



**ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας	3
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2024.....	9
Κατάσταση Αποτελεσμάτων.....	9
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	9
Ισολογισμός.....	10
Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως	11
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	12
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	13
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	13
2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.....	15
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων	15
2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων.....	17
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	21
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	21
2.5 Αποθέματα ακινήτων	22
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	22
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα	23
2.8 Φόρος εισοδήματος	25
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25
2.10 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	25
2.11 Μισθώσεις	26
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα	28
2.13 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	28
2.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	28
2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	30
2.16 Συγκριτικά στοιχεία.....	31
2.17 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	31
3. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.....	31
4. Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	31
5. Αποσβέσεις.....	32
6. Αμοιβές και έξοδα τρίτων.....	32
7. Λοιπά γενικά έξοδα.....	32
8. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	32
9. Φόρος εισοδήματος	33
10. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή	34
11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	34
12. Αποθέματα ακινήτων	35
13. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	35
14. Λοιπές απαιτήσεις.....	36
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	36
16. Καθαρή Θέση	37
17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις	37
18. Λοιπές Υποχρεώσεις.....	38
19. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	38
20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....	39
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	40
22. Αμοιβές ελεγκτών	41
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	41
24. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	42

**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού
Συμβουλίου προς τους κ .κ Μετόχους της Εταιρείας
«ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε»**

**για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η
Δεκεμβρίου 2024**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας , σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 6^η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 αποτέλεσε την έκτη (6η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας. Οι ζημίες στην χρήση 2024 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ (109.796).

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96	261
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.610.283	9.730.915
Ενεργητικό	9.610.379	9.731.175
Καθαρή θέση	9.514.479	9.624.274
Υποχρεώσεις	95.900	106.901
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	9.610.379	9.731.175

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	(ποσά σε ευρώ)	
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	905.000	141.000
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	(772.283)	(127.883)
Μικτό αποτέλεσμα	132.717	13.117
Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	7.229	-
Αποσβέσεις	(165)	(165)
Ζημιές απομείωσης ακινήτων	(6.515)	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(130.546)	(66.385)
Λοιπά γενικά έξοδα	(112.395)	(75.691)
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία)	(109.675)	(129.123)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	(121)	14.526
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(121)	14.526
Κέρδη/(Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Φόρος εισοδήματος	-	-
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	(1,10)	(1,15)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τη χρήση 2024 έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.610.283	100%	9.730.915	100%
Σύνολο ενεργητικού	9.610.379		9.731.175	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96	0%	261	0%
Σύνολο ενεργητικού	9.610.379		9.731.175	

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.514.479	9921%	9.624.274	9003%
Σύνολο υποχρεώσεων	95.900		106.901	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	95.900	1%	106.901	1%
--------------------	--------	----	---------	----

Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.610.379		9.731.175	
Σύνολο καθαρής θέσεως	9.514.479		9.624.274	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.610.379	99%	9.731.175	99%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.514.479	9908851%	9.624.274	3692555%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96		261	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.610.283	10021%	9.730.915	9111%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	95.900		106.803	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα Καθαρής λογιστικής αξίας ευρώ 8.182.426 που απέκτησε από πλειστηριασμούς με το σκοπό της μεταπώλησης στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. 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 πραγματοποιήσεως της πώλησης.

Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων ποσού ευρώ 120.836 αφορούν ποσά που καταβλήθηκαν ως προϋπόθεση για τη συμμετοχή της Εταιρείας στη διαδικασία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών ακινήτων και τα οποία θα επιστραφούν εφόσον η Εταιρεία δεν πλειοδοτήσει. Τα ποσά αυτά θα

παραμείνουν ως “Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων” και θα μεταφερθούν στα Αποθέματα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του. 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.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και καταθέσεις 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 κίνδυνος ρευστότητας, και 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 19).

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. 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.4548/2018). 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. Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, όπως και ο Όμιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2024.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της Εταιρείας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγιάνσεως – Μεταβιβάσεως Επιχειρήσεως και αποκτήσεως του ενεργητικού και μέρους του παθητικού Εταιρείας που δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 20 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., και μέτοχος είναι η Εταιρεία Alpha Group Real Estate Limited που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 100%.

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

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

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 5 Αυγούστου 2025

Η Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτα Ανδρέου
ΑΔΤ - 827874

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Βλαχάκης
ΑΔΤ- ΑΚ809987

Οικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		(ποσά σε ευρώ)	
	Σημείωση	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	3	905.000	141.000
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	3	(772.283)	(127.883)
Μικτό αποτέλεσμα		132.717	13.117
Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	4	7.229	-
Αποσβέσεις	5	(165)	(165)
Ζημιές απομείωσης ακινήτων		(6.515)	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	6	(130.546)	(66.385)
Λοιπά γενικά έξοδα	7	(112.395)	(75.691)
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία)		(109.675)	(129.123)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	8	(121)	14.526
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		(121)	14.526
Κέρδη/(Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		(109.796)	(114.597)
Φόρος εισοδήματος	9	-	-
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος		(109.796)	(114.597)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	10	(1,10)	(1,15)

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

	(ποσά σε ευρώ)	
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Κέρδη/(Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

6η Εταιρική Χρήση			
		(ποσά σε ευρώ)	
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	11	96	261
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		96	261
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απόθεμα ακινήτων	12	8.182.426	5.141.445
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	13	120.836	3.442.059
Λοιπές απαιτήσεις	14	507.550	134.448
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	799.471	1.012.962
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		9.610.283	9.730.915
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		9.610.379	9.731.175
 <u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u>			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	10.000.000	10.000.000
Αποτελέσματα εις νέον	16	(485.521)	(375.726)
Σύνολο καθαρής θέσεως		9.514.479	9.624.274
 <u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	17	-	98
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		-	98
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	18	95.803	106.638
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	17	98	166
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		95.900	106.803
Σύνολο Υποχρεώσεων		95.900	106.901
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		9.610.379	9.731.175

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

	(ποσά σε ευρώ)		
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 01.01.2023	10.000.000	(261.129)	9.738.871
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	-	(114.597)	(114.597)
Υπόλοιπο 31.12.2023	10.000.000	(375.726)	9.624.274
Υπόλοιπο 01.01.2024	10.000.000	(375.726)	9.624.274
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	-	(109.796)	(109.796)
Υπόλοιπο 31.12.2024	10.000.000	(485.521)	9.514.479

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		(ποσά σε ευρώ)	
	Σημείωση	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων:		(109.796)	(114.597)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	5	165	165
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	8	121	(14.526)
Ζημίες απομείωσης ακινήτων		6.515	-
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		(102.995)	(128.958)
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	14	(373.102)	(132.468)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	18	(10.835)	39.666
Αποθέματα ακινήτων – Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	12, 13	273.728	(4.190.845)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(119)	(273)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(213.323)	(4.412.878)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Εισπραχθέντες τόκοι	8	-	14.804
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		-	14.804
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αποπληρωμή κεφαλαίου υποχρέωσης μίσθωσης		(168)	(168)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(168)	(168)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		(213.491)	(4.398.242)
Χρηματικά διαθέσιμα ενάρξεως χρήσεως		1.012.962	5.411.204
Χρηματικά διαθέσιμα λήξεως χρήσεως	15	799.471	1.012.962

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η Εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η “Εταιρεία”) ιδρύθηκε την 23^η Αυγούστου 2019 και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 151744301000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ Μ.Α.Ε.” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκεια της έχει ορισθεί ως αορίστου χρόνου.

