναμενόμενη ζημία λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

- α. στις συμβατικές ροές και
- β. στις ροές που η Εταιρία εκτιμά ότι θα λάβει.

Για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, χρησιμοποιούνται οι ακόλουθες μεταβλητές:

- Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.
- Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Η Εταιρία εκτιμά το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του εκδότη/αντισυμβαλλομένου.
- Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσει κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα είσπραξης, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρία διακόπτει την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Οι απαιτήσεις κατά πελατών είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ9.

2.15 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2021 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2020. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

2.16 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρεία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

- χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
- Αυτοψία – Επιθεώρηση
- Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
- Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

- Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.
- Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.
- Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 10 .

2.17 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Η Εταιρεία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με τη λογιστική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των και υποχρεώσεων στο τέλος της περιόδου που αφορούν το μέλλον. Τα τελικά ποσά στην επόμενη χρήση ενδέχεται να είναι σημαντικά διαφορετικά από αυτά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων

Η εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βασίζεται στις διαθέσιμες τιμές της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις η εύλογη αξία προσδιορίζεται βάσει μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούν στο μέγιστο δυνατό βαθμό από παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διαδικασίες που περιγράφονται στη σημείωση 2.18 των οικονομικών καταστάσεων

- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων, ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

- Φόρος εισοδήματος

Η αναγνώριση των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος και των σχετικών με αυτά αποτελέσματα επηρεάζεται από παράγοντες όπως η πρακτική εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων και η επίλυση τυχόν διαφορών με τις φορολογικές αρχές κ.λπ. Μελλοντικοί φορολογικοί έλεγχοι και μεταβολές της φορολογικής νομοθεσίας ενδέχεται να οδηγήσουν στην προσαρμογή του ποσού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων για τρέχοντα και αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος και στην καταβολή ποσών φόρου διαφορετικών από εκείνων που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- Προβλέψεις

Τα ποσά που αναγνωρίζει η Εταιρεία στις οικονομικές της καταστάσεις ως προβλέψεις προέρχονται από την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της εκροής που θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η παρούσα δέσμευση. Η εκτίμηση αυτή προσδιορίζεται κατά την κρίση της Διοίκησης, αφού ληφθεί υπόψη η εμπειρία από αντίστοιχες συναλλαγές και σε μερικές περιπτώσεις οι αναφορές εμπειρογνομόνων. Στην περίπτωση που το ποσό που αναγνωρίζεται ως πρόβλεψη επηρεάζεται από ποικίλα στοιχεία, τότε ο υπολογισμός του βασίζεται στη στάθμιση όλων των δυνατών αποτελεσμάτων. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι προβλέψεις αναθεωρούνται ώστε να αντανακλούν την τρέχουσα καλύτερη δυνατή εκτίμηση της υποχρέωσης.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

	<u>1.01.2021- 31.12.2021</u>	<u>1.01.2020- 31.12.2020</u>
Έσοδο Ενοικίων ακινήτου Αγγ.Μεταξά 52, Γλυφάδα	46.436,21	65.235,34
Έσοδο Ενοικίων ακινήτου Σίνα 11, Αθήνα	--	2.586,21
Σύνολο	<u>46.436,21</u>	<u>67.821,55</u>

Η έκδοση υπουργικών αποφάσεων και μέτρων που έλαβε η Ελληνική Κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων των πληττόμενων επιχειρήσεων από τον Covid-19 την περίοδο Ιανουαρίου έως Ιουλίου 2021, οδήγησε στην μείωση των εσόδων από μισθώματα που είχε η Εταιρεία στη χρήση 2021. Σημειώνουμε ότι αυτά για την παραπάνω περίοδο θα ήταν αυξημένα κατά € 14.700 εάν δεν υπήρχε η εν λόγω πανδημία.

