



ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023

Πίνακας Περιεχομένων

Σελίδα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2022	2
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022	9
➤ Κατάσταση Αποτελεσμάτων	9
➤ Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	10
➤ Ισολογισμός.....	11
➤ Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως.....	12
➤ Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	13
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων.....	14
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	14
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές.....	16
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων.....	16
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων.....	19
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	24
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	24
2.5 Αποθέματα ακινήτων.....	25
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	25
2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού.....	26
2.8 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	27
2.9 Φόρος εισοδήματος.....	28
2.10 Ταμείο και διαθέσιμα.....	29
2.11 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	29
2.12 Μισθώσεις.....	29
2.13 Τόκοι έσοδα και έξοδα	31
2.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	32
2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών.....	33
2.16 Συγκριτικά στοιχεία.....	34
2.17 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων.....	34
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	34
4. Γενικά λειτουργικά έξοδα.....	35
5. Αποσβέσεις.....	36
6. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	36
7. Φόρος εισοδήματος.....	36
8. Καθαρά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή.....	38
9. Αποθέματα ακινήτων	38
10. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	40
11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	43
12. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων.....	43
13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	44
14. Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	44
15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	44
16. Καθαρή θέση.....	44
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	45
18. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους.....	45
19. Λοιπές υποχρεώσεις.....	45
20. Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	46
21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	46
22. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	47
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	48
24. Αμοιβές ελεγκτικών εταιριών.....	48
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	49

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας
“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 6^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 απετέλεσε την έκτη (6^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 127.898,19 έναντι ζημιών 312.396,51 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 27.925.311,57 έναντι 28.104.011,13 ευρώ στην προηγούμενη χρήση,

Παρατίθενται κατωτέρω, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.260.661,21	3.214.336,47
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	39,33	133,65
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	2.324.921,89	576.573,14
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	75.000,00	60.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>22.660.622,43</u>	<u>3.851.043,26</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απόθεμα ακινήτων	3.296.957,36	3.275.903,18
Απαιτήσεις από Πελάτες	59.087,84	3.655,02
Λοιπές απαιτήσεις	7.865,67	21.122,78
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	1.900.778,27	20.952.286,79
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>5.264.689,14</u>	<u>24.252.967,77</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u><u>27.925.311,57</u></u>	<u><u>28.104.011,03</u></u>

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Μετοχικό κεφάλαιο	25.564.000,00	25.564.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(1.064.311,77)	(936.413,58)
Σύνολο καθαρής θέσεως	24.499.688,23	24.627.586,42

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	30.727,04	75.904,59
Εμπορικές και Λοιπές υποχρεώσεις	3.300.660,41	3.325.189,17
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	39,89	94,96
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.331.427,34	3.401.188,72

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	94.196,00	75.196,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	--	39,89
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	94.196,00	75.235,89

Σύνολο υποχρεώσεων

	3.425.623,34	3.476.424,61
--	---------------------	---------------------

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ**

	27.925.311,57	28.104.011,03
--	----------------------	----------------------

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 812,6 χιλ. έναντι ευρώ 24,7 χιλ. στην προηγούμενη χρήση ένεκα των μισθώσεων των ακινήτων που απέκτησε η εταιρεία στην χρήση 2022, ως αναφέρονται στην παρούσα έκθεση στην ενότητα των Ακινήτων.

Το σύνολο των γενικών λειτουργικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών	10.600,00	14.440,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	642,80	--
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	109,00	17.124,13
Αμοιβές λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών	1.625,00	2.312,00
Ασφαλιστήρια συμβόλαια	36.756,84	7.939,77
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	171.761,11	48.421,83
ΕΝΦΙΑ	168.600,21	22.891,78
Φ.Π.Α.	48.540,37	18.958,86
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	--	136,90
Κοινόχρηστες δαπάνες	208.275,64	73.097,09
Συντηρήσεις κτιρίων	3.040,00	250,00
Τέλη Ακινήτης Περιουσίας	977,09	--
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Λοιποί φόροι-Τέλη	5.560,90	954,67
Υλικά γραφείου και αναλώσιμα	164,70	401,77
Συνδρομές-Εισφορές	344,00	344,00
Διάφορα έξοδα	161,14	42,44
Σύνολο	658.158,80	208.315,24

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2022 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2022		31.12.2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.264.689,14	= 18,85%	24.252.967,77	= 86,30 %
Σύνολο ενεργητικού	27.925.311,37		28.104.011,03	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	22.660.622,43	= 81,15%	3.851.043,26	= 13,70%
Σύνολο ενεργητικού	27.925.311,37		28.104.011,03	

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

Ίδια κεφάλαια	24.499.688,23	= 704,74%	24.627.586,42	= 708,42%
Σύνολο υποχρεώσεων	3.476.424,61		3.476.424,61	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	3.425.623,34	= 12,27%	3.476.424,61	= 12,37%
Σύνολο παθητικού	27.925.311,37		28.104.011,03	
Ίδια κεφάλαια	24.499.688,23	= 87,73%	24.627.586,42	= 87,63 %
Σύνολο παθητικού	27.925.311,37		28.104.011,03	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	24.499.688,23	= 108,12%	24.627.586,42	= 639,50%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	22.660.622,43		3.851.043,26	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.264.689,14	= 158,03%	24.252.967,77	= 713,07%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.331.427,34		3.401.188,72	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρία, διαθέτει τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα και αποθέματα :

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρου Συγγρού 162-164-166 στον Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 2.691,30 τ.μ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 1.363,53 τ.μ. και 5 θέσεων στάθμευσης.
Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 17.05.2019.
- Οικόπεδο επί των οδών Κομνηνών 26 και Βασιλέως Ηρακλείου στον Δήμο Θεσσαλονίκης του Νομού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 319,70 τμ. και συγκρότημα οριζόντιων ιδιοκτησιών, εντός του ανωτέρω οικοπέδου που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο, συνολικής επιφάνειας 651,76 τ.μ., σε πολυώροφη οικοδομή
Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 22.05.2021.
- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Θηβών 226 στον Δήμο Ρέντη του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 11.430,74 τμ. και συγκρότημα καταστημάτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 9.137,50 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 7.694,50 τ.μ.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 25.02.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 7.632.370,02 .
- Οικόπεδο επί της οδού Λαγκαδά 341 στον Δήμο Σταυρούπολης του Νομού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 6.696,30 τμ. και συγκρότημα καταστημάτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 5.412,56 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 12.477,13 τ.μ.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 18.04.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του ποσού € 7.264.281,51.
- Οικόπεδο στην Κτηματική Περιφέρεια Μενεμένης, εντός περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΠ1 επί της παράπλευρης οδού της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 7.674,59 τμ. και συγκρότημα συνεργείου αυτοκινήτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 4.907,15 τ.μ.
Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 19.04.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 2.373.948,73.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων μείον τα εκτιμώμενα έξοδα πώλησης την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των € 22.940.000 (χρήση 2021: € 3.400.000,00).