Ο Σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή, ή με οποιοδήποτε 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 η κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.
3. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία είτε αγοραζόμενων από αυτήν είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
4. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
5. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιασδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οιασδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρεία πελατών.
7. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
8. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξ υπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
9. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που έχουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς, με τους σκοπούς της Εταιρείας.
10. Η ίδρυση άλλων εταιριών οιασδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας.

11. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρείας.

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

α. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων ανάλογων 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 Alpha Group Real Estate Limited που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 100%. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και της Alpha Bank Α.Ε στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.

Η Εταιρεία έως την 31^η Δεκεμβρίου 2023 δεν απασχολούσε προσωπικό.

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:

Συνεργαζόμενες Τράπεζες

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτα Ανδρέου
Ιωάννης Γκάνος
Δημήτριος Άγγλος
Νικόλαος Βλαχάκης

Πρόεδρος
Αναπληρωτής Πρόεδρος
Μέλος
Μέλος
ALPHA BANK

Η Θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 8^η Σεπτεμβρίου 2025. **Νομικός Σύμβουλος**

Δ/ση Δικαστικών Υποθέσεων
Ομίλου Alpha Bank.

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως

Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.

151744301000

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

801207139

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατήρτισε τις οικονομικές καταστάσεις, της 6^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, στην συνεδρίασή της 5ης Αυγούστου 2025. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2024 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 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 1.1.2024 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024 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

Το μακροοικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα η οποία προκαλείται κυρίως από τα ακόλουθα:

- Τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πληθωριστικές πιέσεις και ειδικότερα τη συνέχιση και την έκβαση του πολέμου στην Ουκρανία και τις εντάσεις στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα. Παρά την πρόσφατη επίτευξη εκεχειρίας στη Γάζα, ενδεχόμενη εκ νέου κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ισραήλ και Ιράν θα μπορούσε να πυροδοτήσει νέα ενεργειακή κρίση και κατά συνέπεια πληθωριστικές πιέσεις, ιδιαίτερα σε περίπτωση που πληγούν οι ιρανικές πετρελαϊκές εγκαταστάσεις.
- Τους κινδύνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, όπως τα ακραία καιρικά φαινόμενα που πλήττουν τα τελευταία χρόνια διάφορες περιοχές της χώρας.
- Την πολιτική αστάθεια σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες και σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας όπως η Γαλλία και η Γερμανία, αλλά και τις επιπτώσεις της αμερικανικής πολιτικής με την πιθανή αύξηση του εμπορικού προστατευτισμού, που είναι πιθανό να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στον εξωτερικό τομέα της ελληνικής οικονομίας τα επόμενα χρόνια.

Παρά, ωστόσο, την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει το οικονομικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας τη διετία 2024-2025 υψηλούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ (μεταξύ 2% και 2,5%), με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, τη σταδιακή εξομάλυνση των πληθωριστικών πιέσεων, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και την προσδοκώμενη άνοδο των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) και των εξαγωγών.

Περαιτέρω και ειδικότερα όσον αφορά τους παράγοντες κινδύνου πρόκλησης υφειακής διαταραχής στην εγχώρια αγορά ακινήτων, στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, σημειώνουμε ότι η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και επισημαίνονται τα εξής:

- **Ο εμπορικός προστατευτισμός και η επιβολή δασμών από την κυβέρνηση των ΗΠΑ στις εισαγωγές προϊόντων από την ΕΕ-27**, η οποία εγκυμονεί τόσο άμεσους, όσο και έμμεσους κινδύνους για τον εξωτερικό τομέα της Ελλάδας. Οι άμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι περιορισμένες, λαμβάνοντας υπόψη ότι το ποσοστό των ελληνικών εξαγωγών αγαθών προς τις ΗΠΑ επί των συνολικών εξαγωγών παραμένει σχετικά χαμηλό. Οι έμμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικότερες και σχετίζονται με τον αντίκτυπο που θα έχει η επιβολή δασμών σε ευρωπαϊκά κράτη με έντονη εξαγωγική δραστηριότητα στις ΗΠΑ (Γερμανία και Ιταλία), τα οποία, παράλληλα, αποτελούν και βασικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας και κύριες χώρες προέλευσης της εισερχόμενης τουριστικής κίνησης. Ως αποτέλεσμα, μια πιθανή επιβράδυνση του ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης της ευρωπαϊκής οικονομίας, δύναται να επηρεάσει δυσμενώς την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Το 2024, παρά το δυσμενές εξωτερικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από υψηλή αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα, με το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν να αυξάνεται με ρυθμό σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της Ευρωζώνης (2,3%, έναντι 0,9%), για τέταρτο διαδοχικό έτος.

- **Πιθανή αναζωπύρωση των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα ενδέχεται να οδηγήσουν σε εκ νέου άνοδο του πληθωρισμού.** Οι συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, μπορούν να διαβρώσουν την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών, οδηγώντας σε καθυστέρηση της αναμενόμενης περαιτέρω μείωσης των βασικών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, επιβαρύνοντας τόσο την ελληνική, όσο και την ευρωπαϊκή οικονομία. Παράλληλα, οι γεωπολιτικές εντάσεις δύναται να διαταράξουν τις εφοδιαστικές αλυσίδες με παράλληλη άνοδο του μεταφορικού κόστους. Σημειώνεται ότι η εισροή Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) σε ακίνητα ενισχύθηκε σημαντικά το 2024 (Ευρώ 2,75 δισ. έναντι Ευρώ 2,13 δισ. το 2023), στηρίζοντας την εγχώρια αγορά ακινήτων αλλά η δυναμική τους παραμένει άρρηκτα συνδεδεμένη και ευάλωτη στη έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα και την μεταβαλλόμενη διεθνή συγκυρία.

Παρά, ωστόσο, τους παραπάνω παράγοντες αβεβαιότητας, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την ανθεκτικότητα που επέδειξε τα προηγούμενα έτη, επιτυγχάνοντας τα επόμενα έτη ικανοποιητικούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ, με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και τα σημαντικά επίπεδα των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ).

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- ✓ τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, καθώς και τις θετικές προοπτικές στον κλάδο ακινήτων παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις.
- ✓ το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και έχει ικανοποιητική ρευστότητα
- ✓ 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.

