Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.11.18 19:19:17 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382116/ΕΠΕ:2103382115/ΟΕ&ΕΕ:2103382243/ΙΚΕ:2103382317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,18/11/2022

Αριθ. Πρωτ.:2825345

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ALFA OCEAN DEVELOPMENTS S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **005381901000**.

Την **18/11/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3313754,** οι εγκεκριμένες από την 29/10/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ», το διακριτικό τίτλο «ALFA OCEAN DEVELOPMENTS S.A.» και αριθμό ΓΕΜΗ **005381901000**, για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι μέτοχοι,

Υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την χρήση (περίοδος χρήσης από: 01/01/2021 έως: 31/12/2021) σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 που καθορίζει τη κατηγορία της οντότητας το υπόδειγμα των ανωτέρω οικονομικών καταστάσεων με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας.

✓ Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου - Αρχές και αξίες της εταιρείας :

Η ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- ✓ Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- ✓ τους πελάτες,
- ✓ τους προμηθευτές,
- ✓ τις τοπικές κοινωνίες
- ✓ και τις κρατικές αρχές

Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται στους εξής παράγοντες :

- ✓ Πελατολόγιο του οποίου ικανοποιούνται οι ανάγκες,
- ✓ Συνέπεια λόγων και έργων από μέρους της διοίκησης.

✓ Στόχοι, βασικές αξίες, Στρατηγικές:

- **Στόχοι**
  - Αύξηση του τζίρου,
  - Αειφόρος ανάπτυξη

- **Βασικές αξίες**
  - Έντιμη σχέση με τους πελάτες,
  - Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον,

- **Κύριες στρατηγικές**
  - διατήρηση σχέσεων: διατήρηση των σχέσεων της άριστης συνεργασίας τόσο με πελάτες όσο και με τους βασικούς προμηθευτές.
  - αναδιοργάνωση - ανάπτυξη: ανάπτυξη νέων και βελτίωση των ήδη υπαρχουσών υπηρεσιών και προϊόντων και εισαγωγή σε νέες δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
  - Επέκταση : Επέκταση στα αμέσως επόμενα έτη σε νέες αγορές, για την υφιστάμενη δραστηριότητα, με σκοπό την προσέλκυση πελατών με υψηλότερο εισόδημα.

<u>Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης - επιδόσεις</u>

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.
Οι πολιτικές της Εταιρίας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- Στην παροχή υψηλής ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- Σεβασμό για το περιβάλλον.

Ο κύκλος εργασιών της κλειομένης χρήσεως ανήλθε σε **177.750,00€** Η εταιρία πραγματοποίησε ζημιά χρήσης αξίας **588.561,54€.** Στόχος της εταιρείας είναι να εισέρθει στην επομένη εταιρική χρήση με την ίδια δυναμική που οδήγησε στην αύξηση του εταιρικού τζίρου παρά το ζημιογόνο αποτέλεσμα που οφείλεται κατά κύριο λόγο στις επενδυτικές κινήσεις της εταιρείας μέσα στο γενικότερο πλαίσιο της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης.

Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας:

Το Διοικητικό Συμβούλιο βλέπει με συγκρατημένη αισιοδοξία την τρέχουσα χρήση και προσδοκεί σε μία σταθεροποιητική πορεία της εταιρίας στα πλαίσια της εύθραυστης ανάκαμψης από την πανδημία λόγω της ενεργειακής κρίσης ως συνέπεια του πολέμου στην Ουκρανία. Οι επιπτώσεις του πολέμου εμπνέουν σοβαρή ανησυχία για την διεθνή και ελληνική οικονομία, ωστόσο η εταιρεία έχει αναλάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου και των πιθανών συνεπειών του. Αξίζει να σημειωθεί ότι παρατηρείται σημαντική αύξηση των λειτουργικών εξόδων αλλά και των χρηματοοικονομικών εξόδων ως μια προσπάθεια της Διοίκησης να αυξήσει την ανταγωνιστικότητα μέσω της αποδοτικότερης λειτουργίας της και να προχωρήσει σε περαιτέρω επενδύσεις.