Η εύλογη αξία των αποθεμάτων ακινήτων μείον τα εκτιμώμενα έξοδα πώλησης την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των € 3.850.000,00 (χρήση 2021: € 3.275.903,18).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και τα αποθέματα ακινήτων αποτελούνται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η Εταιρεία με σκοπό τη μεταπώληση στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα εν λόγω ακίνητα αναγνωρίζονται στο κόστος απόκτησής τους προσαυξημένο με τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω απόκτηση.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

- i. Υλικές ζημιές οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό,, τρομοκρατικές και άλλες καθόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- ii. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και με σχετική εμπειρία πιστοποιημένους εκτιμητές. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, εφαρμόστηκε κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

Ο εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, χρησιμοποιεί την μέθοδο του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως κατωτέρω) επιτόκιο κεφαλαιοποίησης, και την συγκριτική μέθοδο η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις ανάλογες προσαρμογές.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων είναι τα ακόλουθα:

Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Συγκεκριμένα για τη μέθοδο του εισοδήματος αναφέρουμε:

Με βάση το μοντέλο του Gordon Growth ισχύει γενικά ο παρακάτω τύπος ο οποίος αποτελεί βάση για τους κατωτέρω υπολογισμούς των συντελεστών κεφαλαιοποίησης: $Y=R-G$

Όπου

Y = επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση του επενδυτή

R = επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + πληθωρισμός (inflation) + επιτόκιο ανάληψης επιπρόσθετου κινδύνου (risk premium)

G = ετήσια αύξηση εσόδων (growth)

- Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και πληροφορίες του Reuters η απόδοση (επιτόκιο) του ομολόγου για το 2022 λαμβάνεται στο 3,35%.
- Το Risk premium που έχει ληφθεί για κάθε χρήση ακινήτου, ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από την επένδυση του ακινήτου ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά του και κυμαίνεται ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας από 3,40% έως και 4,65%.

- Σύμφωνα με τις διατάξεις τροπολογίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων επιτρέπεται αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε τρία τοις εκατό(3%) κατά ανώτατο όριο, σε σχέση με το μίσθωμα του προηγούμενου έτους για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων..
- Από ανάλυση της κτηματαγοράς η ετήσια αύξηση των εσόδων των επενδυτικών ακινήτων για το 2022 λαμβάνεται στο 3,00%.
- Το ποσοστό πληθωρισμού εκτιμήθηκε στο 3%.
- Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 6,75% και 8%.

Όσον αφορά τη συγκριτική μέθοδο αρχικά χρησιμοποιήθηκαν τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούσαν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόστηκαν ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου) των ακινήτων της εταιρείας. Από το παραπάνω εύρος των προσαρμοσμένων τιμών υπολογίστηκε η μέση τιμή που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του εκάστοτε ακινήτου της Εταιρείας .

Τα εν λόγω ακίνητα δεν φέρουν βάρη έναντι οποιονδήποτε υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν στο ποσό των € 812.683,66 (2021: € 24.072,00) και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, 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 Εταιρείας είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 21)

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

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 (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2019). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2019.

Η εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν.4548/2019.

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπεζής για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα: Η εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση των μισθώσεων των ακινήτων της .

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 21 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 22 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Η εταιρεία ΑΕΠ Καλλιθέας Α.Ε. είναι 100% θυγατρική της Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 6 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Στουπιάδου Ειρήνη

Οικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022

Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>			
	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων	3	812.683,66	24.072,00
Σύνολο εσόδων		812.683,66	24.072,00
Αποσβέσεις	5	(259.858,61)	(52.933,61)
Γενικά λειτουργικά έξοδα	4	(658.158,80)	(208.315,24)
Σύνολο εξόδων		(918.017,41)	(261.248,85)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	42,00	--
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6	(22.606,44)	(75.219,66)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		(22.564,44)	(75.219,66)
Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		(127.898,19)	(312.396,51)
Φόρος εισοδήματος	7	--	--
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		(127.898,19)	(312.396,51)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	8	(0,50)	(1,67)

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 14-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος*(ποσά σε ευρώ)*

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(127.898.19)	(312.396.51)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:	--	--
Συνολικά αποτελέσματα χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος	(127.898.19)	(312.396.51)

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 14-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός		<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	20.260.661,21	3.214.336,47
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	11	39,33	133,65
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	12	2.324.921,89	576.573,14
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	75.000,00	60.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		22.660.622,43	3.851.043,26
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απόθεμα ακινήτων	9	3.296.957,36	3.275.903,18
Απαιτήσεις από Πελάτες	14	59.087,84	3.655,02
Λοιπές απαιτήσεις	14	7.865,67	21.122,78
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	15	1.900.778,27	20.952.286,79
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		5.264.689,14	24.252.967,77
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		27.925.311,57	28.104.011,03
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	25.564.000,00	25.564.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	16	(1.064.311,77)	(936.413,58)
Σύνολο καθαρής θέσεως		24.499.688,23	24.627.586,42
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	18	30.727,04	75.904,59
Εμπορικές και Λοιπές υποχρεώσεις	19	3.300.660,41	3.325.189,17
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20	39,89	94,96
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.331.427,34	3.401.188,72
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	94.196,00	75.196,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20	--	39,89
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		94.196,00	75.235,89
Σύνολο υποχρεώσεων		3.425.623,34	3.476.424,61
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ		27.925.311,57	28.104.011,03

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 14-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως			
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>			
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2021	5.604.000,00	(404.457,07)	5.199.542,93
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	--	(312.396,51)	(312.396,51)
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος	--	(312.396,51)	(312.396,51)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	19.960.000,00		19.960.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	----	(219.560,00)	(219.560,00)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2021	25.564.000,00	(936.413,58)	24.627.586,42
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	25.564.000,00	(936.413,58)	24.627.586,42
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	--	(127.898,19)	(127.898,19)
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος	--	(127.898,19)	(127.898,19)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	25.564.000,00	(1.064.311,77)	24.499.688,23

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 14-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών		<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
	<u>Σημείωση</u>	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		(127.898,19)	(312.396,51)
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	5	259.764,29	52.839,29
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσεως	5	94,32	94,32
(Κέρδη) / Ζημίες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	6	22.564,44	75.219,66
		(154.524,86)	(184.243,24)
Καθαρή (αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Αποθέματα ακινήτων	9	(21.054,18)	(3.275.903,18)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	10	(17.306.089,03)	(4.191,04)
Προκαταβολές πτήσεως ακινήτων	12	(1.748.348,75)	(559.786,22)
Αποθεματικό διαχείρισης κτιρίου	13	(15.000,00)	(60.000,00)
Πελάτες	14	(55.432,82)	5.847,20
Λοιπές απαιτήσεις		13.257,11	(2.383,67)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στοιχείων Υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές Υποχρεώσεις		(50.706,31)	3.438.023,13
Καταβληθέντες τόκοι και παρόμοια έξοδα	6	(22.605,40)	(75.217,54)
		(19.051.454,52)	(717.854,56)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους			
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος και λοιποί φόροι			
		(717.854,56)	(717.854,56)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι		42,00	--
Καθαρές Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		42,00	--
<u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16	--	19.960.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		--	(219.560,00)
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης κεφαλαίου	20	(94,96)	(93,88)
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων μίσθωσης	20	(1,04)	(2,12)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(96,00)	19.740.344,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες		(19.051.508,52)	19.022.489,44
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσεως		20.952.286,79	1.929.797,35
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσεως	15	1.900.778,27	20.952.286,79