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 τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2024:

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»:
Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης (Κανονισμός 2023/2579/20.11.2023)

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 ζημίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο

πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:
Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

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

Ειδικότερα η τροποποίηση:

- 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.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

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. Ειδικότερα, διευκρινίστηκε ότι μόνο οι όροι με τους οποίους μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία ισολογισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»:
Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών (Κανονισμός 2024/1317/15.5.2024)

Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι εταιρίες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιριών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει την κατωτέρω τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 της οποίας η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2024 και δεν έχει εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Κανονισμός 2024/2862/12.11.2024)

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Συμβάσεις που αναφέρονται στην ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από το φυσικό περιβάλλον

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 18.12.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να προσδιορίσει τους παράγοντες που θα πρέπει να εξετάζονται για το αν οι συμβάσεις που αναφέρονται στην εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον ηλεκτρική ενέργεια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του καθώς και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί ένα συμβόλαιο για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον να ορισθεί ως μέσο αντιστάθμισης. Επίσης, τροποποιήθηκε το Δ.Π.Χ.Π. 7 προκειμένου να συμπεριλάβει γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις εν λόγω συμβάσεις.

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

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 ευθυγραμμίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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.

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.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.4.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 18. Το Δ.Π.Χ.Π 18 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το Δ.Π.Χ.Π 18 εισάγει:

- δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,
- γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και
- αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια εταιρία να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρους εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.

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

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19 «Θυγατρικές εταιρίες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται να εφαρμόζει μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα (είναι θυγατρική εταιρία, δεν έχει δημόσια λογοδοσία και έχει τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρεία που δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – Τόμος 11

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 18.7.2024, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 7.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων 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.

Στη χρήση 2024 όπως και στη χρήση 2023 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 2.12). 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. 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 ενσώματων 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 γραφείο 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 Εταιρίας 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 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) τις επενδύσεις σε ακίνητα, τις προκαταβολές κτήσεως ακινήτων (στην περίπτωση που η Εταιρεία έχει καταστεί υπερθεματίστρια του πλειστηριασμού) και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις

απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

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

Σε όποιες περιπτώσεις η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.7 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, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού 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).

Η Εταιρεία έχει ταξινομήσει τα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αναπόσβεστο κόστος καθώς πληρούνται οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις:

α) το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και

β) βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα έσοδα των τόκων αυτών των στοιχείων περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σε περίπτωση που αξιολογηθεί ότι η μέθοδος αυτή απαλείφει ή μειώνει μία ανακολουθία στην αποτίμηση ή στην αναγνώριση που θα απέρρεε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε

διαφορετικές βάσεις, ή η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά της στελέχη. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.

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 αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

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 αναπόσβεστο 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 εισπράξεως, 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.

2.8 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 αναβαλλόμενης φορολογικής 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.

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)

2.10 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω

εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες 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 όπως απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 37 λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητα.

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

2.11 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) 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 ΔΤΚ) 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 εκτιμώμενου κόστους 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:.

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.

2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα

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

2.13 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων καταχωρούνται κατά τη χρονική στιγμή (at a point in time) που ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον αντισυμβαλλόμενο βάσει της τιμής συναλλαγής που έχει συμφωνηθεί στη συμφωνία αγοραπωλησίας.

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 συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία είναι τα ακίνητα, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η Εύλογη Αξία γενικά προσδιορίζεται στη βάση της βέλτιστης χρήσης, δηλαδή της αποδοτικότερης χρήσης του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

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

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.

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

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

Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

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

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

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα Αποθέματα Ακινήτων αναφέρονται στη σημείωση 12 .

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) 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 31.12.2024 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Εφόσον έχει λάβει χώρα αναπροσαρμογή στοιχείων προηγούμενης χρήσεως, αυτό γνωστοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις.

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 υποχρεώσεων στο τέλος της περιόδου που αφορούν το μέλλον. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με το ακόλουθο:

-Επιμέτρηση Αποθεμάτων Ακινήτων στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας

Η Εταιρεία επιμετρά 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 μειον τα έξοδα πώλησης, ισχύουν σχετικά με τα δεδομένα των εκτιμήσεων όσα αναφέρονται παραπάνω στην ενότητα 2.13 «Προσδιορισμός εύλογης αξίας».

3. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Εντός του 2024 πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων έναντι τιμήματος πώλησης € 905.000 και λογιστικής αξίας € 772.283.

Από τις εν λόγω πωλήσεις προέκυψε κέρδος € 132.717.

4. Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των αποθεμάτων ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2024 σε € 7.229 (χρήση 2023 € 0).

Τα εν λόγω έσοδα προέρχονται από την εκμίσθωση συνολικά δυο (2) ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν από την Εταιρεία μέσω διαδικασιών πλειστηριασμού και έχουν ταξινομηθεί ως αποθέματα ακινήτων.

Ολες οι υφιστάμενες μισθώσεις των ακινήτων είναι λειτουργικές.

5. Αποσβέσεις

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

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μίσθωσης ακινήτων	165	165
Σύνολο	165	165

6. Αμοιβές και έξοδα τρίτων

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2024 αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	14.330	13.455
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	116.216	52.930
Σύνολο	130.546	66.385

7. Λοιπά γενικά έξοδα

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2024 αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Λοιποί φόροι τέλη	97.750	58.890
Λοιπά έξοδα	14.645	16.800
Σύνολο	112.395	75.691

8. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	-	14.804
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	-	14.804
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(2)	(5)
Λοιπά έξοδα και προμήθειες τραπεζών	(119)	(273)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(121)	(278)

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(121)	14.526
---------------------------------------	--------------	---------------

9. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων είναι 22%.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	01.01- 31.12.2024		01.01- 31.12.2023	
(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	(109.796)		(114.597)	%
Φορολογικός συντελεστής (%)	22%		22%	
Φόρος εισοδήματος (έξοδο)/ έσοδο βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	24.155		25.211	
Διαφορά λογιστικής φορολογικής βάσης				
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(1.112)	1%	(3.574)	3%
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	(16.896)	15%	(22.596)	20%
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών	(6.147)	6%	959	-1%
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 του φόρου εισοδήματος των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού 89.792 επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών ύψους 408.146 για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους.

Επιπλέον η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αναγνώριση συσσωρευτικής καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών ποσού ευρώ 5.643.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού.

Για τη τρέχουσα χρήση η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει. Ο φορολογικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια, ωστόσο η διοίκηση εκτιμά ότι δε θα είχαν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας.

10. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

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 (ίδιες 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.

	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	100.000	100.000
Ζημίες ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε ευρώ	(1,10)	(1,15)

11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 01.01.2023	759	(334)	425
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(165)	(165)
Υπόλοιπο 31.12.2023	759	(499)	261
Υπόλοιπο 01.01.2024	759	(499)	261
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(165)	(165)
Υπόλοιπο 31.12.2024	759	(663)	96

12. Αποθέματα ακινήτων

	31.12.2024	31.12.2023
Κόστος κτήσεως ακινήτων	8.188.941	5.141.445
Ζημίες απομείωσης ακινήτων	(6.515)	-
Σύνολο	8.182.426	5.141.445

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:

- i. Υλικές ζημίες οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- ii. 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 € 9.211.896. Η μεθοδολογία εκτίμησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου (μείον τα έξοδα πώλησης) βασίστηκε στη μέθοδο προσέγγισης αγοράς η οποία κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

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

13. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

	31.12.2024	31.12.2023
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	120.836	3.442.059
Σύνολο	120.836	3.442.059

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 Ακινήτων» παραπάνω.

