



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

Αθήνα, 22/02/2023

Αριθ. Πρωτ.: 2900556

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ

ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-

244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122-441/ΙΚΕ:2103382413-

475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226-319/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241-107

E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **AREM - I** και αριθμό ΓΕΜΗ **001247801000**.

Την **22/02/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης**, τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3474671 οι εγκεκριμένες από την 29/12/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3474672 η από 29/12/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2022 έως 31/12/2022:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/ση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΑ 120.

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 προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021**

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

ΑΘΗΝΑ

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	15
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2021.....	18
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	18
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	19
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	21
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ποσά σε Ευρώ).....	22
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	23
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία	23
2. Βασικές λογιστικές αρχές.....	25
2.1 Βάση παρουσίασης	25
2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων	27
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	30
2.4 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες /	30
2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	31
2.6 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	31
2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού	32
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	32
2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων	33
2.10 Φόρος εισοδήματος	36
2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	37
2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους	37
2.13 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	38
2.14 Μισθώσεις.....	38
2.15 Έσοδα.....	39
2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	40
2.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	40
2.18 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικό της Εταιρίας	41
2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας	41
3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	42
4. Έσοδα και έξοδα από τόκους	43
5. Έσοδα από μερίσματα.....	43
6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	44
7. Γενικά διοικητικά έξοδα	46
8. Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κίνδυνου από καταθέσεις	46
9. Φόρος Εισοδήματος	46
10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	50

11.	Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	50
12.	Αύλα περιουσιακά στοιχεία.....	51
13.	Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ ευθείας στην καθαρή θέση	52
14.	Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες.....	54
15.	Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	54
16.	Λοιπές απαιτήσεις.....	56
17.	Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	56
18.	Καθαρή θέση	56
19.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	57
20.	Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος.....	59
21.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	59
22.	Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις.....	61
23.	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	61
24.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	62
25.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	65
26.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	67
27.	Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	67
28.	Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2020	67
29	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	72

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
“ ΑΛΦΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.”
ΧΡΗΣΕΩΣ 2021
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021)
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2021 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Οι εργασίες της Εταιρείας συνεχίσθηκαν με θετικά αποτελέσματα και στη χρήση 2021.

Για τη χρήση 2021 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 3.216 χιλ., ενώ την προηγούμενη χρήση σε € 4.104 χιλ. Η μείωσή τους οφείλεται κυρίως στη μείωση των εσόδων από τόκους, λόγω της σημαντικής αποκλιμάκωσης των επιτοκίων εντός του 2021. Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 6,5 χιλ. έναντι € 858 χιλ. στη χρήση 2020. Αντιθέτως τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών, που αντανακλούν την λειτουργική δραστηριότητα της εταιρείας έχουν αυξηθεί και ανήλθαν στη χρήση 2021 σε € 3.186 χιλ. έναντι € 2.797 χιλ. στη χρήση 2020. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2021 σε € 2.271 χιλ. έναντι € 2.005 χιλ. του 2020, αυξημένα συνεπεία της ανάπτυξης της λειτουργικής δραστηριότητας της εταιρείας. Ο αριθμός των ατόμων που απασχόλησε στη χρήση 2021 ήταν 20 άτομα ενώ στη χρήση 2020 ο αριθμός ανέρχεται σε δεκαέξι (16) άτομα.

Η Εταιρεία στα πλαίσια του ελέγχου απομείωσης των συμμετοχών της σε συγγενείς εταιρείες προχώρησε την 31.12.2021 σε απομείωση της συμμετοχής της στη συγγενή εταιρεία “Alpha Συμμετοχών Α.Ε.” ποσού € 19.179 χιλ., ενώ υπολόγισε και αναμενόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου ποσού € 9,5 χιλ. λόγω της προθεσμιακής κατάθεσης που έχει στην Alpha Bank. Ως αποτέλεσμα της εν λόγω απομείωσης και της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, τα αποτελέσματα προ φόρων της εταιρείας στη χρήση 2021 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 18,255 εκ. έναντι ζημιών προ φόρων € 148 χιλ. στη χρήση 2020. Ωστόσο τα αποτελέσματα προ φόρων της εταιρείας μετά την αφαίρεση των παραπάνω ζημιών ανέρχονται σε κέρδη € 934 χιλ. για τη χρήση 2021 έναντι κερδών € 2,10 εκατ. της χρήσης 2020. Όπως σημειώνουμε παραπάνω η μείωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας (μετα την αφαίρεση των ζημιών που αναφέραμε) οφείλεται στην σημαντική αποκλιμάκωση των επιτοκίων καταθέσεων στη χρήση 2021 και πολύ λιγότερο στην αύξηση των λειτουργικών δαπανών της.