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 14-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η “Εταιρεία”) ιδρύθηκε την 17η Ιουλίου 2017 με την υπ’ αριθμόν 1242/2.6.2017 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Βασιλικής Δημητρίου Βαλσαμίδου, και την 17η Ιουλίου 2017 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 143170201000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΑΕ” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει οριστεί για 99 έτη, μέχρι την 16η Ιουλίου 2116, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων ή/και κινητών.-
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 ανηγόντων ήδη στην Εταιρεία, είτε αγοραζομένων από αυτήν, είτε ανηγόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία κατά το σύστημα της αντιπροχής 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 οιασδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινοότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.-
6. Η μελέτη, κατασκευή, οργάνωση, απόκτηση, κατοχή, διαχείριση, διοίκηση, λειτουργία, ανάπτυξη, χρηματοδότηση και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αποθήκευσης και στάθμευσης αυτοκινήτων, μηχανοκινήτων οχημάτων, κάθε είδους μεταφορικών μέσων και τροχόσπιτων, υπόγειων ή υπέργειων, ανοικτών ή στεγασμένων, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και κάθε δραστηριότητα ή πράξη και ανάπτυξη κάθε είδους επιχειρηματικής δράσης, στο πλαίσιο των ανωτέρω αντικειμένων.-
7. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιότητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων με την Εταιρεία πελατών.-
8. Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.-
8. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας:
 - α. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους.-
 - β. 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 Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως

εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.-

10. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρείας.-

11. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών και επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρείας.-

12. 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 Εταιρείας.-

13. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρείες ή οποιαδήποτε 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 Εταιρείας.-

14. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράφει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:

α. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνολογίας (know - how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.

β. Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.

γ. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.

δ. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ε. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.

στ. Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., και μέτοχος είναι η εταιρεία Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. με ποσοστό 100%. Η Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. ιδρύθηκε την 30/09/2022 από την ALPHA GROUP INVESTMENTS Ltd, με εισφορά σε είδος (μετοχών) 12 εταιριών, στις οποίες η ALPHA GROUP INVESTMENTS Ltd ήταν μέτοχος κατά 100%, και την καταβολή μετρητών. Μία εκ των 12 αυτών εταιριών ήταν και η ΑΕΠ Καλλιθέας Α.Ε. Η ALPHA GROUP INVESTMENTS Ltd έχει την έδρα της στην Κύπρο και είναι ο μοναδικός μέτοχος της Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. Η Εταιρεία έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Την 16η Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρεία ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο “Alpha Bank” («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «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 ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, και είναι εισηγμένη στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών της «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.»

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος	Πρόεδρος
Μαθιόπουλος Αριστείδης	Αντιπρόεδρος
Στουπιάδου Ειρήνη	Μέλος

Συνεργαζόμενες Τράπεζες ALPHA BANK

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 20^η Ιουνίου 2024.

Νομικός Σύμβουλος
Παπαθανασοπούλου Νικολέττα

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως

Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.

143170201000

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

800858240

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 6^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, στην συνεδρίασή του της 6^{ης} Οκτωβρίου 2023. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2022 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 Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021 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 1.1.2022 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

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 31.12.2022 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 η Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η αναπτυξιακή δυναμική κατά το 2022, αντανάκλα την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις, μετά τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και τις πληθωριστικές πιέσεις. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9%. Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αυξήθηκε κατά 7,8% το 2022, συμβάλλοντας κατά 5,3 μονάδες στον ετήσιο ρυθμό άνοδου του ΑΕΠ, υποστηριζόμενη από την υψηλή ροπή προς κατανάλωση στη μετα-πανδημική εποχή, τη συσσώρευση αποταμιεύσεων κατά τη διάρκεια της πανδημίας και την αξιοσημείωτη άνοδο της απασχόλησης.

Οι επενδύσεις κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά 11,7% το 2022, ενισχύοντας τη δυναμική τους και συμβάλλοντας στη μεταβολή του ΑΕΠ κατά 1,5 ποσοστιαίες μονάδες. Επίσης, θετική ήταν η συνεισφορά των αποθεμάτων (συμπεριλαμβανομένων στατιστικών διαφορών, 1,9 π.μ.). Αντίθετα, αρνητική συνεισφορά είχαν οι καθαρές εξαγωγές (-2,5 π.μ.) και η δημόσια κατανάλωση (-0,3 π.μ.). Οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών αυξήθηκαν σωρευτικά το 2022 κατά 4,9%, με τα αγαθά να έχουν καταγράψει άνοδο κατά 0,4% και τις υπηρεσίες, αντίστοιχα, κατά 9,9%, αντανakλώντας τις ισχυρές επιδόσεις του τουρισμού. Οι εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών, ωστόσο, αυξήθηκαν εντονότερα (10,2%) σε σύγκριση με τις αντίστοιχες εξαγωγές το 2022, με τις εισαγωγές αγαθών να έχουν αυξηθεί κατά 11,2% και τις εισαγωγές υπηρεσιών να έχουν καταγράψει άνοδο ύψους 7,2%.

Ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 9,3% το 2022, έναντι αύξησης 0,6% το 2021, πρωτίστως λόγω της άνοδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο -δεδομένου ότι η Ελλάδα είναι καθαρός εισαγωγέας ενέργειας-, των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες. Τους τρεις πρώτους μήνες του 2023 ο ρυθμός αύξησης του δείκτη έχει επιβραδυνθεί (Ιανουάριος: 7,3%, Φεβρουάριος: 6,5%, Μάρτιος: 5,4%) ενώ, αναμένεται να διαμορφωθεί κατά μέσο όρο σε 4,5% σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Winter, Φεβρουάριος 2023) και σε 5% σύμφωνα με το Υπουργείο Οικονομικών (Κρατικός Προϋπολογισμός 2023)) και σε 4,4% βάσει των πιο πρόσφατων εκτιμήσεων της Τραπέζης της Ελλάδος (Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2022, Απρίλιος 2023).

Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ αναμένεται να επιβραδυνθεί το 2023, λόγω των δυσμενών επιπτώσεων των πληθωριστικών πιέσεων στην αγοραστική δύναμη των Ευρωπαίων πολιτών και συνεπώς στην ιδιωτική κατανάλωση και τις εξαγωγές υπηρεσιών. Η υλοποίηση επενδύσεων στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Ευρώ 7 δις.) και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (Ευρώ 8,3 δις.) και η ισχυρή άνοδος των Άμεσων Ξένων Επενδύσεων (ΑΞΕ), ωστόσο, εκτιμάται ότι θα διατηρήσουν τον ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ, σε θετικό έδαφος, το 2023. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Winter, Φεβρουάριος 2023) και ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (OECD 2023 Economic Survey of Greece, Ιανουάριος 2023) προβλέπουν αύξηση του ΑΕΠ κατά 1,2% και 1,1% για το 2023, ενώ ο Κρατικός Προϋπολογισμός 2023 αντίστοιχα κατά 1,8%. Τέλος, σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος για το 2022 (Απρίλιος 2023) η ελληνική οικονομία προβλέπεται να αναπτυχθεί με ρυθμό 2,2% το 2023.

Σημειώνεται, ωστόσο, ότι ο υψηλός βαθμός αβεβαιότητας που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την ελληνική οικονομία στο βραχυχρόνιο ορίζοντα. Οι κυριότεροι παράγοντες αβεβαιότητας έχουν ως ακολούθως:

- Εξωτερική ζήτηση και τουριστικά έσοδα, σε συνάρτηση με την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και της αγοραστικής δύναμης των ευρωπαϊκών νοικοκυριών: Οι προοπτικές της ευρωπαϊκής οικονομίας παρουσιάζονται βελτιωμένες, με το ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ της Ευρωζώνης για το τρέχον έτος να εκτιμάται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Winter 2023) σε 0,9%, έναντι 0,3% τον Νοέμβριο του

2022 (European Economic Forecast, Autumn 2022). Το αυξημένο κόστος παραγωγής, εξαιτίας κυρίως των προβλημάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα και των ενεργειακών ανατιμήσεων, έχει επιβαρύνει τα οικονομικά των επιχειρήσεων και η αναπόφευκτη μετακύλισή του στους καταναλωτές έχει περιορίσει την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών. Ως εκ τούτου, ένας σημαντικός κίνδυνος για την ελληνική οικονομία, το επόμενο έτος, είναι η ενδεχόμενη εξασθένηση της εξωτερικής ζήτησης πρωτίστως για υπηρεσίες, δηλαδή για το ελληνικό τουριστικό προϊόν και δευτερευόντως για αγαθά.