Ο λογαριασμός αυτός αυξάνεται (χρεώνεται) με την καταβολή ποσών για τη συμμετοχή σε πλειστηριασμούς ακινήτων και μειώνεται (πιστώνεται) με τη μεταφορά των ποσών αυτών στην κατάλληλη κατηγορία ακινήτου (αποθέματα ή επενδυτικά ακίνητα) σύμφωνα με όσα αναφέρουμε

παραπάνω ή στο λογ/μό «Λοιπές Απαιτήσεις» στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν κατέστη υπερθεματιστής του πλειστηριασμού.

Στην περίπτωση που στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν περιπτώσεις όπου η Εταιρεία κατέστη υπερθεματίστρια του πλειστηριασμού, αυτά εξετάζονται στο τέλος της χρήσης για σκοπούς πιθανής απομείωσης της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή εκτιμάται η εύλογη αξία των ποσών αυτών. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ποσών αυτών χρησιμοποιείται η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με όσα αναφέρουμε παραπάνω στη σημείωση 12 («Αποθέματα ακινήτων»).

Το ποσό παρουσιάζει μείωση λόγω της μεταφοράς των ποσών στα αποθέματα ακινήτων.

14. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2024	31.12.2023
Χρεώστες διάφοροι	1.000	130.900
Απαιτήσεις από πελάτες	500.000	-
Απαιτήσεις από μισθωτές	5.541	-
Παρακρατούμενος φόρος εισοδήματος από τόκους	-	2.221
Απαιτήσεις από Δημόσιο	-	175
Ασφαλιστήρια Συμβόλαια	1.009	1.151
Σύνολο	507.550	134.448

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από πελάτες» παρουσιάζει αύξηση καθώς αφορά απαίτηση τιμήματος λόγω πώλησης αποθεμάτων ακινήτων. Το εν λόγω ποσό εισπράχθηκε εντός του 2025.

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

Η λογιστική αξία 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. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας είναι κατατεθειμένα στην Alpha Bank και αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Λογαριασμός όψεως	799.471	1.012.962
Σύνολο	799.471	1.012.962

Η λογιστική αξία του κονδυλίου θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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

❖ Μετοχικό κεφάλαιο:

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται σε ευρώ 10.000.000,00, διαιρούμενο σε 100.000 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 εκάστη.

❖ 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 31^η Δεκεμβρίου 2024 το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιογόνου αποτελέσματος, δεν θα προτείνει σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

❖ Αποτελέσματα εις νέο:

Στην έκτη (6η) της εταιρικής χρήσης 2024 (01.01-31.12.2024) η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημιές μετά το φόρο εισοδήματος € 109.796 οι διαμορφώσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημία ποσού € 485.521.

❖ 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 (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

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

17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της με λήξη στις 31.7.2025. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 168 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 166 και τόκων ποσού Ευρώ 2. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 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:

	31.12.2023
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2023	426
Χρεωστικοί τόκοι	5
Πληρωμές μισθωμάτων	(168)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	263
	31.12.2024
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2024	263
Χρεωστικοί τόκοι	2
Πληρωμές μισθωμάτων	(168)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	98
Εκ των οποίων:	
Βραχυπρόθεσμες	98
Μακροπρόθεσμες	-
	98

18. Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	63.217	88.325
Δεδουλευμένα έξοδα παροχής υπηρεσιών	27.956	16.285
Λοιπές υποχρεώσεις	4.630	1.493
Φόρος Αμοιβών Ελευθέρων Επαγγελματιών	-	535
Σύνολο	95.803	106.638

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.

19. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας είναι 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 του κινδύνου, ο οποίος συνοψίζεται πιο κάτω.

❖ Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 799.471 που τηρούνται 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.

Λόγω του ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) για τα εν λόγω υπόλοιπα.

❖ Κίνδυνος ρευστότητας

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

Την 31/12/2024 τα Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ανέρχονται σε € 799.471, τα οποία υπερκαλύπτουν τις συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες ανέρχονται σε € 95.900. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αναμένεται να έχουν διακανονιστεί εντός τριών μηνών από το τέλος της χρήσης 2024.

20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Alpha Group Real Estate Ltd συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank A.E. η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της, και η ALPHA Υπηρεσιών και Συμμετοχών A.E. (ALPHA Services and Holdings) συνιστά την τελική μητρική. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών A.E. και της Alpha Bank A.E στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.

Η Εταιρεία συναλλάσσεται στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών με την Alpha Bank A.E και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική εταιρία Alpha Τράπεζα, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά με την περιγραφή Alpha Bank. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Real Estate Ltd 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 2024 και 2023, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2024 και 31η Δεκεμβρίου 2023 αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2024	31.12.2023
<u>Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις</u>		
Απαιτήσεις από Alpha Bank	799.471	1.012.962
Δικαίωμα χρήσης από Alpha Bank	96	261
Σύνολο	799.567	1.013.223
<u>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις</u>		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	98	263
Υποχρεώσεις προς μητρική	5.924	8.260
Υποχρεώσεις προς εταιρείες του Ομίλου	41.344	18.526
Σύνολο	47.366	27.050

<u>Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>
<u>Έσοδα</u>		
Τόκοι και συναφή έσοδα	-	14.804
	-	14.804
<u>Έξοδα</u>		
Αμοιβές τρίτων	64.985	28.234
Τόκοι και συναφή έξοδα	121	278
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	165	165
Σύνολο	65.271	28.676

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.

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 έως 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν.

Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022 όπως ισχύει. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα

ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια, ωστόσο η διοίκηση εκτιμά ότι δε θα είχαν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας.