Άλλα σημαντικά γεγονότα:

1. **Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις**

Κατά τη χρήση 2021 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη δύο συμβάσεων χορήγησης δανείων με την Alpha Bank ύψους 3.000.000,00 και 3.800.000,00 ευρώ αντιστοίχως με δεκαετή διάρκεια και κατόπιν προχώρησε στην απόκτηση νέου επενδυτικού ακινήτου επί της Βασιλέως Γεωργίου Β1 στην Αθήνα. Η χορήγηση των Δανείων πραγματοποιήθηκε με εγγραφή προσημειώσεων υποθήκης επί του ακινήτου της Φιλοθέης με ΚΑΕΚ 051420130008/0/47, δυνάμει της υπ' αριθ. 4227Σ/2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και επί του νέου ακινήτου της οδού Βασιλέως Γεωργίου Α1, Αθήνα δυνάμει της 4728Σ/2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών. Το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται στα 6.468.313,33 ευρώ.

2. **Μετοχικό Κεφάλαιο**

Οι μετοχές της εταιρίας είναι ονομαστικές και δεν διαπραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά. Στις 31/12/2021 με απόφαση έκτακτης Γενικής Συνέλευσης πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά €40.002,93 (σαράντα χιλιάδες δύο Ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά), με την έκδοση δεκατριών χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα εννέα (13.469) μετοχών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) εκάστης και τιμή διάθεσης διακοσίων ενενήντα επτά (€297,00) Ευρώ εκάστη, με κεφαλαιοποίηση καταβληθέντων ποσών και εισφορά μετρητών. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε δεκατρία εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες εκατό έντεκα

ευρώ και οκτώ λεπτά (€13.660.111,08) Ευρώ, διαιρούμενο τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες ενενήντα εννέα χιλιάδες τριακόσιες εξήντα τέσσερις (4.599.364) μετοχές, αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) Ευρώ εκάστη.

Η διαφορά υπέρ το άρτιο από την έκδοση δεκατριών χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα εννέα (13.469) νέων ονομαστικών μετοχών, δηλαδή το ποσό των διακοσίων ενενήντα τεσσάρων ευρώ και τριών λεπτών (294,03) Ευρώ για εκάστη μετοχή και συνολικά το ποσό των τριών εκατομμύριων εννιακόσιων εξήντα χιλιάδων διακοσίων ενενήντα ευρώ και επτά λεπτών (3.960.290,07) Ευρώ για το σύνολο των μετοχών που θα εκδοθούν, θα τοποθετηθεί στον ειδικό λογαριασμό της εταιρείας αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

3. Εγγυήσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία κατέχει εγγύηση 3 μισθωμάτων για την εκμίσθωση της οικίας μεζονέτας Μ2 και τριών θέσεων στάθμευσης αξίας 18.000,00 ευρώ.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει γίνει βάση των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων ως ορίζεται από το Ν.4308/2014, ο οποίος απαιτεί από τη Διοίκηση να παίρνει αποφάσεις, να κάνει εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν την εφαρμογή λογιστικών πολιτικών, τα καταχωρημένα ποσά στους λογαριασμούς Ενεργητικού, Παθητικού, Εσόδων και Εξόδων, καθώς και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Κατά συνέπεια, οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη και την αμέριστη κεφαλαιακή υποστήριξη από το κύριο μέτοχο της εταιρείας.

2. <u>Κυριότεροι κίνδυνοι.</u>

Η ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα. Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία αφορά:

- ✓ **Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης.**

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Η ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ παραμένει προς το παρόν σταθερή παρά το γενικότερο κλίμα οικονομικής ύφεσης και ταυτόχρονα προσπαθεί να διατηρεί την «ελαστικότητα» των δαπανών της ευελπιστώντας στη μελλοντική ανάπτυξη της Ελληνικής Οικονομίας.

- ✓ **Λειτουργικός / Ρυθμιστικός κίνδυνος.**

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

- ✓ **Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.**

Δεν υπάρχουν ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς που βρίσκεται σε ύφεση και αβεβαιότητα που μπορεί να χαρακτηρίζει την Ελληνική αλλά και την παγκόσμια αγορά.

- ✓ **Κίνδυνο ρευστότητας, κεφαλαίου**

Αναφορικά με τον κίνδυνο ρευστότητας, επισημαίνουμε πως παρακολουθούμε προσεκτικά τις προγραμματισμένες πληρωμές για τις υποχρεώσεις της εταιρείας, καθώς και των ταμειακών εκροών από την καθημερινή της δραστηριότητα.