- Γεωπολιτικές εξελίξεις και πληθωριστικές πιέσεις: Η συνέχιση και η έμβαση του πολέμου στην Ουκρανία αναμφίβολα μπορούν να επηρεάσουν τις ευρωπαϊκές οικονομίες, αφού η σύγκρουση σε εδάφη της ευρωπαϊκής ηπείρου, καθώς και η ενεργειακή εξάρτηση από την Ρωσία έχουν οδηγήσει στην κατακόρυφη αύξηση των τιμών της ενέργειας. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι οι ανησυχίες για την ενεργειακή επάρκεια της Ευρώπης για τον φετινό χειμώνα έχουν μετριαστεί. Σε τούτο έχουν συμβάλει το υψηλό ποσοστό πλήρωσης των αποταμιευτήρων φυσικού αερίου στην Ευρώπη, οι αναληφθείσες πρωτοβουλίες σε ευρωπαϊκό επίπεδο για μείωση της κατανάλωσης φυσικού αερίου και οι σχετικά ήπιες καιρικές συνθήκες.
- Απότομη αύξηση των επιτοκίων και κατά συνέπεια του κόστους δανεισμού για νοικοκυριά και επιχειρήσεις, γεγονός που ενδεχομένως να καθυστερούσε την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων.
- Κίνδυνοι που προκύπτουν από την ταχύτητα απορρόφησης των κεφαλαίων του ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της υλοποίησης του προγράμματος, καθώς και από πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των μεταρρυθμίσεων.
- Τέλος, όπως αναφέρει η Έκθεση του Διοικητή της Τραπέζης Ελλάδος για το 2022 (Απρίλιος 2023), επιπρόσθετους κινδύνους για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αποτελούν: (α) η πολιτική αβεβαιότητα, που ενδέχεται να προκύψει ως απόρροια μίας παρατεταμένης ειλολογικής περιόδου, (β) η καθυστέρηση, διακοπή, ή/και αντιστροφή της υλοποίησης μεταρρυθμίσεων, με αρνητικό αντίκτυπο στην παραγωγικότητα και ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας και (γ) η εμφάνιση μιας νέας γενιάς μη Εξυηρητούμενων Δανείων (ΜΕΔ), εξαιτίας του αυξημένου κόστους δανεισμού και των επιπτώσεων της ενεργειακής κρίσης, έπειτα από τη σταδιακή κατάργηση των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης προς τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά.

Σημειώνεται, ωστόσο, ότι οι κύριες μελλοντικές προκλήσεις για την πορεία των δημόσιων οικονομικών στην Ελλάδα είναι εξωγενείς και κοινές για τις χώρες-μέλη της ΕΕ-27. Ωστόσο, η Ελλάδα φαίνεται ανθεκτική σε αυτές τις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις, καθώς, αφενός η σύμφιξη της νομισματικής πολιτικής δεν αναμένεται να θέσει σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα του χρέους λόγω της ευνοϊκής δομής του και αφετέρου, οι δυσμενείς επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στον κρατικό προϋπολογισμό και στον στόχο για πρωτογενή πλεονάσματα μετριάζονται μερικώς, λόγω της λιγότερο ενεργοβόρας βιομηχανίας, του χαμηλού ποσοστού του φυσικού αερίου στην τελική κατανάλωση ενέργειας και των ευνοϊκών καιρικών συνθηκών.

Ειδικότερα όσον αφορά την Εταιρεία, η κύρια δραστηριότητα της οποία είναι η απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, και αναφορικά με τους παράγοντες που «παράγουν» κινδύνους ύφεσης της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και σημειώνονται τα εξής:

- Έιρηξη πληθωρισμού στην Ευρωζώνη: Η κλιμάκωση του πληθωρισμού σε διψήφιες τιμές μεταξύ Απριλίου-Σεπτεμβρίου 2022 διάβρωσε την αγοραστική δύναμη των ελληνικών νοικοκυριών. Η επίπτωση στην εγχώρια ζήτηση, ωστόσο, αντισταθμίστηκε μερικώς από τα δημοσιονομικά μέτρα στήριξης. Σε αντιδιαστολή με τα προηγούμενα η αγορά ακινήτων το 2022 επηρεάστηκε θετικά από την εισροή άμεσων ξένων επενδύσεων.
- Ο συνδυασμός της αύξησης των τιμών των οικοδομικών υλικών και της ενέργειας με την παροδική επιβράδυνση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, ενίσχυσε τις τιμές των ακινήτων το 2022 και ο Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές ανέκαμψε εντυπωσιακά στις αρχές του 2023.

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας παρά τις δυσμενείς επιπτώσεις που προκαλούν οι πληθωριστικές πιέσεις κυρίως σε ό,τι αφορά στις τιμές τις ενέργειας και επιπρόσθετα την υλοποίηση του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, στο πλαίσιο του προγράμματος «Next Generation EU» της ΕΕ, μέσω του οποίου η Ελλάδα αναμένεται να εισπράξει συνολικά μέχρι το 2026 €30,5 δις,
- το γεγονός ότι παρόλο 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 ο πληθωρισμός δεν αναμένεται να έχει αρνητική επίδραση στην δραστηριότητα της εταιρείας λόγω του ότι η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών. καθώς επίσης και όποια έσοδα από μισθώματα έχει η εταιρεία είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.
- το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση,

το Διοικητικό Συμβούλιο 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 καταστάσεων.

2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2022:

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

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 Δ.Λ.Π. 37 ή της Διερμηνείας 21, ο αποκτών θα πρέπει να αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει βάσει του Δ.Λ.Π. 37 ή της Διερμηνείας 21 και όχι βάσει του Εννοιολογικού Πλαισίου,
- αποφάησισε πως ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει τις ενδεχόμενες απαιτήσεις που αποκτά στο πλαίσιο της συνένωσης.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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 ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► **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)

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 ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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 είχαν 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 προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2022 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► **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.

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
 - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)
 - ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),
- αναγνωρίζει το συμβατικό περιθώριο κέρδους από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της χρήσης που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημιά,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και

- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που emπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Την 25.6.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρίες να εφαρμόσουν το νέο πρότυπο και να επεξηγήσουν τη χρηματοοικονομική τους επίδοση. Επιπρόσθετα με την τροποποίηση μετατέθηκε η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του την 1.1.2023.

Τέλος σημειώνεται πως βάσει του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης που υιοθέτησε το ανωτέρω πρότυπο, παρέχεται η δυνατότητα μη εφαρμογής της παραγράφου 22 του προτύπου, σύμφωνα με την οποία μια οικονομική οντότητα δεν πρέπει να ταξινομεί στην ίδια ομάδα συμβολαία των οποίων ο μεταξύ τους χρόνος έκδοσης υπερβαίνει το ένα έτος, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων με χαρακτηριστικά άμεσης συμμετοχής και ομάδες συμβολαίων επένδυσης με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής και με ταμειακές ροές που επηρεάζουν ή επηρεάζονται από τις ταμειακές ροές προς αντισυμβαλλομένους άλλων συμβολαίων,
- β) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων των οποίων η διαχείριση γίνεται μεταξύ γενεών συμβολαίων και που πληρούν τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 77β της οδηγίας 2009/138/ΕΚ και για τα οποία έχει εγκριθεί από τις εποπτικές αρχές η εφαρμογή της προσαρμογής λόγω αντιστοιχίας.