22. Αμοιβές ελεγκτών

Για τη χρήση 2024 και 2023, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» αναλύονται ως εξής σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014:

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	8.450	8.280
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	5.880	5.175
Σύνολο	14.330	13.455

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

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

Αθήνα, 5 Αυγούστου 2025

Η Πρόεδρος του	Το μέλος του	Ο Διευθυντής
Διοικητικού	Διοικητικού Συμβουλίου	Οικονομικών
Συμβουλίου		Υπηρεσιών
Παναγιώτα Ανδρέου	Νικόλαος Βλαχάκης	Αντώνιος Γ. Γαβρίλης
ΑΔΤ - 827874	ΑΔΤ- ΑΚ809987	ΑΔΤ - ΑΒ629796
		Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄
		ΤΑΞΕΩΣ
		19942/01



**ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας	3
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2024.....	9
Κατάσταση Αποτελεσμάτων.....	9
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	9
Ισολογισμός.....	10
Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως	11
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	12
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	13
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	13
2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.....	15
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων	15
2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων.....	17
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	21
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	21
2.5 Αποθέματα ακινήτων	22
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	22
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα	23
2.8 Φόρος εισοδήματος	25
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25
2.10 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	25
2.11 Μισθώσεις	26
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα	28
2.13 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	28
2.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	28
2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	30
2.16 Συγκριτικά στοιχεία.....	31
2.17 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	31
3. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.....	31
4. Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	31
5. Αποσβέσεις.....	32
6. Αμοιβές και έξοδα τρίτων.....	32
7. Λοιπά γενικά έξοδα.....	32
8. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	32
9. Φόρος εισοδήματος	33
10. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή	34
11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	34
12. Αποθέματα ακινήτων	35
13. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	35
14. Λοιπές απαιτήσεις.....	36
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	36
16. Καθαρή Θέση	37
17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις	37
18. Λοιπές Υποχρεώσεις.....	38
19. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	38
20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....	39
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	40
22. Αμοιβές ελεγκτών	41
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	41
24. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	42

**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού
Συμβουλίου προς τους κ .κ Μετόχους της Εταιρείας
«ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε»**

**για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η
Δεκεμβρίου 2024**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας , σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 6^η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 αποτέλεσε την έκτη (6η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας. Οι ζημίες στην χρήση 2024 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ (109.796).

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96	261
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.610.283	9.730.915
Ενεργητικό	9.610.379	9.731.175
Καθαρή θέση	9.514.479	9.624.274
Υποχρεώσεις	95.900	106.901
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	9.610.379	9.731.175

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	(ποσά σε ευρώ)	
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	905.000	141.000
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	(772.283)	(127.883)
Μικτό αποτέλεσμα	132.717	13.117
Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	7.229	-
Αποσβέσεις	(165)	(165)
Ζημιές απομείωσης ακινήτων	(6.515)	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(130.546)	(66.385)
Λοιπά γενικά έξοδα	(112.395)	(75.691)
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία)	(109.675)	(129.123)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	(121)	14.526
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(121)	14.526
Κέρδη/(Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Φόρος εισοδήματος	-	-
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	(1,10)	(1,15)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τη χρήση 2024 έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.610.283	100%	9.730.915	100%
Σύνολο ενεργητικού	9.610.379		9.731.175	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96	0%	261	0%
Σύνολο ενεργητικού	9.610.379		9.731.175	

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.514.479	9921%	9.624.274	9003%
Σύνολο υποχρεώσεων	95.900		106.901	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	95.900	1%	106.901	1%
--------------------	--------	----	---------	----

Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.610.379		9.731.175	
Σύνολο καθαρής θέσεως	9.514.479		9.624.274	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.610.379	99%	9.731.175	99%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.514.479	9908851%	9.624.274	3692555%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96		261	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.610.283	10021%	9.730.915	9111%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	95.900		106.803	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα Καθαρής λογιστικής αξίας ευρώ 8.182.426 που απέκτησε από πλειστηριασμούς με το σκοπό της μεταπώλησης στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. 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 πραγματοποιήσεως της πώλησης.

Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων ποσού ευρώ 120.836 αφορούν ποσά που καταβλήθηκαν ως προϋπόθεση για τη συμμετοχή της Εταιρείας στη διαδικασία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών ακινήτων και τα οποία θα επιστραφούν εφόσον η Εταιρεία δεν πλειοδοτήσει. Τα ποσά αυτά θα

παραμείνουν ως “Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων” και θα μεταφερθούν στα Αποθέματα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του. 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.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και καταθέσεις 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 κίνδυνος ρευστότητας, και 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 19).

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. 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.4548/2018). 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. Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, όπως και ο Όμιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2024.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της Εταιρείας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγιάνσεως – Μεταβιβάσεως Επιχειρήσεως και αποκτήσεως του ενεργητικού και μέρους του παθητικού Εταιρείας που δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 20 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., και μέτοχος είναι η Εταιρεία Alpha Group Real Estate Limited που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 100%.

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

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

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 5 Αυγούστου 2025

Η Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτα Ανδρέου
ΑΔΤ - 827874

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Βλαχάκης
ΑΔΤ- ΑΚ809987

Οικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		(ποσά σε ευρώ)	
	Σημείωση	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	3	905.000	141.000
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	3	(772.283)	(127.883)
Μικτό αποτέλεσμα		132.717	13.117
Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	4	7.229	-
Αποσβέσεις	5	(165)	(165)
Ζημιές απομείωσης ακινήτων		(6.515)	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	6	(130.546)	(66.385)
Λοιπά γενικά έξοδα	7	(112.395)	(75.691)
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία)		(109.675)	(129.123)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	8	(121)	14.526
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		(121)	14.526
Κέρδη/(Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		(109.796)	(114.597)
Φόρος εισοδήματος	9	-	-
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος		(109.796)	(114.597)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	10	(1,10)	(1,15)

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

	(ποσά σε ευρώ)	
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Κέρδη/(Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

6η Εταιρική Χρήση			
		(ποσά σε ευρώ)	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	11	96	261
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		96	261
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απόθεμα ακινήτων	12	8.182.426	5.141.445
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	13	120.836	3.442.059
Λοιπές απαιτήσεις	14	507.550	134.448
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	799.471	1.012.962
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		9.610.283	9.730.915
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		9.610.379	9.731.175
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	10.000.000	10.000.000
Αποτελέσματα εις νέον	16	(485.521)	(375.726)
Σύνολο καθαρής θέσεως		9.514.479	9.624.274
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	17	-	98
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		-	98
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	18	95.803	106.638
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	17	98	166
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		95.900	106.803
Σύνολο Υποχρεώσεων		95.900	106.901
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		9.610.379	9.731.175

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

	(ποσά σε ευρώ)		
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 01.01.2023	10.000.000	(261.129)	9.738.871
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	-	(114.597)	(114.597)
Υπόλοιπο 31.12.2023	10.000.000	(375.726)	9.624.274
Υπόλοιπο 01.01.2024	10.000.000	(375.726)	9.624.274
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	-	(109.796)	(109.796)
Υπόλοιπο 31.12.2024	10.000.000	(485.521)	9.514.479

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		(ποσά σε ευρώ)	
	Σημείωση	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων:		(109.796)	(114.597)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	5	165	165
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	8	121	(14.526)
Ζημίες απομείωσης ακινήτων		6.515	-
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		(102.995)	(128.958)
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	14	(373.102)	(132.468)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	18	(10.835)	39.666
Αποθέματα ακινήτων – Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	12, 13	273.728	(4.190.845)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(119)	(273)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(213.323)	(4.412.878)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Εισπραχθέντες τόκοι	8	-	14.804
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		-	14.804
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αποπληρωμή κεφαλαίου υποχρέωσης μίσθωσης		(168)	(168)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(168)	(168)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		(213.491)	(4.398.242)
Χρηματικά διαθέσιμα ενάρξεως χρήσεως		1.012.962	5.411.204
Χρηματικά διαθέσιμα λήξεως χρήσεως	15	799.471	1.012.962

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 13-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η Εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η “Εταιρεία”) ιδρύθηκε την 23^η Αυγούστου 2019 και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 151744301000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ Μ.Α.Ε.” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκεια της έχει ορισθεί ως αορίστου χρόνου.