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων, σύμφωνα με τα εν ισχύ συμφωνητικά μίσθωσης, έχουν ως εξής:

	<u>01.01.2021- 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020- 31.12.2020</u>
Εντός ενός έτους	5.049,20	65.343,36
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη		5.470,28
Πέραν των πέντε ετών		--
Σύνολο	<u>5.049,20</u>	<u>70.813,64</u>

4. Λοιπά έσοδα

	<u>01.01.2021- 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020- 31.12.2020</u>
Έσοδα από αποζημιώσεις ενοικίων	8.820,00	33.628,60
Σύνολο	<u>8.820,00</u>	<u>33.628,60</u>

Το ποσό των Ευρώ 8.820,00 αφορά την καταβολή αποζημίωσης των εκμισθωτών – δικαιούχων, για τα μισθώματα των μηνών Ιανουαρίου έως Ιουλίου 2021 τα όποια αντιστοιχούν στο εξήντα τοις εκατό (60%)

του συνολικών μηνιαίων μισθωμάτων της παραπάνω περιόδου. Επιπλέον για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες η εν λόγω αποζημίωση δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε φόρο, τέλος, εισφορά ή άλλη κράτηση υπέρ του Δημοσίου.

5. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2021 και 2020 αναλύεται ως εξής:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2021- 31.12.2021
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	7.000,00	7.000,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	29.191,34	81.463,61
Ασφάλιστρα	3.594,49	10.128,71
Επισκευές και συντηρήσεις	2.050,00	460,00
Ηλεκτρικό ρεύμα	5.126,18	9.203,58
Φόροι τέλη	67.776,47	246.817,91
Γραφική ύλη	120,00	52,00
Συνδρομές-Εισφορές	25,00	0,00
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	0,00	88.387,10
Λοιπά έξοδα	564,76	28.997,94
Αποσβέσεις	53.572,43	71.468,11
Σύνολο	169.020,67	543.978,96

Τα ανωτέρω λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας, παρουσιάσθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως 2021 και 2020, ως ακολούθως:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2021- 31.12.2021
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	36.191,34	88.463,61
Λοιπά γενικά έξοδα	79.256,90	384.047,24
Αποσβέσεις	53.572,43	71.468,11
Σύνολο	169.020,67	543.978,96

6. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα</u>		
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	2.468,82	178,58

Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	70,05	0,00
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	2.538,87	178,58
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα</u>		
Τόκοι αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου	1,74	43.524,66
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	2,65	1,33
Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	227,20	833,05
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	231,59	44.359,04
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	2.307,28	(44.180,46)

7. Φόρος Εισοδήματος

Με το άρθρο 120 του Ν.4799/2021 «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/878 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ, όσον αφορά τις εξαιρούμενες οντότητες, τις χρηματοδοτικές εταιρείες συμμετοχών, τις μικτές χρηματοοικονομικές εταιρείες συμμετοχών, τις αποδοχές, τα μέτρα και τις εξουσίες εποπτείας και τα μέτρα διατήρησης κεφαλαίου (L 150), ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/879 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2014/59/ΕΕ σχετικά με την ικανότητα απορρόφησης των ζημιών και ανακεφαλαιοποίησης των πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων και της Οδηγίας 98/26/ΕΚ (L 150), μέσω της τροποποίησης του άρθρου 2 του ν. 4335/2015, και λοιπές επείγουσες διατάξεις», μειώνεται κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες (από 24% που ισχύει σήμερα σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Με το άρθρο 119 του ίδιου νόμου, προβλέπεται μείωση σε ογδόντα τοις εκατό (80%) από εκατό τοις εκατό (100%), που ισχύει, του ποσοστού προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων. Τα ανωτέρω ισχύουν για την προκαταβολή φόρου που βεβαιώνεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2021 και επόμενων.

Με το άρθρο 20 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά.

Επίσης, με το άρθρο 24 του Νομού 4646/12.12.2019 για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>1.1.-31.12.2021</u>	<u>1.1.-31.12.2020</u>
-Τρέχων φόρος εισοδήματος	--	--
-Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	--	--

Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο

--

--

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογικά κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογικών μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Η Εταιρία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ευρώ 23.553,44 για φορολογικές ζημιές ποσού ευρώ 107.061,07 οι οποίες πρόεκυψαν λόγω πιστωτικών προσωρινών φορολογικών διαφορών ευρώ 10.632,23 και μη εκπιπτόμενων επιχειρηματικών δαπανών ευρώ 9.415,59 ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ευρώ 961.169,76, που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημιές ύψους ευρώ 4.368.953,45.