- ✓ **Λοιποί κίνδυνοι**

Ενεργειακή κρίση λόγω εμπόλεμης κατάστασης στο εξωτερικό

Η κατάσταση που έχει διαμορφωθεί από την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις 24/02/2022 εμπνέει σοβαρή ανησυχία για την διεθνή και ελληνική οικονομία λόγω της επίπτωσής της στην άνοδο τιμών ενέργειας. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις ώστε να μπορέσει να εφαρμόσει έγκαιρα σχετικά μέτρα εφόσον κριθούν απαραίτητα.

3. Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Εταιρεία :ALFA OCEAN DEVELOPMENTS AE	ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ	
	31/12/2021	31/12/2020
Α. ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Σύνολο Ενεργητικού	36,35%	62,58%
Πάγιο Ενεργητικό/Σύνολο Ενεργητικού	63,65%	37,42%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε Κυκλοφορούν και Πάγιο ενεργητικό		
Ίδια Κεφάλαια /Σύνολο Υποχρεώσεων	258,78%	18926,42%
Ο δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας		
Σύνολο Υποχρεώσεων /Σύνολο Παθητικού	27,87%	0,53%
Ίδια Κεφάλαια /Σύνολο Παθητικού	72,13%	99,47%
Οι δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας		
Ίδια Κεφάλαια /Πάγιο Ενεργητικό	113,33%	265,82%
Ο δείκτης δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα ίδια κεφάλαια		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	6360,76%	23024,86%
Ο δείκτης δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του Κυκλοφορούν Ενεργητικού		
Κεφάλαιο Κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό	98,43%	99,57%
Ο αριθμοδείκτης απεικονίζει το τμήμα του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων)		

Β. ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Σύνολο εσόδων	-167,72%	-10,53%
Ο δείκτης απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα έσοδά της		
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	-3,43%	-0,23%
Ο δείκτης απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας		

4. Περιβαλλοντικά ζητήματα.

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της εταιρεία μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων. Με εφαρμογή πολιτικών στοχεύουμε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της εταιρείας μας:

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.
- ✓ Διαρκή ενημέρωση σε θέματα περιβάλλοντος

5. Εργασιακά ζητήματα.

Η Εταιρεία Alfa Ocean Developments ΑΚΕ κατά τη χρήση 01/01/2021-31/12/2021 απασχόλησε έναν υπάλληλο. Ως υγιής οντότητα σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακύρηξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και
- ✓ της διαφορετικότητας

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για την εταιρεία μας με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας.

6. Προβλεπόμενη εξέλιξη της οντότητας.

Με δεδομένη τη συνεχή μεταβλητότητα του υφιστάμενου κλίματος, η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και προσαρμόζει τις κινήσεις, ενισχύοντας διαρκώς την ανταγωνιστικότητα και την αποτελεσματικότητα της.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για την επόμενη χρήση είναι η ανάπτυξη των υπηρεσιών και συνεχής ανταπόκριση στις ανάγκες των πελατών. Οι προοπτικές για τη χρήση 01/01/2022-31/12/2022 φαίνονται ικανοποιητικές για την εταιρεία δεδομένης και της υφιστάμενης κατάστασης μετά το ξέσπασμα της πανδημίας covid19 και της ενεργειακής κρίσης. Θα καταβληθούν προσπάθειες για την αύξηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον. Σε αυτό το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της εταιρείας.

Μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως και τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας.

7. Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης .

Η εταιρεία ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2021.

8. Υποκαταστήματα της Εταιρείας.

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Αθήνα, 29/07/2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος Δ.Σ	Ο Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Μαρτίνος Διαγόρας Σίμιτσεκ ΑΤ ΑΟ159208	Θεόδωρος Παπαπετρόπουλος ΑΤ ΑΟ631043

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS

ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

ΑΓΗΣΙΛΑΟΥ 6-8, 151 23 ΜΑΡΟΥΣΙ

Αρ.Μ.Α.Ε.55019/01/ΑΤ/Β/03/594

Γ.Ε.ΜΗ. 5381901000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

(σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014

<<Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα>> όπως ισχύει

Αθήνα

ΙΟΥΛΙΟΣ 2022

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΦΜ. 999510516 αφορά περίοδο χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021 – Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. : 005381901000