Ο Σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή, ή με οποιοδήποτε 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 οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία είτε αγοραζόμενων από αυτήν είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
4. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
5. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιασδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οιασδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρεία πελατών.
7. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
8. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξ υπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
9. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που έχουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς, με τους σκοπούς της Εταιρείας.
10. Η ίδρυση άλλων εταιριών οιασδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας.

11. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρείας.

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

α. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων ανάλογων 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 Alpha Group Real Estate Limited που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 100%. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και της Alpha Bank Α.Ε στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.

Η Εταιρεία έως την 31^η Δεκεμβρίου 2023 δεν απασχολούσε προσωπικό.

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:

Συνεργαζόμενες Τράπεζες

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτα Ανδρέου
Ιωάννης Γκάνος
Δημήτριος Άγγλος
Νικόλαος Βλαχάκης

Πρόεδρος
Αναπληρωτής Πρόεδρος
Μέλος
Μέλος

ALPHA BANK

Η Θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 8^η Σεπτεμβρίου 2025. **Νομικός Σύμβουλος**

Δ/ση Δικαστικών Υποθέσεων
Ομίλου Alpha Bank.

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως

Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.

151744301000

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

801207139

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατήρτισε τις οικονομικές καταστάσεις, της 6^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, στην συνεδρίασή της 5ης Αυγούστου 2025. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2024 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 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 1.1.2024 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024 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

Το μακροοικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα η οποία προκαλείται κυρίως από τα ακόλουθα:

- Τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πληθωριστικές πιέσεις και ειδικότερα τη συνέχιση και την έκβαση του πολέμου στην Ουκρανία και τις εντάσεις στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα. Παρά την πρόσφατη επίτευξη εκεχειρίας στη Γάζα, ενδεχόμενη εκ νέου κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ισραήλ και Ιράν θα μπορούσε να πυροδοτήσει νέα ενεργειακή κρίση και κατά συνέπεια πληθωριστικές πιέσεις, ιδιαίτερα σε περίπτωση που πληγούν οι ιρανικές πετρελαϊκές εγκαταστάσεις.
- Τους κινδύνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, όπως τα ακραία καιρικά φαινόμενα που πλήττουν τα τελευταία χρόνια διάφορες περιοχές της χώρας.
- Την πολιτική αστάθεια σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες και σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας όπως η Γαλλία και η Γερμανία, αλλά και τις επιπτώσεις της αμερικανικής πολιτικής με την πιθανή αύξηση του εμπορικού προστατευτισμού, που είναι πιθανό να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στον εξωτερικό τομέα της ελληνικής οικονομίας τα επόμενα χρόνια.

Παρά, ωστόσο, την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει το οικονομικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας τη διετία 2024-2025 υψηλούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ (μεταξύ 2% και 2,5%), με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, τη σταδιακή εξομάλυνση των πληθωριστικών πιέσεων, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και την προσδοκώμενη άνοδο των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) και των εξαγωγών.

Περαιτέρω και ειδικότερα όσον αφορά τους παράγοντες κινδύνου πρόκλησης υφειακής διαταραχής στην εγχώρια αγορά ακινήτων, στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, σημειώνουμε ότι η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και επισημαίνονται τα εξής:

- **Ο εμπορικός προστατευτισμός και η επιβολή δασμών από την κυβέρνηση των ΗΠΑ στις εισαγωγές προϊόντων από την ΕΕ-27**, η οποία εγκυμονεί τόσο άμεσους, όσο και έμμεσους κινδύνους για τον εξωτερικό τομέα της Ελλάδας. Οι άμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι περιορισμένες, λαμβάνοντας υπόψη ότι το ποσοστό των ελληνικών εξαγωγών αγαθών προς τις ΗΠΑ επί των συνολικών εξαγωγών παραμένει σχετικά χαμηλό. Οι έμμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικότερες και σχετίζονται με τον αντίκτυπο που θα έχει η επιβολή δασμών σε ευρωπαϊκά κράτη με έντονη εξαγωγική δραστηριότητα στις ΗΠΑ (Γερμανία και Ιταλία), τα οποία, παράλληλα, αποτελούν και βασικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας και κύριες χώρες προέλευσης της εισερχόμενης τουριστικής κίνησης. Ως αποτέλεσμα, μια πιθανή επιβράδυνση του ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης της ευρωπαϊκής οικονομίας, δύναται να επηρεάσει δυσμενώς την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Το 2024, παρά το δυσμενές εξωτερικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από υψηλή αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα, με το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν να αυξάνεται με ρυθμό σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της Ευρωζώνης (2,3%, έναντι 0,9%), για τέταρτο διαδοχικό έτος.

- **Πιθανή αναζωπύρωση των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα ενδέχεται να οδηγήσουν σε εκ νέου άνοδο του πληθωρισμού.** Οι συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, μπορούν να διαβρώσουν την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών, οδηγώντας σε καθυστέρηση της αναμενόμενης περαιτέρω μείωσης των βασικών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, επιβαρύνοντας τόσο την ελληνική, όσο και την ευρωπαϊκή οικονομία. Παράλληλα, οι γεωπολιτικές εντάσεις δύναται να διαταράξουν τις εφοδιαστικές αλυσίδες με παράλληλη άνοδο του μεταφορικού κόστους. Σημειώνεται ότι η εισροή Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) σε ακίνητα ενισχύθηκε σημαντικά το 2024 (Ευρώ 2,75 δισ. έναντι Ευρώ 2,13 δισ. το 2023), στηρίζοντας την εγχώρια αγορά ακινήτων αλλά η δυναμική τους παραμένει άρρηκτα συνδεδεμένη και ευάλωτη στη έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα και την μεταβαλλόμενη διεθνή συγκυρία.

Παρά, ωστόσο, τους παραπάνω παράγοντες αβεβαιότητας, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την ανθεκτικότητα που επέδειξε τα προηγούμενα έτη, επιτυγχάνοντας τα επόμενα έτη ικανοποιητικούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ, με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και τα σημαντικά επίπεδα των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ).

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- ✓ τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, καθώς και τις θετικές προοπτικές στον κλάδο ακινήτων παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις.
- ✓ το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και έχει ικανοποιητική ρευστότητα
- ✓ 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.