Όπως είναι γνωστό μετά τις αποφάσεις που έλαβε η από 30.7.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας, οι σκοποί της εταιρείας διευρύνθηκαν με αποτέλεσμα να είναι σε θέση σήμερα να μπορεί να επιχειρήσει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αφορούν την αγορά ακινήτων, από την επένδυση μέχρι και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και την ανάθεση σε τρίτους των λειτουργιών αυτών.

Η Εταιρεία, συνεχίζοντας το έτος 2021 την ανοδική πορεία της από τη χρήση του 2020, έχει επικεντρωθεί κυρίως στην διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας της Alpha Bank και του Ομίλου αυτής που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται καθώς και στην αξιολόγηση ακινήτων τα οποία εξετάζονται προς ανάκτηση από τον Όμιλο, κυρίως στο πλαίσιο διαχείρισεως μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η ενεργή διαχείριση των εν λόγω ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω αναθέσεως σε τρίτα μέρη με τελικό στόχο την πώληση αυτών (είτε μεμονωμένα είτε μέσω της πώλησης εταιρειών ειδικού σκοπού οι οποίες έχουν ιδρυθεί για να αποκτήσουν τα εν λόγω ακίνητα) ή την περαιτέρω αξιοποίηση τους.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται, σε € 331,2 εκατ. έναντι € 347,7 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

➤ Βασικά μεγέθη

	(ποσά σε ευρώ)	
	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	217.615.858,70	234.057.060,60
Κυκλοφορούν ενεργητικό	116.313.963,52	115.817.360,64
Ενεργητικό	333.929.822,22	349.874.421,24
Καθαρή θέση	331.231.770,95	347.760.864,04
Υποχρεώσεις	2.698.051,27	2.113.557,20
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	333.929.822,22	349.874.421,24

		Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31.12.2020*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3	3.186.184,37	2.796.808,00
Έσοδα από τόκους	4	6.546,45	857.620,03
Έσοδα από μερίσματα	5	22.959,34	449.311,50
Λοιπά έσοδα		147,75	98,00
Σύνολο εσόδων		3.215.837,91	4.103.837,53
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6	(1.354.232,96)	(1.220.115,03)
Αποσβέσεις	11	(102.531,66)	(93.032,72)
Γενικά διοικητικά έξοδα	7	(814.687,54)	(678.230,68)
Τόκοι και συναφή έξοδα	4	(10.600,22)	(12.613,33)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως		(2.282.052,38)	(2.003.991,76)
Πρόβλεψη υποτίμησης χρεογράφων	14	(19.179.087,92)	(2.044.173,68)
Πρόβλεψη πιστωτικού κίνδυνου	8	(9.492,74)	(203.329,74)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		(18.254.795,13)	(147.657,65)
Φόρος εισοδήματος	9	(215.207,46)	(365.776,77)
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(18.470.002,59)	(513.434,42)
Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή	10	(19,68)	(0,55)

(ποσά σε Ευρώ)

Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:

Από 1η Ιανουαρίου έως

	<u>Σημ.</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020*</u>
Κέρδη/(ζημίες) που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		(18.470.002,59)	(513.434,42)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	13	2.409.048,29	(686.157,11)
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών	19	5.065,92	(358,72)
Φόρος εισοδήματος	9	(506.075,45)	1.354.156,76
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		1.908.038,76	667.640,93
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης		(16.561.963,83)	154.206,51

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχουν ως εξής:

➤ **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	116.313.963,52	=	34,83%	115.817.360,64	= 33,10%
Σύνολο ενεργητικού	333.929.822,22			349.874.421,24	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	217.615.858,70	=	65,17%	234.057.060,60	= 66,90%
Σύνολο ενεργητικού	333.929.822,22			349.874.421,24	

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}} = \frac{331.231.770,95}{2.698.051,27} = 12276,70\% \quad \frac{347.760.864,04}{2.113.557,20} = 16453,82\%$$

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

$$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}} = \frac{2.698.051,27}{333.929.822,22} = 0,81\% \quad \frac{2.113.557,20}{349.874.421,24} = 0,60\%$$

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}} = \frac{331.231.770,95}{333.929.822,22} = 99,19\% \quad \frac{347.760.864,04}{349.874.421,24} = 99,40\%$$