Ο φόρος, επί των κερδών/(ζημιών) της Εταιρίας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον ονομαστικό φορολογικό συντελεστή φόρου επί των κερδών/(ζημιών) της. Η διαφορά προκύπτει ως εξής:

	01.01.2021- 31.12.2021		01.01.2020- 31.12.2020	
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων	(105.844,43)		(1.222.828,57)	
Φορολογικός συντελεστής	22%		24%	
Φόρος εισοδήματος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή (έξοδο)	23.285,77		293.478,86	
Αύξηση / μείωση προερχόμενη από:				
Προσαρμογή φορολογικών συντελεστών για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου φόρου (Ν. 4579/2018)			--	
Έξοδα μη εκπεστέα	(2.339,09)	2,21%	(31,97)	0,00%
Επίπτωση από συμψηφισμό φορολογικών ζημιών προηγ χρήσεων για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν			--	
Προσαρμογή επίπτωσης από συμψηφισμό φορολογικών ζημιών προηγ χρήσεων για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν για έξοδα ΑΜΚ που καταχωρήθηκαν στην ΚΘ			--	
Επίπτωση από συμψηφισμό φορολογικών ζημιών			--	
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως			(861.958,68)	70,49%
Επίπτωση από πώληση επενδυτικών ακινήτων για τα οποία δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν			557.170,53	-45,56%
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί λοιπών προσωρινών διαφορών			2.101,26	-0,17%
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			9.240,00	-0,76%

Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	(20.946,68)	505,30%	
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο) / έσοδο	0,00		0,00
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	0%		0%

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναλύονται ως ακολούθως:

	Υπόλοιπο 1.1.2019	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2019
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	208,38	(208,38)	--
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	64.235,81	(64.235,81)	--
Λοιπές προσωρινές διαφορές	1.960,00	(1.960,00)	--
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (υποχρεώσεων)/απαιτήσεων	66.404,19	(66.404,19)	--

	Υπόλοιπο 1.1.2020	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2020
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	--	--	--
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	--	--	--
Λοιπές προσωρινές διαφορές	--	--	--
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (υποχρεώσεων)/απαιτήσεων	--	--	--

Με το άρθρο 65 Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρεία μέχρι την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, και το αργότερο εντός του πρώτου δεκαημέρου του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η Εταιρεία έχει αποφασίσει τη λήψη του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τη χρήση 2020 εκδόθηκε έκθεση συμμόρφωσης από τους τακτικούς ελεγκτές με ημερομηνία 27/10/2021 και σύμφωνη γνώμη. Για τη χρήση 2021 ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 είναι σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

8. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή**Βασικά:**

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσης για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή να είναι ίδια.

	<u>01.01.2021- 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020- 31.12.2020</u>
Κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	(105.844,43)	(1.222.828,57)
Φόρος εισοδήματος		
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος	<u>(105.844,43)</u>	<u>(1.222.828,57)</u>
Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	35.440	35.440
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	35.440	815
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (σε ευρώ)	<u>(2,99)</u>	<u>(1.501,13)</u>

	<u>01.01.2021- 31.12.2021</u>		<u>01.01.2020- 31.12.2020</u>	
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων	(105.844,43)		(1.222.828,57)	
Φορολογικός συντελεστής	22%		24%	
Φόρος εισοδήματος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή (έξοδο)	23.285,77		293.478,86	
Αύξηση / μείωση προερχόμενη από:				
Προσαρμογή φορολογικών συντελεστών για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου φόρου (Ν. 4579/2018)			--	
Έξοδα μη εκπεστέα	(2.339,09)	2,21%	(31,97)	0,00%
Επίπτωση από συμψηφισμό φορολογικών ζημιών προηγ. χρήσεων για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν			--	
Προσαρμογή επίπτωσης από συμψηφισμό φορολογικών ζημιών προηγ. χρήσεων για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν για έξοδα ΑΜΚ που καταχωρήθηκαν στην ΚΘ			--	