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 τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2024:

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»:
Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης (Κανονισμός 2023/2579/20.11.2023)

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 ζημίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο

πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:
Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

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

Ειδικότερα η τροποποίηση:

- 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.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

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. Ειδικότερα, διευκρινίστηκε ότι μόνο οι όροι με τους οποίους μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία ισολογισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»:
Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών (Κανονισμός 2024/1317/15.5.2024)

Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι εταιρίες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιριών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει την κατωτέρω τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 της οποίας η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2024 και δεν έχει εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Κανονισμός 2024/2862/12.11.2024)

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Συμβάσεις που αναφέρονται στην ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από το φυσικό περιβάλλον

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 18.12.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να προσδιορίσει τους παράγοντες που θα πρέπει να εξετάζονται για το αν οι συμβάσεις που αναφέρονται στην εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον ηλεκτρική ενέργεια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του καθώς και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί ένα συμβόλαιο για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον να ορισθεί ως μέσο αντιστάθμισης. Επίσης, τροποποιήθηκε το Δ.Π.Χ.Π. 7 προκειμένου να συμπεριλάβει γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις εν λόγω συμβάσεις.

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

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 ευθυγραμμίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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.

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.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.4.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 18. Το Δ.Π.Χ.Π 18 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το Δ.Π.Χ.Π 18 εισάγει:

- δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,
- γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και
- αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια εταιρία να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρους εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.

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

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19 «Θυγατρικές εταιρίες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται να εφαρμόζει μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα (είναι θυγατρική εταιρία, δεν έχει δημόσια λογοδοσία και έχει τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρεία που δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – Τόμος 11

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 18.7.2024, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 7.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων 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.

Στη χρήση 2024 όπως και στη χρήση 2023 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 2.12). 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. 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 ενσώματων 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 Εταιρία 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 γραφείο 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 Εταιρίας 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 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 Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τις επενδύσεις σε ακίνητα, τις προκαταβολές κτήσεως ακινήτων (στην περίπτωση που η Εταιρεία έχει καταστεί υπερθεματίστρια του πλειστηριασμού) και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις

απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

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

Σε όποιες περιπτώσεις η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.7 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, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού 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).

Η Εταιρεία έχει ταξινομήσει τα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αναπόσβεστο κόστος καθώς πληρούνται οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις:

α) το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και

β) βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα έσοδα των τόκων αυτών των στοιχείων περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σε περίπτωση που αξιολογηθεί ότι η μέθοδος αυτή απαλείφει ή μειώνει μία ανακολουθία στην αποτίμηση ή στην αναγνώριση που θα απέρρεε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε

διαφορετικές βάσεις, ή η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά της στελέχη. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.

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 αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

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 εισπράξεως, 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.

2.8 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 αναβαλλόμενης φορολογικής 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.

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)

2.10 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω

εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες 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 όπως απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 37 λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητα.

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

2.11 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) 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 ΔΤΚ) 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 εκτιμώμενου κόστους 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:.

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.

2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα

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

2.13 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων καταχωρούνται κατά τη χρονική στιγμή (at a point in time) που ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον αντισυμβαλλόμενο βάσει της τιμής συναλλαγής που έχει συμφωνηθεί στη συμφωνία αγοραπωλησίας.

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 συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία είναι τα ακίνητα, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η Εύλογη Αξία γενικά προσδιορίζεται στη βάση της βέλτιστης χρήσης, δηλαδή της αποδοτικότερης χρήσης του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

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

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.

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

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

Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

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

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

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα Αποθέματα Ακινήτων αναφέρονται στη σημείωση 12 .

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) 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 31.12.2024 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Εφόσον έχει λάβει χώρα αναπροσαρμογή στοιχείων προηγούμενης χρήσεως, αυτό γνωστοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις.

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 υποχρεώσεων στο τέλος της περιόδου που αφορούν το μέλλον. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με το ακόλουθο:

-Επιμέτρηση Αποθεμάτων Ακινήτων στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας

Η Εταιρεία επιμετρά 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 μειον τα έξοδα πώλησης, ισχύουν σχετικά με τα δεδομένα των εκτιμήσεων όσα αναφέρονται παραπάνω στην ενότητα 2.13 «Προσδιορισμός εύλογης αξίας».

3. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Εντός του 2024 πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων έναντι τιμήματος πώλησης € 905.000 και λογιστικής αξίας € 772.283.

Από τις εν λόγω πωλήσεις προέκυψε κέρδος € 132.717.

4. Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των αποθεμάτων ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2024 σε € 7.229 (χρήση 2023 € 0).

Τα εν λόγω έσοδα προέρχονται από την εκμίσθωση συνολικά δυο (2) ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν από την Εταιρεία μέσω διαδικασιών πλειστηριασμού και έχουν ταξινομηθεί ως αποθέματα ακινήτων.

Ολες οι υφιστάμενες μισθώσεις των ακινήτων είναι λειτουργικές.

5. Αποσβέσεις

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

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μίσθωσης ακινήτων	165	165
Σύνολο	165	165

6. Αμοιβές και έξοδα τρίτων

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2024 αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	14.330	13.455
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	116.216	52.930
Σύνολο	130.546	66.385

7. Λοιπά γενικά έξοδα

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2024 αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Λοιποί φόροι τέλη	97.750	58.890
Λοιπά έξοδα	14.645	16.800
Σύνολο	112.395	75.691

8. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	-	14.804
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	-	14.804
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(2)	(5)
Λοιπά έξοδα και προμήθειες τραπεζών	(119)	(273)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(121)	(278)

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(121)	14.526
---------------------------------------	--------------	---------------

9. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων είναι 22%.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	01.01- 31.12.2024		01.01- 31.12.2023	
(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	(109.796)		(114.597)	%
Φορολογικός συντελεστής (%)	22%		22%	
Φόρος εισοδήματος (έξοδο)/ έσοδο βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	24.155		25.211	
Διαφορά λογιστικής φορολογικής βάσης				
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(1.112)	1%	(3.574)	3%
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	(16.896)	15%	(22.596)	20%
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών	(6.147)	6%	959	-1%
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 του φόρου εισοδήματος των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού 89.792 επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών ύψους 408.146 για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους.

Επιπλέον η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αναγνώριση συσσωρευτικής καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών ποσού ευρώ 5.643.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού.

Για τη τρέχουσα χρήση η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει. Ο φορολογικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια, ωστόσο η διοίκηση εκτιμά ότι δε θα είχαν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας.

10. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

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 (ίδιες 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.

	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(109.796)	(114.597)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	100.000	100.000
Ζημίες ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε ευρώ	(1,10)	(1,15)

11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 01.01.2023	759	(334)	425
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(165)	(165)
Υπόλοιπο 31.12.2023	759	(499)	261
Υπόλοιπο 01.01.2024	759	(499)	261
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(165)	(165)
Υπόλοιπο 31.12.2024	759	(663)	96

12. Αποθέματα ακινήτων

	31.12.2024	31.12.2023
Κόστος κτήσεως ακινήτων	8.188.941	5.141.445
Ζημίες απομείωσης ακινήτων	(6.515)	-
Σύνολο	8.182.426	5.141.445

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:

- i. Υλικές ζημίες οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- ii. 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 € 9.211.896. Η μεθοδολογία εκτίμησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου (μείον τα έξοδα πώλησης) βασίστηκε στη μέθοδο προσέγγισης αγοράς η οποία κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

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

13. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

	31.12.2024	31.12.2023
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	120.836	3.442.059
Σύνολο	120.836	3.442.059

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 Ακινήτων» παραπάνω.