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{331.231.770,95}{217.615.858,70} = 152,21\% \quad \frac{347.760.864,04}{234.057.060,60} = 148,58\%$$

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

$$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}} = \frac{116.313.963,52}{1.579.605,94} = >1 \quad \frac{115.817.360,64}{1.454.397,71} = >1$$

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

$$\frac{\text{Κεφάλαιο κινήσεως}}{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{114.734.357,58}{116.313.963,52} = 98,64\% \quad \frac{114.362.963,53}{115.817.360,64} = 98,74\%$$

➤ **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
Αποτελέσματα χρήσεως πριν τα χρημ/κά αποτελέσματα, τις ζημίες απομείωσης, τις προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου και το φόρο εισοδήματος	937.839,30		1.254.839,07	
		=	29,22%	= 38,66%
Σύνολο εσόδων	3.209.291,46		3.246.217,50	

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως πριν την πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου και πριν το φόρο εισοδήματος				
	-18.245.302,39		55.672,09	
Ίδια κεφάλαια	331.231.770,95	=	-5,51%	347.760.864,04 = 0,02%

Διαχείριση κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) **Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2021 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως ποσού € 3.121.111,03 και προθεσμίας ποσού € 109.000.000 στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank AE, και απαίτηση από την Alpha Bank AE έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.519.508,88 το οποίο εξοφλήθηκε την 31.01.2022. Η Alpha Bank κατατάσσεται ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

β) **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.5, των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31.12.2021, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2021 και 2020 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεων της.

Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

Η Εταιρία κατά την 17η Δεκεμβρίου 2020 συμμετείχε στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» με την απόκτηση του 49% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Η συμμετοχή αυτή είχε τίμημα αγοράς ύψους €230.000.000,58 και ταξινομήθηκε στο κονδύλι του ισολογισμού «Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες». Η Εταιρία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης στη λογιστική απεικόνιση της «Alpha Συμμετοχών Μ.Α.Ε» στις οικονομικές της καταστάσεις και την αποτιμά στο κόστος κτήσης συμπεριλαμβανομένου τυχόν εξόδων αποκτήσεως και μείον τυχόν ζημιών απομείωσης.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2020 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ήταν € 227.955.826,90. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 2.044.173,68 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2020. Η Εταιρία χρησιμοποίησε την λογιστική Καθαρή θέση της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ως μία πολύ καλή προσέγγιση για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2021 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ήταν € 208.776.738,98. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 19.179.087,92 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2021.

Η Εταιρία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ως την καταλληλότερη μέθοδο για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει μετοχές εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ).

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως συμμετοχικούς τίτλους επενδυτικού χαρτοφυλακίου που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι μετοχές κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020:

<u>31.12.2021</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2021
Μετοχές εταιρειών						
του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	690.828,49	148.228,49	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	3.654,00	3.054,00	
Alphalife Α.Α.Ε.Ζ.	0,08%	234	7.020,00	91.540,80	84.520,80	
Alpha Ventures Capital Management Α.Ε.	0,10%	2	100	382,24	282,24	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	4.212.600,00	1.280.569,21	
Σύνολο			3.482.350,79	4.999.005,53	1.516.654,74	
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas Α.Ε.	4,38%	282.800	541.134,77	2.686.600,00	2.145.465,23	22.729,44
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	14.299,79	-810,76	229,90
Σύνολο			556.245,32	2.700.899,79	2.144.654,47	22.959,34
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	7.699.905,32	3.661.309,21	22.959,34

<u>31.12.2020</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2020
Μετοχές εταιρειών						
του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management Α.Ε.Δ.ΑΚ.	-	--	-	--	--	429.780,00
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife Α.Α.Ε.Ζ.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	
Alpha Ventures Capital Management Α.Ε.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.927.400,00	(4.630,79)	
Σύνολο			3.482.350,79	3.728.698,43	246.347,64	429.780,00

**Λοιπές μετοχές
εισηγμένες στο Χ.Α.**

Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.549.744,00	1.008.609,23	18.382,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,0008%	2.299	15.110,55	12.414,60	(2.695,95)	1.149,50
Σύνολο			556.245,32	1.562.158,60	1.005.913,28	19.531,50
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	5.290.857,03	1.252.260,92	449.311,50

Στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρία κατά τον Δεκέμβριο 2020 πούλησε τις μετοχές των Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και Alpha Finance A.E. στη συγγενή εταιρία ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., με τιμήματα πώλησης €5.159.160,56 και € 84.837,13 αντίστοιχα. Ο προσδιορισμός των τιμημάτων πώλησης έγινε με βάση έκθεση αποτίμησης, η οποία καταρτίστηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη στο είδος της εταιρεία χρηματοοικονομικών συμβούλων. Από την εν λόγω συναλλαγή πραγματοποιήθηκαν κέρδη ύψους €4.955.803,98 από την πώληση των μετοχών της Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και €55.124,44 από την πώληση των μετοχών της Alpha Finance A.E.. Η αναστροφή των σωρευμένων αποθεματικών αποτίμησης ανέρχεται σε € 5.497.289,42 για την Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και € 57.284,48 για την Alpha Finance A.E.. Όλα τα παραπάνω ποσά καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας στη χρήση 2020, ενώ εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.

Για τις χρήσεις 2021 και 2020 οι εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1", με εξαίρεση την εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρία του Ομίλου της Alpha Bank, «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία κατατάσσεται στο «Επίπεδο 2», λόγω της πολύ μικρής διασποράς των μετοχών της με αποτέλεσμα τη διενέργεια πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών. Για την κατάταξη της εν λόγω εταιρείας στο «Επίπεδο 2» χρησιμοποιήθηκαν επιπρόσθετα στοιχεία βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.» για τη χρήση 2021.

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν ως εξής:

Οι μετοχές των λοιπών μη εισηγμένων στο Χ.Α. εταιριών με βάση τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών.

Οι αποτιμήσεις βασίστηκαν στη χρήση εκτιμήσεων και δεδομένων τα οποία κατατάσσουν τις εν λόγω αποτιμήσεις, από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας, στο "Επίπεδο 3".

Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank ΑΕ. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται την 31.12.2021 ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2021 και 2020 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

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.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους και μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην Καθαρή Θέση.

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.

Η Εταιρία λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσης 2021 δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα. Σημειώνουμε ότι εντός του 2020 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού Ευρώ 1.905.662,50 από τα κέρδη της χρήσεως 2019.

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 «Αποτελέσματα εις νέον».

Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, συνεπώς η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε σχηματισμό επιπλέον τακτικού αποθεματικού την 31.12.2021.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της Alpha Services and Holdings για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία την 31.12.2021 απασχολούσε 20 άτομα αντιστοίχα το 2020 απασχολούσε 16 άτομα ως τακτικό προσωπικό

Η εταιρεία εφαρμόζει τη γενικότερη πολιτική του Ομίλου της Alpha Bank για τα εργασιακά θέματα.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Εταιρεία, βάσει σύμβασης που υπέγραψε την 1η Απριλίου 2019 με την Alpha Bank A.E., συνεχίζει να παρέχει υπηρεσίες στην Τράπεζα Alpha Bank A.E. αναφορικά με τη στρατηγική διαχείριση μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου της Alpha Bank στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων αυτών, η Εταιρεία είναι, μεταξύ άλλων, υπεύθυνη για τον σχεδιασμό και τον καθορισμό της στρατηγικής αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών. Παράλληλα η Εταιρεία αναλαμβάνει τον σχεδιασμό, συντονισμό και επίβλεψη κάθε επενδυτικής δραστηριότητας σχετικά με τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Ομίλου, εκπονεί έρευνες αναφορικά με την αγορά ακινήτων και παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στην Τράπεζα αναφορικά με τα ακίνητα.

Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών, η Εταιρεία στηρίζεται στην υψηλή τεχνογνωσία του εξειδικευμένου προσωπικού της, το οποίο στο έτος 2021 ενισχύθηκε περαιτέρω κατά τέσσερα (4) άτομα απασχολώντας την 31.12.2021 είκοσι (20) άτομα. Παράλληλα η Εταιρεία εντός του 2021 έχει υπογράψει συμβάσεις με σκοπό να παρέχει αντίστοιχες με τις ανωτέρω υπηρεσίες στην Ελλάδα και στις εταιρίες Kaican Hellas Μονοπρόσωπη Α.Ε. και Ceral Hellas Χρηματοοικονομικές Υπηρεσίες Μονοπρόσωπη Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.