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

• Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17: «Ασφαλιστήρια Συμβολαία»:
Πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 17 και Δ.Π.Χ.Π. 9 – Συγκριτική πληροφόρηση (Κανονισμός 2022/1491/8.9.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 9.12.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 βάσει της οποίας παρέχεται η δυνατότητα κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της συγκριτικής περιόδου να ταξινομηθούν κατά τον τρόπο που η οικονομική οντότητα θα τα ταξινομούσε κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 9. Στο κείμενο της τροποποίησης εξειδικεύεται ο τρόπος εφαρμογής της εν λόγω δυνατότητας ανάλογα με το αν η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το Δ.Π.Χ.Π. 9 ταυτόχρονα με το Δ.Π.Χ.Π. 17 ή αν το είχε ήδη εφαρμόσει σε προηγούμενη περίοδο.

Η ανωτέρω τροποποίηση 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 που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει 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 που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»:** Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μεμονωμένη συναλλαγή (Κανονισμός 2022/1392/11.8.2022).

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 εξαίρεσης 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 εκπεστών προσωρινών διαφορών.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

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 εταιρίας 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.Α.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.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16:** «Μισθώσεις: Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 16 με σκοπό να διευκρινίσει πως, σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή «τις αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» κατά τρόπο που δεν θα αναγνωρίσει κανένα ποσό του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί ο πωλητής-μισθωτής. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημιά που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:

Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε 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 παρέτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:**

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης την οποία μια εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει για τουλάχιστον 12 μήνες και η οποία ωστόσο υπόκειται σε συμμόρφωση με συγκεκριμένους όρους.

Επίσης, με την εν λόγω τροποποίηση παρέτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της τροποποίησης του Δ.Λ.Π. 1. “Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες” που είχε εκδώσει το 2020 κατά ένα έτος.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει 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 2022 όπως και στη χρήση 2021 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 2.11). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές

απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεπίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής 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. Ειδικά για τον υπολογισμό της διάρκειας της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ισχύουν όσα αναφέρουμε παραπάνω.

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 ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση πώλησης ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου παγίου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, διακόπτεται η αναγνώριση του παγίου.

Κατά την πώληση του παγίου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.5 Αποθέματα ακινήτων

Στην κατηγορία αυτή παρακολουθούνται τα στοιχεία ενεργητικού που αποκτώνται κυρίως, αν και όχι αποκλειστικά, μέσω πλειστηριασμών και κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά η Εταιρεία αποκτά τον έλεγχο του ακινήτου. Αυτό συμβαίνει είτε κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης της μεταγραφής είτε στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κατά την ημερομηνία αίτησης της μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό καθώς η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταγραφής θεωρείται τυπική. Πριν τις ημερομηνίες αυτές, τα ποσά που έχουν καταβληθεί για την αγορά ενός παγίου, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία «Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων» και μεταφέρονται στα Αποθέματα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του.

Τα αποθέματα ακινήτων αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάσταση τους. Τα αποθέματα μεταγενέστερα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 2. Ως καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία θεωρείται η εύλογη αξία των ακινήτων μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα έξοδα πραγματοποίησης της πώλησης.

2.6 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.

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά η Εταιρεία αποκτά τον έλεγχο του ακινήτου. Αυτό συμβαίνει είτε κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης της μεταγραφής είτε στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κατά την

ημερομηνία αίτησης της μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό καθώς η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταγραφής θεωρείται τυπική. Πριν τις ημερομηνίες αυτές, τα ποσά που έχουν καταβληθεί για την αγορά ενός παγίου, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία «Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων» και μεταφέρονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του.

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
--------	--------

Σε περίπτωση πώλησης ενός επενδυτικού ακινήτου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, διακόπτεται η αναγνώριση του.

Κατά την πώληση του ακινήτου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται με αγορά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα επιρριπτό κόστος προετοιμασίας για την προοριζόμενη χρήση του, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών του προσωπικού και των εξειδικευμένων επαγγελματιών και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα έξοδα που αφορούν τη συντήρηση αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Σε περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία η αξία του παγίου απομειώνεται πλήρως. Κατά την πώληση του άυλου παγίου στοιχείου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

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.

Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα επενδυτικά ακίνητα 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 εταιρεία 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.

2.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία 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 χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας 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 Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος -έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα 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 απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

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 ΔΠΧΠ 9.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία 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 είσπραξέως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

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

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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 εκιαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

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

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 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 εμπίπτουν 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.

2.12 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.

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 νομίσματα 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 λοιπές υποχρεώσεις.

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:

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 απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων. 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.

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 (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται στον μισθωτή) αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών 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 έχει συνάψει η Εταιρεία ως εκμισθωτής χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές.

2.13 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.

2.14 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 συμμέτοχοι 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 τα 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 απαξίωσης.

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 .

2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία θεωρούνται:

α) η τελική μητρική Εταιρεία Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε (Alpha Services and Holdings) και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή την τελική μητρική της

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

β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία 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 της Alpha Bank και της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. 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 Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της της Alpha Bank και της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. 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 Εταιρεία 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%.

2.16 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2022 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

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. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

-Αποτίμηση Αποθεμάτων Ακινήτων

Η Εταιρεία αποτιμά τα Αποθέματα των ακινήτων της στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των ακινήτων της η Εταιρεία βασίζεται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Επειδή η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των ακινήτων δεν διαφέρει από την εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης, ισχύουν σχετικά με τα δεδομένα των εκτιμήσεων όσα αναφέρονται παραπάνω στην ενότητα 2.13 «Προσδιορισμός εύλογης αξίας».

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2022 σε € 812.683, 66 (χρήση 2021 € 24.072,00).

Όλες οι υφιστάμενες μισθώσεις των ακινήτων είναι λειτουργικές.

Τα έσοδα του 2022 έχουν αυξηθεί κατά ποσό € 788.611,66 λόγω της απόκτησης και εκμετάλλευσης νέων ακινήτων όπως περιγράφονται στην σημείωση 10

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τα έσοδα από την εκμίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας καθώς και τις άμεσες λειτουργικές δαπάνες που αντιστοιχούν στα έσοδα από τα εν λόγω επενδυτικά ακίνητα στη χρήση 2022.

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Έσοδα από μισθώματα	812.683,66	24.072,00
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Αποσβέσεις	(228.174,28)	(20.945,71)
Φόροι	(135.787,39)	(16.921,85)
Ασφαλιστήρια Συμβόλαια	(30.281,74)	(1.839,87)
Συντηρήσεις κτιρίων	--	(250,00)
Κοινόχρηστες Δαπάνες	(208.275,64)	(14.254,49)
Παροχή Υπηρεσιών	(87.664,67)	(12.120,00)

Καθαρά κέρδη/(ζημίες) από μισθώματα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	<u>122.499,94</u>	<u>(42.259,92)</u>
--	-------------------	--------------------

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τις άμεσες λειτουργικές δαπάνες που αντιστοιχούν στα επενδυτικά ακίνητα από τα οποία η Εταιρεία δεν είχε έσοδα από μισθώματα στην χρήση 2022.