Επίπτωση από συμψηφισμό φορολογικών ζημιών		--	
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως		(861.958,68)	70,49%
Επίπτωση από πώληση επενδυτικών ακινήτων για τα οποία δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν		557.170,53	-
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί λοιπών προσωρινών διαφορών		2.101,26	-0,17%
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση		9.240,00	-0,76%
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές		(20.946,68)	505,30%
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο) / έσοδο		0,00	0,00
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής		0%	0%

9. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων (ιδιοχρησιμοποιούμενων) στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης κτιρίων
<u>Κόστος κτήσεως</u>	
1 ^η Ιανουαρίου 2020	312,60
Προσθήκες	534,62
31^η Δεκεμβρίου 2020	847,22
1 ^η Ιανουαρίου 2021	847,22
Προσθήκες	-
31^η Δεκεμβρίου 2021	847,22
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>	
1 ^η Ιανουαρίου 2020	(178,63)
Αποσβέσεις χρήσεως	(178,51)
31^η Δεκεμβρίου 2020	(357,14)
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>	
1 ^η Ιανουαρίου 2021	(357,14)
Αποσβέσεις χρήσεως	(178,20)

31 ^η Δεκεμβρίου 2021	<u>(535,34)</u>
31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2020	490,08
31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2021	311,88

Τα μέτρα που έλαβε η Ελληνική Κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων των πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία του Covid-19, δεν είχαν επίδραση στην Εταιρεία.

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>Οικόπεδα</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος κτήσεως</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2020	6.052.166,80	4.035.394,91	10.087.561,71
Προσθήκες	0,00	0,00	--
Εκποιήσεις	<u>(5.040.556,77)</u>	<u>(2.433.569,15)</u>	<u>(7.474.125,92)</u>
31 ^η Δεκεμβρίου 2020	<u>1.011.610,03</u>	<u>1.601.825,76</u>	<u>2.613.435,79</u>
<u>Κόστος κτήσεως</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2021			
Προσθήκες	<u>5.995,15</u>	<u>65.552,78</u>	<u>71.547,93</u>
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	<u>1.011.433,13</u>	<u>1.667.378,54</u>	<u>2.684.983,72</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2020	0,00	(109.456,38)	(109.456,38)
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(71.289,60)	(71.289,60)
Αποσβέσεις πωληθέντων	0,00	47.687,71	47.687,71
31 ^η Δεκεμβρίου 2020	<u>0,00</u>	<u>(133.058,27)</u>	<u>(133.058,27)</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2021			
Αποσβέσεις χρήσεως		(53.394,23)	(53.394,23)
Απομειώσεις	<u>(176,90)</u>	<u>(629,04)</u>	<u>(805,94)</u>
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	<u>(176,90)</u>	<u>(187.081,54)</u>	<u>(187.258,44)</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>			
31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2020	<u>1.011.610,03</u>	<u>1.468.767,49</u>	<u>2.480.377,52</u>
31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2021	<u>1.011.256,23</u>	<u>1.480.297,00</u>	<u>2.497.725,28</u>

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της τα κατωτέρω ακίνητα:

- 1) Ακίνητο που απέκτησε με Κατακυρωτική Έκθεσης Πλειστηριασμού και ευρίσκεται στην Γλυφάδα και αποτελείται από
- Οικόπεδο
 - Τριώροφο κτηριακό συγκρότημα. επί του ανωτέρω οικοπέδου με καταστήματα και γραφεία και ημιτελές, και δύο υπόγειους ορόφους με θέσεις στάθμευσης.
- 2) Δικαίωμα περαιτέρω καθ' ύψος ανοικοδόμησης (δικαίωμα υψούν) που απέκτησε βάσει Έκθεσης Πλειστηριασμού σε ακίνητο που βρίσκεται στην Αθήνα.
- 3) Τρία (3) ακίνητα που απέκτησε 31^η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία στο πλαίσιο επίτευξης του εταιρικού σκοπού της στον Δήμο της Ν. Σμύρνης.