Η Εταιρεία και η συνδεδεμένη με αυτήν «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την 31.05.2022 υπέγραψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία μεταβίβασε (πούλησε) προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων ως λειτουργούσα επιχείρηση. Η εν λόγω Δραστηριότητα αποτελείται από το αναλαμβανόμενο ενεργητικό , τις αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις και τους μεταφερόμενους υπάλληλους, όπως οι έννοιες αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση και τα παραρτήματα αυτής. Το τίμημα που εισέπραξε η Εταιρεία από τη μεταβίβαση της Δραστηριότητάς της προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» ανήλθε σε € 1.850.000,00 . Το κέρδος από την εν λόγω μεταβίβαση ανήλθε σε € 645 χιλ. Επί του ποσού του τιμήματος κατεβλήθη και χαρτόσημο 1,2%, ποσού € 22.200 το οποίο επιβάρυνε την Εταιρεία.

Μετά από τη μεταβίβαση της παραπάνω δραστηριότητας η Εταιρεία θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως συμμετέχουσα κυρίως σε Εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ καθώς και σε λοιπές εταιρείες.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις εξελίξεις σχετικά με τη μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού της καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 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, 12 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου

Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε».

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της 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

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από το άρθρο 119 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν.4825/2021, αναφορικά με τη σύγκληση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.

Αθήνα, 20 Δεκεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρασιώτη

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Οικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31.12.2020*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3	3.186.184,37	2.796.808,00
Έσοδα από τόκους	4	6.546,45	857.620,03
Έσοδα από μερίσματα	5	22.959,34	449.311,50
Λοιπά έσοδα		147,75	98,00
Σύνολο εσόδων		3.215.837,91	4.103.837,53
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6	(1.354.232,96)	(1.220.115,03)
Αποσβέσεις	11	(102.531,66)	(93.032,72)
Γενικά διοικητικά έξοδα	7	(814.687,54)	(678.230,68)
Τόκοι και συναφή έξοδα	4	(10.600,22)	(12.613,33)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως		(2.282.052,38)	(2.003.991,76)
Προβλεψη υποτιμησης χρεογραφων	14	(19.179.087,92)	(2.044.173,68)
Προβλεψη πιστωτικού κινδύνου	8	(9.492,74)	(203.329,74)
Προβλεψη αποζημιωσης προσωπικού			
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		(18.254.795,13)	(147.657,65)
Φόρος εισοδήματος	9	(215.207,46)	(365.776,77)
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης		<u>(18.470.002,59)</u>	<u>(513.434,42)</u>
Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή	10	(19,68)	(0,55)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε Ευρώ)

Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:**Από 1η Ιανουαρίου έως****Κέρδη/(ζημίες) που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων****Σημ.****31.12.2021****31.12.2020*****(18.470.002,59)****(513.434,42)****Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:****Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων****Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση****13****2.409.048,29****(686.157,11)****Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών****19****5.065,92****(358,72)****Φόρος εισοδήματος****9****(506.075,45)****1.354.156,76****Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση****1.908.038,76****667.640,93****Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης****(16.561.963,83)****154.206,51**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση

28

Ισολογισμός

ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020 *
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	11	515.636,26	554.756,67
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	623.578,14	255.620,00
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες	13	7.699.905,32	5.290.857,03
	14	208.776.738,98	227.955.826,90
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		217.615.858,70	234.057.060,60
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	15	4.023.246,18	3.369.976,22
Λοιπές απαιτήσεις	16	382.428,79	1.119.347,37
Ταμείο και διαθέσιμα	17	111.908.288,55	111.328.037,05
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		116.313.963,52	115.817.360,64
Σύνολο ενεργητικού		333.929.822,22	349.874.421,24
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	18		
Μετοχικό κεφάλαιο		3.942.750,00	3.942.750,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		335.381.511,37	335.381.511,37
Αποθεματικά		1.382.102,74	1.349.232,00
Αποτελέσματα εις νέον		-9.474.593,16	7.087.370,67
Σύνολο καθαρής θέσεως		331.231.770,95	347.760.864,04
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	19	3.637,45	5.166,32
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9	750.639,27	244.635,13
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	364.168,61	409.358,04
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.118.445,33	659.159,49
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	20	228.073,66	547.794,80
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	84.878,04	67.824,09
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	1.266.654,24	838.778,82
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		1.579.605,94	1.454.397,71
Σύνολο υποχρεώσεων		2.698.051,27	2.113.557,20
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		333.929.822,22	349.874.421,24