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Έσοδα από μισθώματα	--	--
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Αποσβέσεις	(31.590,01)	(19.366,68)
Φόροι	(73.905,50)	(12.040,37)
Ασφαλιστήρια συμβόλαια	(6.475,10)	(382,34)
Ηλεκτρικό Ρεύμα	--	(136,90)
Παροχή Υπηρεσιών	(62.180,97)	(12.012,00)
Δαπάνες στην κατάσταση αποτελεσμάτων	<u>(115.204,69)</u>	<u>(43.938,29)</u>

Οι μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων από λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Εντός του ενός έτους	988.014,76	18.000,00
Πέραν του ενός έτους και μέχρι πέντε έτη	3.512.393,20	48.000,00
Πέραν των πέντε ετών	1.915.520,35	--
Σύνολο	<u>6.415.928,31</u>	<u>66.000,00</u>

4. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών (Σημείωση 24)	10.600,00	14.440,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	642,80	--
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	109,00	17.124,13
Αμοιβές λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών	1.625,00	2.312,00
Ασφαλιστήρια συμβόλαια	36.756,84	7.939,77
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	171.761,11	48.421,83
ΕΝΦΙΑ	168.600,21	22.891,78
Φ.Π.Α.	48.540,37	18.958,86
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	--	136,90
Κοινόχρηστες δαπάνες	208.275,64	73.097,09

Συντηρήσεις κτιρίων	3.040,00	250,00
Τέλη Ακινήτης Περιουσίας	977,09	--
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Λοιποί φόροι-Τέλη	5.560,90	954,67
Υλικά γραφείου και αναλώσιμα	164,70	401,77
Συνδρομές-Εισφορές	344,00	344,00
Διάφορα έξοδα	161,14	42,44
Σύνολο	658.158,80	208.315,24

5. Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	259.764,29	52.839,29
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων	94,32	94,32
Σύνολο	259.858,61	52.933,61

6. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα</u>		
Τόκοι καταθέσεων	42,00	--
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	42,00	--

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα</u>		
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	(1,04)	(2,12)
Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(323,10)	(217,54)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(22.282,30)	(75.000,00)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(22.606,44)	(75.219,66)
Καθαρό χρηματοοικονομικό έξοδο	(22.564,44)	(75.219,66)

Οι εγγυητικές επιστολές έχουν εκδοθεί για λογαριασμό της Εταιρείας από την ενδιάμεση μητρική εταιρεία Alpha Bank και αφορούν την συμμετοχή της σε πλειοδοτικούς διαγωνισμούς απόκτησης ακινήτων.

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% σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	1.1.-31.12.2022 (127.898,19)		1.1.-31.12.2021 (312.396,51)	
		%		%
Φόρος εισοδήματος βάσει του ισχύοντος Φορολογικού συντελεστή (έξοδο)/έσοδο	28.137,60	22,00	68.727,23	22,00
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(13.898,95)	10,87	(1.783,48)	0,57
Προσαρμογή με το ποσό των φορολογικών ζημιών λόγω εξόδων ΑΜΚ που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Κ.Θ.	--		48.303,20	(15,46)
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί διαφορών αποσβέσεων ακινήτων	(37.502,89)	29,32	(7.986,03)	2,56
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής αίτησης επί προσωρινών διαφορών	6.481,08	(5,07)	(859,37)	0,28
Συμφηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με φορολογικές ζημίες προηγούμενων χρήσεων	16.783,16	(13,12)	--	
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών	--		(106.401,55)	34,05
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--		--	

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 φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμφηφιστεί. Η Εταιρεία 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 ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για τον συμφηφισμό τους. Η συνολική μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό € 165.613,84 που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ποσού € 752.790,19

Επιπλέον η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αναγνώριση σωρευτικής αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών ποσού € 45.388,19.

8. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχήΒασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημιών) 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 (ιδίες μετοχές).

Προσαρμοσμένα

Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή να είναι ίδια.

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(127.898,19)	(312.396,51)
Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	255.640	255.640
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	255.640	255.640
Βασικά και προσαρμοσμένα		
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	(0,50)	(1,67)

9. Αποθέματα ακινήτων

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022/2021	3.275.903,18	--
Κόστος κτήσεως	21.054,18	3.275.903,18
Σύνολο	3.296.957,36	3.275.903,18

Το απόθεμα ακινήτων αποτελείται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η Εταιρεία με σκοπό τη μεταπώληση στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα εν λόγω ακίνητα αναγνωρίζονται στο κόστος απόκτησής τους προσαυξημένο με τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω απόκτηση.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

- iii. Υλικές ζημίες οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- iv. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημίες τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

Οι εύλογες αξίες των εν λόγω ακινήτων μετά την αφαίρεση των εξόδων που σχετίζονται με την πώληση αυτών ανέρχονται συνολικά σε € 3.850.000,00.

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και με σχετική εμπειρία πιστοποιημένους εκτιμητές. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, εφαρμόστηκε κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

Ο εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, χρησιμοποιεί την μέθοδο του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως κατωτέρω) επιτόκιο κεφαλαιοποίησης, και την συγκριτική μέθοδο η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις ανάλογες προσαρμογές.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων είναι τα ακόλουθα:

Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Συγκεκριμένα για τη μέθοδο του εισοδήματος αναφέρουμε:

Με βάση το μοντέλο του Gordon Growth ισχύει γενικά ο παρακάτω τύπος ο οποίος αποτελεί βάση για τους κατωτέρω υπολογισμούς των συντελεστών κεφαλαιοποίησης: $Y=R-G$

Όπου

Y = επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση του επενδυτή

R = επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + πληθωρισμός (inflation) + επιτόκιο ανάληψης επιπρόσθετου κινδύνου (risk premium)

G = ετήσια αύξηση εσόδων (growth)

- Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και πληροφορίες του Reuters η απόδοση (επιτόκιο) του ομολόγου για το 2022 λαμβάνεται στο 3,35%.
- Το Risk premium που έχει ληφθεί για κάθε χρήση ακινήτου, ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από την επένδυση του ακινήτου ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά του και κυμαίνεται ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας από 3,40% έως και 4,65%.
- Σύμφωνα με τις διατάξεις τροπολογίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων επιτρέπεται αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε τρία τοις εκατό(3%) κατά ανώτατο όριο, σε σχέση με το μίσθωμα του προηγούμενου έτους για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων..

- Από ανάλυση της κτηματαγοράς η ετήσια αύξηση των εσόδων των επενδυτικών ακινήτων για το 2022 λαμβάνεται στο 3,00%.
- Το ποσοστό πληθωρισμού εκτιμήθηκε στο 3%.
- Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 6,75% και 8%.

Όσον αφορά τη συγκριτική μέθοδο αρχικά χρησιμοποιήθηκαν τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούσαν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόστηκαν ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου) των ακινήτων της εταιρείας. Από το παραπάνω εύρος των προσαρμοσμένων τιμών υπολογίστηκε η μέση τιμή που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του εκάστοτε ακινήτου της Εταιρείας .

Τα εν λόγω ακίνητα δεν φέρουν βάρη έναντι οποιονδήποτε υποχρεώσεων της Εταιρείας.