Η Εταιρεία στα πλαίσια του ελέγχου απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων της που διενεργεί στο τέλος κάθε χρήσης προχώρησε σε απομείωση των επενδύσεων της σε ακίνητα ποσού €805,94 ώστε η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να διαμορφωθεί στην εύλογη αξία αυτών.

11. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	<u>01.01.2021- 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020- 31.12.2020</u>
Απαίτηση Ενοικίων ακινήτου Αγγ.Μεταξά 52, Γλυφάδα	9.170,11	4.250,31
Απαίτηση Ενοικίων ακινήτου Σίνα 11, Αθήνα		112,08
Απαίτηση από πώληση επενδυτικών ακινήτων		1.200.000,00
Πρόβλεψη Επισφαλών Πελατών	<u>(1.243,20)</u>	<u>(1.243,20)</u>
Σύνολο	<u>7.926,91</u>	<u>1.203.119,19</u>

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική λόγω του ότι οι απαιτήσεις εκκαθαρίστηκαν στο άμεσο χρονικό διάστημα από την ημερομηνία του ισολογισμού.

12. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>01.01.2021- 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020- 31.12.2020</u>
Έξοδα επομένων χρήσεων	680,11	1.465,21
Χρεώστες διάφοροι	36.974,11	19.268,32
Δοσμένες εγγυήσεις	3.585,00	3.585,00

Εσοδα Χρήσεως από τόκους προθ.κατάθεσης	70,05	-
Σύνολο	41.309,27	24.318,53

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα, δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική λόγω του ότι οι απαιτήσεις εκκαθαρίστηκαν στο άμεσο χρονικό διάστημα από την ημερομηνία του ισολογισμού.

13. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Λογαριασμός όψεως	1.494.480,48	592.915,70
Καταθέσεις προθεσμίας	5.000.000,00	5.000.000,00
Σύνολο Ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων (όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών)	6.494.480,48	5.592.915,70
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(3.263,41)	(9.682,09)
Σύνολο	6.491.217,07	5.583.233,61

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας είναι κατατεθειμένα στην Alpha Bank.

Η υπολογιζόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου ποσού € 3.263,41 βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων 12 μηνών.

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

14. Καθαρή θέση

➤ Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2021 ανέρχεται σε ευρώ 3.544.000,00 διαιρούμενο σε 35.440 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη.

➤ Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού

υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως αυτής.

➤ Αποτελέσματα εις νέον

Στην έβδομη (7^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος Ευρώ 105,844,43, οι οποίες διαμορφώνουν τα αποτελέσματα εις νέο της 31ης Δεκεμβρίου 2021 σε ζημίες συνολικού ποσού Ευρώ 4.488.926,27.

➤ Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

15. Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

Το επιτόκιο βάσης του βραχυπροθέσμου δανεισμού είναι Euribor 3 Μηνών, πλέον περιθωρίου 2,50%.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μεταβολές στις υποχρεώσεις του δανείου που προκύπτουν από ταμειακές ροές όσο και από μη ταμειακές.

Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2021	Ταμειακές Ροές			Μη Ταμειακές Ροές	31.12.2021
		Λήξεις /Αποπληρωμές	Νέες Χρημ/τήσεις	Πληρωμή τόκων	Δεδουλευμένοι Τόκοι	
Δανειακές υποχρεώσεις	119,11	(119,11)	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	119,11	(119,11)	0,00	(119,11)	0,00	0,00

Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2020	Ταμειακές Ροές			Μη Ταμειακές Ροές	31.12.2020
		Λήξεις /Αποπληρωμές	Νέες Χρημ/τήσεις	Πληρωμή τόκων	Δεδουλευμένοι Τόκοι	
Δανειακές υποχρεώσεις	3.063.894,11	(3.063.894,11)	0,00	(43.405,55)	43.524,66	119,11
Σύνολο	3.063.894,11	(3.063.894,11)	0,00	(43.405,55)	43.524,66	119,11

Οι εύλογες αξίες των δανειακών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, εκτιμάται ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες.