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2020		3.942.750,00	335.381.511,37	1.314.250,00	8.823.110,37	349.461.621,74
Επίπτωση από την μεταβολή λογιστικής πολιτικής ως προς τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών*					15.716,29	15.716,29
Αναθεωρημένο υπόλοιπο 1.1.2020		3.942.750,00	335.381.511,37	1.314.250,00	8.838.826,66	349.477.338,03
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης					(513.434,42)	-513.434,42
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					667.640,93	667.640,93
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	154.206,51	154.206,51
Διανομή μερίσματος	18				(1.905.662,50)	-1.905.662,50
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών				34.982,00		34.982,00
Υπόλοιπο 31.12.2020		3.942.750,00	335.381.511,37	1.349.232,00	7.087.370,67	347.760.864,04
Υπόλοιπο 1.1.2021		3.942.750,00	335.381.511,37	1.349.232,00	7.087.370,67	347.760.864,04
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης					(18.470.002,59)	-18.470.002,59
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					1.908.038,76	1.908.038,76
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	(16.561.963,83)	-16.561.963,83
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών				32.870,74		32.870,74
Υπόλοιπο 31.12.2021		3.942.750,00	335.381.511,37	1.382.102,74	(9.474.593,16)	331.231.770,95

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 28

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		(ποσά σε Ευρώ)	
	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		-18.254.795,13	-147.657,65
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Έσοδα από τόκους	4	-6.546,45	-857.620,03
Έσοδα συμμετοχών	5	-22.959,34	-449.311,50
Έξοδα από τόκους	4	10.600,22	12.613,33
Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	14	19.179.087,92	2.044.173,68
Αναμενόμενες ζημιές απομείωσης	8	9.492,74	203.329,74
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών		3.537,05	3.273,95
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	11	102.531,66	93.032,72
Διακαιώματα προαίρεσης μετοχών		32.870,74	34.982,00
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		1.053.819,41	936.816,24
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		37.942,98	-45.388,14
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		255.500,42	82.480,08
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		1.347.262,81	973.908,18
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε		-300.197,04	-481.360,74
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)		1.047.065,77	492.547,44
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	14	0	-230.000.000,58
Πώληση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου	13	0	5.243.997,69
Αγορές ενσώματων και αύλων παγίων	12	-383.465,82	-255.620,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	5	22.959,34	449.311,50
Τόκοι εισπραχθέντες	4, 17	6.546,45	855.422,10
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)		-353.960,03	-223.706.889,29
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</u>			
Πληρωθέντα μερίσματα	18	0	-1.905.662,50
Τόκοι (εκτός μισθώσεων) και συναφή έξοδα πληρωθέντα	4	-620,12	-892,15
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	-90.563,35	-76.317,54
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	-9.980,10	-11.721,18
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-101.163,57	-1.994.593,37
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στο ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)		591.942,17	-225.208.935,22
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		111.529.168,86	336.738.104,08
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	17	112.121.111,03	111.529.168,86

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων. Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 28

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ” και διακριτικό τίτλο “AREM I” (εφεξής η “Εταιρία”), εδρεύει στην Αθήνα, Σταδίου 24 και είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 7080/01/Β/87/165 και αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 001247801000. Η διάρκεια της έχει ορισθεί έως το 2029, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της.

Η Εταιρία με την από 30.07.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τροποποίησε το καταστατικό της ως προς την επωνυμία της (μετονομάσθηκε από “ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ” σε “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ”), και τους σκοπούς της. Στη χρήση 2018 η εταιρία μετέφερε την έδρα της, εντός του Δήμου Αθηνών, από την Λεωφόρο Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564.

Οι σκοποί της Εταιρίας είναι:

Η εν γένει επένδυση σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, αναβάθμισης κλπ. κάθε είδους ακινήτων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: κτηρίων, κτηριακών συγκροτημάτων, κοινών μερών κτηρίων στεγαστικών, ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων, εμπορικών, βιομηχανικών, αγροτικών ακινήτων, οικοπέδων κ.λπ.).

Η εν γένει παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικώς με ακίνητα, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφορικά με αξιολόγηση, στρατηγική αξιοποίησης, διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, της αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) και με τη μέθοδο “Sale and lease back”, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, παραχώρησης προς οικοδόμηση με αντιπαροχή κάθε είδους ακινήτων τα οποία, είτε ανήκουν στην κυριότητα (συγκυριότητα) της Εταιρίας ή σε τρίτους, είτε η Εταιρία ή οι τρίτοι έχουν δικαίωμα εμπράγματος εξασφάλισης επ’ αυτών καθώς και η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών και αναλύσεων, η υποστήριξη για την εκτέλεση συναλλαγών και η τήρηση σχετικής βάσεως δεδομένων.

Η ανάθεση σε τρίτους των ανωτέρω ή/και συναφών με τα ανωτέρω υπηρεσιών και εν γένει κάθε είδους συμβάσεων αναφορικά με τη διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων καθώς και η παρακολούθηση, εποπτεία και συντονισμός της εκτέλεσής τους.