Η ανωτέρω οικονομική οντότητα **ΑΕ** νομικής μορφής με την επωνυμία **ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** ΑΦΜ. **999510516** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **005381901000** επί της οδού **ΑΓΗΣΙΛΑΟΥ 6-8 15123 ΜΑΡΟΥΣΙ** παρά το γεγονός ότι βάσει κριτηρίων εντάσσεται στις πολύ μικρές οντότητες, συνέταξε χρηματοοικονομικές καταστάσεις μικρών οντοτήτων και κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (**Β1 & Β2)** που απεικονίζουν σύμφωνα με τον Νόμο τα οικονομικά στοιχεία και αφορούν περίοδο **από 01/01/2021 έως 31/12/2021**.

Ισολογισμός – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Φ.Μ. : 999510516, Φορολογικό έτος : 2021, περιόδου (01/01/2021-31/12/2021) - ΓΕ.Μ.Η.: 005381901000

Ποσά σε μονάδες ευρώ

	01/01/21-31/12/21	01/01/20-31/12/20
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	15.119.104,13	5.208.198,52
Λοιπός εξοπλισμός	1.460,72	0,04
Σύνολο	**15.120.564,85**	**5.208.198,56**
Ασώματα πάγια		
Λοιπά ασώματα πάγια	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**0,00**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	1.492,31	341,00
Σύνολο	**1.492,31**	**341,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**15.122.057,16**	**5.208.539,56**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Έτοιμα & Ημιτελή Προϊόντα	1.393.514,93	1.393.514,93
Σύνολο	**1.393.514,93**	**1.393.514,93**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00	0,00
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	24.002,34	35.727,48
Λοιπές απαιτήσεις	6.266,39	14.746,33
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	7.150.000,00	7.150.000,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	6.959,46	5.240,63
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	56.054,98	110.701,08
Σύνολο κυκλοφορούντων	**7.243.283,17**	**7.316.415,52**
Σύνολο Ενεργητικού	**23.758.855,26**	**13.918.470,01**
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	13.660.111,08	13.620.103,75
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11.474.679,07	7.634.682,00
Καταθέσεις	0,00	0,00
Σύνολο	**25.134.790,15**	**21.254.785,75**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	(7.998.030,66)	(7.409.469,12)
Σύνολο	**(7.998.030,66)**	**(7.409.469,12)**
Σύνολο καθαρής θέσης	**17.136.759,49**	**13.845.316,63**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά Δάνεια	6.468.313,33	0,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.000,00	35.325,00
	6.486.313,33	**35.325,00**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	55.750,29	9.285,49
Λοιποί φόροι και τέλη	26.592,41	5.559,00
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	2.304,36	2.845,66
Λοιπές υποχρεώσεις	41.646,36	18.916,66
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	9.489,02	1.221,57
Σύνολο υποχρεώσεων	**135.782,44**	**37.828,38**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**23.758.855,26**	**13.918.470,01**

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31/12/2021

	01/01/21-31/12/21	01/01/20-31/12/20
Λοιπά συνήθη έσοδα	177.750,00	141.300,00
	177.750,00	**141.300,00**
Έξοδα διοίκησης	(710.614,54)	(327.351,93)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(8.562,66)	(4.016,75)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	13.151,17	1,07
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**(528.276,03)**	**(190.067,61)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	160.013,69	160.440,32
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(220.299,20)	(2.152,48)
Αποτέλεσμα προ φόρων	**(588.561,54)**	**(31.779,77)**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**(588.561,54)**	**(31.779,77)**

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021 (Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ALFA OCEAN DEVELOPMENTS Ανώνυμος Κτηματική Εταιρεία Συμμετοχών και Κατασκευών

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2021 - 31.12.2021

δ) Διεύθυνση της έδρας: Αγησιλάου 6-8, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 23

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 55019/01/ΑΤ/Β/03/594 ΓΕ.ΜΗ.: 5381901000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση.

η) Η εταιρεία παρόλο που ανήκει στην κατηγορία (πολύ μικρή) οντότητα έχει συντάξει Ισολογισμό και Κατάσταση Αποτελεσμάτων Β1, βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 16 του νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο Ν. 4308/2014.

ι) Κατά τη κλειόμενη χρήση τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έλαβαν αμοιβές ύψους 33.318,22 ευρώ.