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως			
1 ^η Ιανουαρίου 2021	1.468.417,44	1.847.890,89	3.316.308,33
Προσθήκες	1.708,04	2.483,00	4.191,04
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	1.470.125,48	1.850.373,89	3.320.499,37
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως			
1 ^η Ιανουαρίου 2022	1.470.125,48	1.850.373,89	3.320.499,37
Προσθήκες	5.418.248,19	11.887.840,84	17.306.089,03
31 ^η Δεκεμβρίου 2022	6.888.373,67	13.738.214,73	20.626.588,40
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1 ^η Ιανουαρίου 2021	--	(53.323,61)	(53.323,61)
Αποσβέσεις χρήσεως	--	(52.839,29)	(52.839,29)
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	--	(106.162,90)	(106.162,90)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1 ^η Ιανουαρίου 2022	--	(106.162,90)	(106.162,90)
Αποσβέσεις χρήσεως	--	(259.764,29)	(259.764,29)
31 ^η Δεκεμβρίου 2022	--	(365.927,19)	(365.927,19)
Αναπόσβεστη αξία			
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	1.470.125,48	1.744.210,99	3.214.336,47
31 ^η Δεκεμβρίου 2022	6.888.373,67	13.372.287,54	20.260.661,21

Η Εταιρεία στη χρήση 2022 απέκτησε τα παρακάτω ακίνητα:

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Θηβών 226 στον Δήμο Ρέντη του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 11.430,74 τ.μ. και συγκρότημα καταστημάτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 9.137,50 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 7.694,50 τ.μ.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 25.02.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 7.632.370,02 .

- Οικόπεδο επί της οδού Λαγκαδά 341 στον Δήμο Σταυρούπολης του Νομού Θεσσαλονίκης , συνολικής έκτασης 6.696,30 τμ. και συγκρότημα καταστημάτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 5.412,56 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 12.477,13 τ.μ.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 18.04.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του ποσού € 7.264.281,51.

- Οικόπεδο στην Κτηματική Περιφέρεια Μενεμένης, εντός περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΠ1 επί της παράπλευρης οδού της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 7.674,59 τμ. και συγκρότημα συνεργείου αυτοκινήτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 4.907,15 τ.μ.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 19.04.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 2.373.948,73.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων μείον τα εκτιμώμενα έξοδα πώλησης την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των € 22.940.000 (χρήση 2021: € 3.400.000,00).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούνται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η Εταιρεία με σκοπό τη μεταπώληση στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα εν λόγω ακίνητα αναγνωρίζονται στο κόστος απόκτησής τους προσαυξημένο με τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω απόκτηση.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

- v. Υλικές ζημιές οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό,, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- vi. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και με σχετική εμπειρία πιστοποιημένους εκτιμητές. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, εφαρμόστηκε κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

Ο εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, χρησιμοποιεί την μέθοδο του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως κατώτερο) επιτόκιο κεφαλαιοποίησης, και την συγκριτική μέθοδο η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις ανάλογες προσαρμογές.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων είναι τα ακόλουθα:

Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Συγκεκριμένα για τη μέθοδο του εισοδήματος αναφέρουμε:

Με βάση το μοντέλο του Gordon Growth ισχύει γενικά ο παρακάτω τύπος ο οποίος αποτελεί βάση για τους κατωτέρω υπολογισμούς των συντελεστών κεφαλαιοποίησης: $Y=R-G$

Όπου

Y = επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση του επενδυτή

R = επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + πληθωρισμός (inflation) + επιτόκιο ανάληψης επιπρόσθετου κινδύνου (risk premium)

G = ετήσια αύξηση εσόδων (growth)

- Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και πληροφορίες του Reuters η απόδοση (επιτόκιο) του ομολόγου για το 2022 λαμβάνεται στο 3,35%.
- Το Risk premium που έχει ληφθεί για κάθε χρήση ακινήτου, ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από την επένδυση του ακινήτου ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά του και κυμαίνεται ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας από 3,40% έως και 4,65%.
- Σύμφωνα με τις διατάξεις τροπολογίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων επιτρέπεται αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε τρία τοις εκατό(3%) κατά ανώτατο όριο, σε σχέση με το μίσθωμα του προηγούμενου έτους για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων..
- Από ανάλυση της κτηματαγοράς η ετήσια αύξηση των εσόδων των επενδυτικών ακινήτων για το 2022 λαμβάνεται στο 3,00%.
- Το ποσοστό πληθωρισμού εκτιμήθηκε στο 3%.
- Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 6,75% και 8%.

Όσον αφορά τη συγκριτική μέθοδο αρχικά χρησιμοποιήθηκαν τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούσαν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόστηκαν ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου) των ακινήτων της

εταιρείας. Από το παραπάνω εύρος των προσαρμοσμένων τιμών υπολογίστηκε η μέση τιμή που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της ευλογής αξίας του εκάστοτε ακινήτου της Εταιρείας .

Τα εν λόγω ακίνητα δεν φέρουν βάρη έναντι οποιονδήποτε υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν στο ποσό των € 812.683,66 (2021: € 24.072,00) και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	<u>Δικαιώματα χρήσεως κτιρίων</u>
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2021	418,14
Προσθήκες	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	<u>418,14</u>
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2022	418,14
Προσθήκες	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2022	<u>418,14</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2021	(190,17)
Αποσβέσεις χρήσεως	(94,32)
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	<u>(284,49)</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2022	(284,49)
Αποσβέσεις χρήσεως	(94,32)
31 ^η Δεκεμβρίου 2022	<u>(378,81)</u>
Αναπόσβεστη αξία	
31 ^η Δεκεμβρίου 2021	133,65
31 ^η Δεκεμβρίου 2022	<u>39,33</u>

12. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων της εταιρείας αφορούν δαπάνες για τα κάτωθι ακίνητα:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Εμπορικό κέντρο «Star Center" στην Λ. Θηβών 226 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη	--	381.972,42
Συγκρότημα συνεργείων αυτοκινήτων στο 1 ^ο χλμ της Περιφερειακής οδού Θεσσαλονίκης στην Μενεμένη.	--	119.563,73
Οριζόντιες Ιδιοκτησίες κτιρίου στην οδό Κομνηνών 26 Θεσσαλονίκη	2.324.921,89	75.037,99
Σύνολο	<u>2.324.921,89</u>	<u>576.573,14</u>

Οι εν λόγω προκαταβολές θα μεταφερθούν στην κατάλληλη κατηγορία ακινήτου (αποθέματα ή επενδυτικά ακίνητα), σύμφωνα με τα κριτήρια ταξινόμησης ακινήτων που θα ισχύουν τη χρονική στιγμή της μεταφοράς, η οποία (μεταφορά) πραγματοποιείται σύμφωνα με όσα αναφέρουμε στην παρ. 2.5 «Αποθέματα» και στην παρ. 2.6 «Επενδύσεις σε ακίνητα» παραπάνω.

Εντός της χρήσεως 2022 ολοκληρώθηκε η αγορά του Εμπορικού κέντρου «Star Center» στην Λ. Θηβών 226 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη και του συγκροτήματος συνεργείων αυτοκινήτων στο 1^ο χλμ της Περιφερειακής οδού Θεσσαλονίκης στην Μενεμένη. Οι εν λόγω αγορές ακινήτων ταξινομήθηκαν στην χρήση 2022 στην κατηγορία «Επενδύσεις σε ακίνητα»

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν αποθεματικό κοινοχρήστων κτιρίων και ανήλθαν για την χρήση 2022 σε € 75.000,00 (χρήση 2021 € 60.000,00).

14. Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν απαιτήσεις από μισθώματα και ανήλθαν για την τρέχουσα χρήση σε € 59.087,84 (χρήση 2021 € 3.655,02).