Η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιοσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς καθώς και η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιοσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις με αντικείμενο την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), κοινοπραξίες (joint ventures), επενδυτικά σχήματα (funds).

Η καθ’ οιονδήποτε τρόπο και εξ οιασδήποτε αιτίας απόκτηση κινητών αξιών, χρεογράφων, χρηματοοικονομικών προϊόντων και εν γένει περιουσιακών στοιχείων πάσης φύσεως, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοφυλακίου αυτών.

Οποιαδήποτε άλλη πράξη ή συναλλαγή που αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρία την 31.12.2021 απασχολεί 20 άτομα.

Την 16η Απριλίου 2021 η μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»).

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

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

Η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη») (εφεξής «Alpha Bank») συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ” με ποσοστό 100%.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παπαγαρυφάλλου Λάζαρος
Αντωνίου Μαριάννα
Χρυσανθόπουλος Νικόλαος
Γκάνος Ιωάννης
Πάσσας Ισίδωρος
Σπηλιόπουλος Γεώργιος

Πρόεδρος
Αντιπρόεδρος
Μέλος
Μέλος
Μέλος
Μέλος

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Διεύθυνση Ανάπτυξης
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών
7080/01/B/87/165
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
094079776
Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου
001247801000

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.7.2024

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK A.E.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 12^η Δεκεμβρίου 2022.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης

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

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη:

α) οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίος εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2021 όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

β) Η απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee) "Δ.Λ.Π. 19: «Παροχή σε εργαζομένους» - κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας." Πιο συγκεκριμένα η απόφαση ορίζει ότι η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας πρέπει να συνάδει με την προϋπόθεση λήψης της παροχής, που είναι η συμπλήρωση των ετών θεμελίωσης πλήρους σύνταξης, και εφαρμόζεται εφόσον δεν υφίσταται νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση καταβολής στις περιπτώσεις οικειοθελούς αποχώρησης ή πρόωρης συνταξιοδότησης. Η Εταιρία εντός της χρήσης υιοθέτησε την ως άνω απόφαση και μετέβαλε με αναδρομική ισχύ τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί του προγράμματος καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία με αποτέλεσμα η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας να μην ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης και μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας, αλλά τα τελευταία 16 έτη προ της εξόδου από την υπηρεσία. Ειδικότερα για τους εργαζομένους οι οποίοι είχαν συμπληρώσει 17 και περισσότερα έτη υπηρεσίας στην Εταιρία κατά το χρόνο εφαρμογής του Ν. 4093/2012, οι παροχές εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία κατανέμονται κατ' έτος παροχής υπηρεσιών στα τόσα τελευταία έτη για όσα είχαν θεμελιώσει το δικαίωμα είσπραξης αποζημίωσης συνταξιοδότησης κατά το χρόνο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθετικής ρύθμισης. Η εφαρμογή της εν λόγω λογιστικής πολιτικής δεν είχε σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας την 1.1.2020 (σημείωση 19)

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

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

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

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα, έπειτα από την ύφεση που προκάλεσε η πανδημική κρίση το 2020, συνεχίστηκε το α' τρίμηνο του 2022, καθώς το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,3% σε τριμηνιαία βάση για έβδομο συνεχόμενο τρίμηνο και κατά 7% σε ετήσια βάση, για τέταρτο διαδοχικό τρίμηνο. Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αυξήθηκε κατά 11,6% σε ετήσια βάση, συμβάλλοντας κατά 7,9 μονάδες στον ετήσιο ρυθμό άνοδου του ΑΕΠ, υποστηριζόμενη από τη συσσώρευση αποταμιεύσεων κατά τη διάρκεια της πανδημίας και την αξιοσημείωτη άνοδο της απασχόλησης.