κ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

λ) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Κατά τη χρήση 2021 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη δύο συμβάσεων χορήγησης δανείων με την Alpha Bank ύψους 3.000.000,00 και 3.800.000,00 ευρώ αντιστοίχως με δεκαετή διάρκεια και κατόπιν προχώρησε στην απόκτηση νέου επενδυτικού ακινήτου επί της Βασιλέως Γεωργίου Β1 στην Αθήνα. Η χορήγηση των Δανείων πραγματοποιήθηκε με εγγραφή προσημειώσεων υποθήκης επί του ακινήτου της Φιλοθέης με ΚΑΕΚ 051420130008/0/47, δυνάμει της υπ' αριθ. 4227Σ/2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και επί του νέου ακινήτου της οδού Βασιλέως Γεωργίου Α1, Αθήνα δυνάμει της 4728Σ/2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών. Το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται στα 6.468.313,33 ευρώ.

β) Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές της εταιρίας είναι ονομαστικές και δεν διαπραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά. Στις 31/12/2021 με απόφαση έκτακτης Γενικής Συνέλευσης πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά €40.002,93 (σαράντα χιλιάδες δύο Ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά), με την έκδοση δεκατριών χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα εννέα (13.469) μετοχών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) εκάστης και τιμή διάθεσης διακοσίων ενενήντα επτά (€297,00) Ευρώ εκάστη, με κεφαλαιοποίηση καταβληθέντων ποσών και εισφορά μετρητών. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε δεκατρία εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες εκατό έντεκα ευρώ και οκτώ λεπτά (€13.660.111,08) Ευρώ, διαιρούμενο τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες ενενήντα εννέα χιλιάδες τριακόσιες εξήντα τέσσερις (4.599.364) μετοχές, αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) Ευρώ εκάστη.

Η διαφορά υπέρ το άρτιο από την έκδοση δεκατριών χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα εννέα (13.469) νέων ονομαστικών μετοχών, δηλαδή το ποσό των διακοσίων ενενήντα τεσσάρων ευρώ και τριών λεπτών (294,03) Ευρώ για εκάστη μετοχή και συνολικά το ποσό των τριών εκατομμύριων εννιακόσιων εξήντα χιλιάδων διακοσίων ενενήντα ευρώ και επτά λεπτών (3.960.290,07) Ευρώ για το σύνολο των μετοχών που θα εκδοθούν, θα τοποθετηθεί στον ειδικό λογαριασμό της εταιρείας αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

β) Εγγυήσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία κατέχει εγγύηση 3 μισθωμάτων για την εκμίσθωση της οικίας μεζονέτας Μ2 και τριών θέσεων στάθμευσης αξίας 18.000,00 ευρώ.

γ) Σημαντικά γεγονότα

Το Μάρτιο του 2020 ανέκυψε στην Ελλάδα η πανδημία του COVID-19 η οποία επηρέασε τη χρήση 2021 και εξακολουθεί να επηρεάζει και το τρέχον έτος. Παράλληλα η ενεργειακή κρίση που προέκυψε ως συνέπεια του πολέμου στην Ουκρανία, εμπνέει σοβαρή ανησυχία για την διεθνή και ελληνική οικονομία και έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Είναι προφανές ότι στην περίπτωση που παρουσιαστούν σημαντικές αποκλίσεις, τότε όλη η οικονομία θα τεθεί σε πλήρη αναδιάρθρωση. Στην παρούσα φάση δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί η εν λόγω επίδραση, η οποία αναμφίβολα συναρτάται με τη χρονική διάρκεια που ενδεχομένως απαιτηθεί για την αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η Διοίκηση εκτιμά ότι ο αντίκτυπος μπορεί να απορροφηθεί και δε θέτει σε κίνδυνο τη δραστηριότητα της εταιρείας.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα που να έχουν συμβεί μέσα στο χρονικό διάστημα από τη λήξη της χρήσης μέχρι το χρόνο υποβολής της έκθεσής μας τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 29/07/2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ	**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
Μαρτίνος Διαγόρας Σίμιτσεκ	**Θεόδωρος Παπαπετρόπουλος**	**Σταμοπούλου Μαρία**
ΑΔΤ ΑΟ 159208	**ΑΔΤ ΑΟ 631043**	**Αρ. Αδείας 105551**