Ο λογαριασμός αυτός αυξάνεται (χρεώνεται) με την καταβολή ποσών για τη συμμετοχή σε πλειστηριασμούς ακινήτων και μειώνεται (πιστώνεται) με τη μεταφορά των ποσών αυτών στην κατάλληλη κατηγορία ακινήτου (αποθέματα ή επενδυτικά ακίνητα) σύμφωνα με όσα αναφέρουμε

παραπάνω ή στο λογ/μό «Λοιπές Απαιτήσεις» στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν κατέστη υπερθεματιστής του πλειστηριασμού.

Στην περίπτωση που στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν περιπτώσεις όπου η Εταιρεία κατέστη υπερθεματίστρια του πλειστηριασμού, αυτά εξετάζονται στο τέλος της χρήσης για σκοπούς πιθανής απομείωσης της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή εκτιμάται η εύλογη αξία των ποσών αυτών. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ποσών αυτών χρησιμοποιείται η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με όσα αναφέρουμε παραπάνω στη σημείωση 12 («Αποθέματα ακινήτων»).

Το ποσό παρουσιάζει μείωση λόγω της μεταφοράς των ποσών στα αποθέματα ακινήτων.

14. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2024	31.12.2023
Χρεώστες διάφοροι	1.000	130.900
Απαιτήσεις από πελάτες	500.000	-
Απαιτήσεις από μισθωτές	5.541	-
Παρακρατούμενος φόρος εισοδήματος από τόκους	-	2.221
Απαιτήσεις από Δημόσιο	-	175
Ασφαλιστήρια Συμβόλαια	1.009	1.151
Σύνολο	507.550	134.448

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από πελάτες» παρουσιάζει αύξηση καθώς αφορά απαίτηση τιμήματος λόγω πώλησης αποθεμάτων ακινήτων. Το εν λόγω ποσό εισπράχθηκε εντός του 2025.

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

Η λογιστική αξία 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. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας είναι κατατεθειμένα στην Alpha Bank και αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Λογαριασμός όψεως	799.471	1.012.962
Σύνολο	799.471	1.012.962

Η λογιστική αξία του κονδυλίου θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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

❖ Μετοχικό κεφάλαιο:

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται σε ευρώ 10.000.000,00, διαιρούμενο σε 100.000 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 εκάστη.

❖ 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 31^η Δεκεμβρίου 2024 το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιογόνου αποτελέσματος, δεν θα προτείνει σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

❖ Αποτελέσματα εις νέο:

Στην έκτη (6η) της εταιρική χρήση 2024 (01.01-31.12.2024) η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημιές μετά το φόρο εισοδήματος € 109.796 οι διαμορφώσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημία ποσού € 485.521.

❖ 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 (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

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

17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της με λήξη στις 31.7.2025. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 168 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 166 και τόκων ποσού Ευρώ 2. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 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:

	31.12.2023
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2023	426
Χρεωστικοί τόκοι	5
Πληρωμές μισθωμάτων	(168)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	263
	31.12.2024
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2024	263
Χρεωστικοί τόκοι	2
Πληρωμές μισθωμάτων	(168)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	98
Εκ των οποίων:	
Βραχυπρόθεσμες	98
Μακροπρόθεσμες	-
	98

18. Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	63.217	88.325
Δεδουλευμένα έξοδα παροχής υπηρεσιών	27.956	16.285
Λοιπές υποχρεώσεις	4.630	1.493
Φόρος Αμοιβών Ελευθέρων Επαγγελματιών	-	535
Σύνολο	95.803	106.638

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.

19. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας είναι 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 του κινδύνου, ο οποίος συνοψίζεται πιο κάτω.

❖ Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 799.471 που τηρούνται 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.

Λόγω του ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) για τα εν λόγω υπόλοιπα.

❖ Κίνδυνος ρευστότητας

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

Την 31/12/2024 τα Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ανέρχονται σε € 799.471, τα οποία υπερκαλύπτουν τις συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες ανέρχονται σε € 95.900. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αναμένεται να έχουν διακανονιστεί εντός τριών μηνών από το τέλος της χρήσης 2024.

20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Alpha Group Real Estate Ltd συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank A.E. η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της, και η ALPHA Υπηρεσιών και Συμμετοχών A.E. (ALPHA Services and Holdings) συνιστά την τελική μητρική. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών A.E. και της Alpha Bank A.E στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.

Η Εταιρεία συναλλάσσεται στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών με την Alpha Bank A.E και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική εταιρία Alpha Τράπεζα, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά με την περιγραφή Alpha Bank. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Real Estate Ltd 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 2024 και 2023, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2024 και 31η Δεκεμβρίου 2023 αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2024	31.12.2023
<u>Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις</u>		
Απαιτήσεις από Alpha Bank	799.471	1.012.962
Δικαίωμα χρήσης από Alpha Bank	96	261
Σύνολο	799.567	1.013.223
<u>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις</u>		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	98	263
Υποχρεώσεις προς μητρική	5.924	8.260
Υποχρεώσεις προς εταιρείες του Ομίλου	41.344	18.526
Σύνολο	47.366	27.050

<u>Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>
<u>Έσοδα</u>		
Τόκοι και συναφή έσοδα	-	14.804
	-	14.804
<u>Έξοδα</u>		
Αμοιβές τρίτων	64.985	28.234
Τόκοι και συναφή έξοδα	121	278
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	165	165
Σύνολο	65.271	28.676

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.

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 έως 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν.

Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022 όπως ισχύει. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα

ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια, ωστόσο η διοίκηση εκτιμά ότι δε θα είχαν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας.

22. Αμοιβές ελεγκτών

Για τη χρήση 2024 και 2023, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» αναλύονται ως εξής σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014:

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	8.450	8.280
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	5.880	5.175
Σύνολο	14.330	13.455

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

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

Αθήνα, 5 Αυγούστου 2025

Η Πρόεδρος του	Το μέλος του	Ο Διευθυντής
Διοικητικού	Διοικητικού Συμβουλίου	Οικονομικών
Συμβουλίου		Υπηρεσιών
Παναγιώτα Ανδρέου	Νικόλαος Βλαχάκης	Αντώνιος Γ. Γαβρίλης
ΑΔΤ - 827874	ΑΔΤ- ΑΚ809987	ΑΔΤ - ΑΒ629796
		Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄
		ΤΑΞΕΩΣ
		19942/01

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024, την κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσεως και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, , αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία, και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 7 Αυγούστου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κορέ Έλτα

A.M. ΣΟΕΛ : 51461

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com/> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.