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως έξοδα επομένων χρήσεων και αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ασφαλιστήρια Συμβόλαια	7.799,37	2.915,48
Έξοδα ελευθέρων επαγγελματιών	60,00	300,00
Παρακρατηθείς φόρος εισοδήματος από τόκους	6,30	--
Προμήθειες Εγγυητικής Επιστολής	--	17.907,30
Σύνολο	<u>7.865,67</u>	<u>21.122,78</u>

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα.

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων κατά πελατών και των λοιπών απαιτήσεων θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία της καθώς η είσπραξη της αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη

15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας είναι κατατεθειμένα στην ALPHA BANK και αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Λογαριασμός όψεως	1.900.778,27	20.952.286,79
Σύνολο	<u>1.900.778,27</u>	<u>20.952.286,79</u>

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι σε ευρώ. 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.

16. Καθαρή θέση

ι) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε ευρώ 25.564.000,00, διαιρούμενο σε 255.640 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη.

ii) Τακτικό Αποθεματικό:

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία 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 Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιολογικού αποτελέσματος της χρήσεως αυτής.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:

Στην έκτη (6η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημιές μετά το φόρο εισοδήματος € 127.898,19 οι οποίες, διαμορφώσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημιές ποσού € (-1.064.311,77).

iv) Διανομή μερισμάτων:

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες 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 (αρθρ.160 & αρθρ.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.

17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων και ανήλθαν για την χρήση 2022 σε € 94.196,00 (χρήση 2021 € 75.196,00).

18. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Φόρος μεταβίβασης ακινήτου	--	75.037,99
Χαρτόσημο εισοδήματος οικοδομών	21.333,43	866,60
Φόρος Αμοιβών Ελευθέρων Επαγγελματιών	1.517,00	--
ΦΠΑ	7.876,61	--
Σύνολο	<u>30.727,04</u>	<u>75.904,59</u>

19. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη για τίμημα αγοράς ακινήτων	3.148.800,00	3.148.800,00
Οριωτοί ελεγκτές	10.600,00	21.603,54
Αμοιβές συνδεδεμένων μερών για παροχή υπηρεσιών	100.593,45	49.733,06
Λοιποί πιστωτές	40.542,96	105.052,57
Σύνολο	<u>3.300.660,41</u>	<u>3.325.189,17</u>

Οι εύλογες αξίες των λοιπών 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.

Το ποσό των € 3.148.800 αφορά την απόκτηση οικοπέδων μετά των κτιρίων τους στον Δήμο Πειραιά, τα οποία την 31.12.2022 έχουν ταξινομηθεί στην κατηγορία «Αποθέματα ακινήτων» (Βλ. σημ. 9)

Όλες οι υποχρεώσεις της Εταιρείας, πλην του τιμήματος αγοράς ακινήτου, εξοφλήθηκαν εντός του πρώτου τριμήνου του επόμενου έτους. Το τίμημα αγοράς ακινήτων αναμένεται να έχει εξοφληθεί μέχρι την 31/12/2023.

20. 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 2022 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 96,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 94,96 και τόκων ποσού Ευρώ 1,04. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 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.

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2021</u>
	Κτίγια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 01.01.2021	228,73
Χρεωστικοί τόκοι (Μη ταμειακές ροές)	2,12
Πληρωμές μισθωμάτων (Γαμειακές ροές)	(96,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>134,85</u>
	<u>31.12.2022</u>
	Κτίγια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 01.01.2022	134,85
Χρεωστικοί τόκοι (Μη ταμειακές ροές)	1,04
Πληρωμές μισθωμάτων (Γαμειακές ροές)	(96,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	<u>39,89</u>
Εκ των οποίων:	
Βραχυπρόθεσμες	39,89
Μακροπρόθεσμες	--

21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις από πελάτες και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, 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 Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

i. Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς « Απαιτήσεις από πελάτες» ύψους € 59.087,84 και «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 1.900.778,27 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.

Επειδή το υπόλοιπο του λογαριασμού «Απαιτήσεις από Πελάτες» την 31.12.2022 είναι μικρό , η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) ανά πελάτη για τα αντίστοιχα υπόλοιπα αυτών, καθώς η επίπτωση από τον υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας αξιολογήθηκε ως ασήμαντη. Λόγω του ότι οι καταθέσεις του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» είναι άμεσα απαιτητές η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) για τα εν λόγω υπόλοιπα

ii. Κίνδυνος ρευστότητας:

Μετά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου, η οποία έλαβε χώρα στη χρήση 2021, η Εταιρεία παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2022 για την αντιμετώπιση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της με εξαίρεση την υποχρέωση ποσού € 3,148 εκ. προς τη συνδεδεμένη εταιρεία Alpha Bank , η οποία αναμενεται να έχει διευθετηθεί μέχρι την 31.12.2022

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.

22. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε. την 16.4.2021 η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της, και η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. (Alpha Services and Holdings) συνιστά την τελική μητρική. Η Εταιρεία συναλλάσσεται στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών με την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική εταιρία Alpha Bank Α.Ε., οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά με την περιγραφή Alpha Bank. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. και την τελική μητρική Alpha Services and Holdings παρουσιάζονται αθροιστικά στις λοιπές γραμμές. Ωστόσο στην περίπτωση που υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με την τελική μητρική ή άμεσα μητρική αυτές γνωστοποιούνται διακριτά.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένες επιχειρήσεις, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2022 και 2021, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2022 και 31η Δεκεμβρίου 2021 αναλύονται ως ακολούθως:

• Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σε Alpha Bank Α.Ε.	1.900.778,27	20.952.286,79
Δικαίωμα χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων από Alpha Bank Α.Ε.	39,33	418,14
Σύνολο	1.900.817,60	20.952.704,93

• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Λοιπές υποχρεώσεις προς Alpha Bank	3.148.800,00	3.148.800,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων προς Alpha Bank	39,89	134,85
Λοιπές υποχρεώσεις προς εταιρείες του ομίλου	100.717,45	49.733,06
Σύνολο	<u>3.249.557,34</u>	<u>3.198.667,91</u>

• Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Έσοδα		
Χρηματοοικονομικά έξοδα από Alpha Bank	42,00	--
Σύνολο	<u>42,00</u>	<u>--</u>
	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Έξοδα		
Χρηματοοικονομικά έξοδα από Alpha Bank	22.606,44	75.219,66
Έξοδα παροχής υπηρεσιών από λοιπές εταιρείες του ομίλου	138.730,14	48.387,83
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	94,32	94,32
Σύνολο	<u>161.430,90</u>	<u>123.701,81</u>

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή λοιπά Διευθυντικά στελέχη του Ομίλου. 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.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

Δεν υπάρχουν επικρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα χρηματοοικονομικά θέματα της Εταιρείας.

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..

24. Αμοιβές ελεγκτικών εταιριών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ. 2 του ν. 4336/2015, του αρθρ. 2 του ν. 4308/2014 και του αρθρ. 145 του ν. 4548/2018 η Εταιρεία δεν υπόκειται σε υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών της καταστάσεων από ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές.

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρείας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Η εταιρεία ΑΕΠ Καλλιθέας Α.Ε. είναι 100% θυγατρική της Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Αθήνα, 6 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής των Οικονομικών
Υπηρεσιών

Ποιμενίδης Γεώργιος
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Στουπιάδου Ειρήνη
Α.Δ.Τ. ΑΟ 125813

Γαβρίλης Αντώνιος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α'ΤΑΞΕΩΣ 19942/01