16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της. Η εν λόγω μίσθωση ανανεώθηκε εντός της χρήσης 2021 για τρία ακόμη έτη. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2021 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 180,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 177,35 και τόκων ποσού Ευρώ 2,65. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους». Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

	01.01.2021 - 31.12.2021
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	490,47
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	--
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	2,65
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(180,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31/12/2021	313,12

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	01.01.2020 - 31.12.2020
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	134,52
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	534,62
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	1,33
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(180,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31/12/2020	490,47

17. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Προμηθευτές	31.781,08	26.436,39

Εγγυήσεις μισθωμάτων	5.900,00	5.900,00
Προκαταβολή πώλησης ακινήτου	--	150.000,00
Λοιπές υποχρεώσεις		401,75
Δεδουλευμένα έξοδα	7.266,29	7.331,11
Σύνολο	44.947,37	190.069,25

Οι εύλογες αξίες των λοιπών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, δε διαφέρουν ουσιαδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

18. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως :

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.656,19	3.015,94
Λοιποί φόροι	0,00	426,00
	1.656,19	3.441,94

19. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι ο κίνδυνος ρευστότητας, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς « Απαιτήσεις από πελάτες» και «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 20.952.286,79 που τηρείται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

❖ Κίνδυνος ρευστότητας:

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

20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο εταιριών της ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ και είναι θυγατρική εταιρεία της Alpha Real Estate Group Ltd.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2021, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων με συνδεδεμένες επιχειρήσεις στον Ισολογισμό της 31.12.2021, έχουν ως κάτωθι

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις :

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Καταθέσεις σε Alpha Bank	1.494.480,48	5.592.915,70
Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου Alpha Bank	(3.263,41)	(9.682,09)
Σύνολο	<u>1.491.217,07</u>	<u>5.583.233,61</u>

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις :

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Υποχρεώσεις προς Alpha Bank	6.845,67	10.334,75
Υποχρεώσεις προς λοιπές εταιρείες του ομίλου	13.381,59	11.288,61
Σύνολο	<u>20.227,26</u>	<u>21.623,36</u>

Διεταιρικές συναλλαγές :

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Έσοδα		
Έσοδα από Alpha Bank	2.538,87	178,58
Σύνολο	<u>2.538,87</u>	<u>178,58</u>
Έξοδα		
Έξοδα από \Alpha Bank	408,94	53.656,32
Έξοδα από λοιπές εταιρείες ομίλου	22.661,80	46.263,72
Σύνολο	<u>23.070,74</u>	<u>99.920,04</u>

Αγορές Ακινήτων από Alpha Bank

68.000,00

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς. Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη της γενικής διεύθυνσης. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

β) Φορολογικά

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την έναρξη λειτουργίας της. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

22. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Κατά την χρήση 2021 οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής:

	<u>01.01.2021- 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020- 31.12.2020</u>
Έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	4.000,00	4.000,00
Έλεγχος για την έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού	3.000,00	3.000,00
Σύνολο	<u><u>7.000,00</u></u>	<u><u>7.000,00</u></u>

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Όσον αφορά τις πρόσφατες εξελίξεις στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services & Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Bank, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, οι μετοχές της Εταιρίας ΑΕΠ Ν.ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΑΕ, αναμένεται να περιληφθούν στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήνα 12 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Ειρήνη Β. Στουπιάδου
Α.Δ.Τ. ΑΟ 125813

Αντώνιος Γ. Γαβρίλης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796
Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως
19942/01

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις (σελίδες από 6 έως 46) είναι αυτές που αναφέρονται στην Έκθεση Ελέγχου μας με ημερομηνία 13 Σεπτεμβρίου 2022.



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13831- Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 1487