Οι επενδύσεις κατέγραψαν τη δεύτερη μεγαλύτερη θετική συμβολή στην άνοδο του ΑΕΠ το α' τρίμηνο του 2022 (1,6 εκατοστιαίες μονάδες), καθώς αυξήθηκαν κατά 12,7%, ενώ οριακή ήταν η συμβολή των αποθεμάτων (συμπεριλαμβανομένων των στατιστικών διαφορών), η οποία διαμορφώθηκε σε 0,2

ποσοστιαίες μονάδες. Τη μεγαλύτερη αύξηση, από τις επιμέρους κατηγορίες επενδύσεων σημείωσαν οι επενδύσεις σε κατοικίες (18,6%, σε ετήσια βάση) και ακολούθησαν οι λοιπές κατασκευές (15,9%) και οι επενδύσεις σε μηχανολογικό και τεχνολογικό εξοπλισμό (15,4%). Θετικά συνέβαλε στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας του πρώτου τριμήνου και η δημόσια κατανάλωση, κατά 0,4 ποσοστιαίες μονάδες, ως απόρροια των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων που υιοθέτησε η κυβέρνηση και αφορούσαν κυρίως στην αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων του αυξημένου ενεργειακού κόστους. Αντίθετα, οι καθαρές εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών είχαν αρνητική συμβολή στη μεταβολή του ΑΕΠ του πρώτου τριμήνου, κατά 3,1 ποσοστιαίες μονάδες, καθώς η άνοδος στις εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών (17,5% σε ετήσια βάση) υπερέβη την αύξηση στις αντίστοιχες εξαγωγές (9,6%).

Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), παρέμεινε σε ανοδική τροχιά το πρώτο δίμηνο του 2022 και επιταχύνθηκε μετά το ξέσπασμα του πολέμου. Ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 8,5% σε ετήσια βάση το πρώτο εξάμηνο του 2022, έναντι μείωσης 1,3%, την ίδια περίοδο του 2021, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο - δεδομένου ότι η Ελλάδα είναι καθαρός εισαγωγέας ενέργειας -, των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες. Το 2022, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός, αναμένεται να διαμορφωθεί σε 8,9% σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Summer, Ιούλιος 2022) και σε 7,6% σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Ιούνιος 2022).

Η αβεβαιότητα που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον, σύμφωνα με τις τελευταίες διαθέσιμες εκτιμήσεις, θα επιβραδύνει την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας στο βραχυχρόνιο ορίζοντα. Οι παράγοντες αβεβαιότητας αφορούν: (i) στους γεωπολιτικούς κινδύνους, (ii) στις πληθωριστικές πιέσεις και κυρίως στην αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι οποίες εντάθηκαν μετά το ξέσπασμα του πολέμου τον Φεβρουάριο του 2022, (iii) στο ενδεχόμενο διακοπής της παροχής φυσικού αερίου από τη Ρωσία προς την Ευρωπαϊκή Ένωση στο άμεσο χρονικό διάστημα που αναμένεται να ασκήσει περαιτέρω πιέσεις στο γενικό δείκτη τιμών, αλλά και στη λειτουργία της πραγματικής οικονομίας και (iv) στην αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού που ενδέχεται να καθυστερήσουν την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων.

Η πρόβλεψη που δημοσίευσε πρόσφατα η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, για τον ρυθμό ανόδου του ΑΕΠ της Ελλάδας το 2022, αναθεωρήθηκε επί τα βελτίω, σε 4% (European Economic Forecast, Summer, Ιούλιος 2022), από 3,5% τον Μάιο (European Economic Forecast, Spring 2022). Το τελευταίο βασίστηκε στις ενδείξεις για υψηλές επιδόσεις του τουρισμού κατά το τρέχον έτος, αλλά και στην εκτιμώμενη άνοδο των επενδύσεων, στο πλαίσιο αξιοποίησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης. Επιπλέον, η ιδιωτική κατανάλωση εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να αυξάνεται εντός του 2022 και αναμένεται να υποστηριχθεί από τη μερική χρήση των συσσωρευμένων αποταμιεύσεων για τη διατήρηση του βιοτικού επιπέδου των καταναλωτών, από τη θετική επίδραση των πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην άμβλυνση του αυξανόμενου ενεργειακού κόστους και από την άνοδο της απασχόλησης. Η παράταση της γεωπολιτικής αστάθειας και οι εντεινόμενες πληθωριστικές πιέσεις, ωστόσο, ενδέχεται να επιφέρουν σημαντική μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, στην Ελλάδα, αλλά και τις λοιπές ευρωπαϊκές χώρες, με αρνητικά αποτελέσματα για την κατανάλωση, τον ελληνικό τουρισμό και κατά συνέπεια την οικονομική μεγέθυνση. Προς την κατεύθυνση αυτή η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει επιβράδυνση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ της Ελλάδας, σε 2,4% το 2023.

Ειδικότερα όσον αφορά την Εταιρεία, η κύρια δραστηριότητα της οποίας είναι η απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, και σε σχέση με την επίδραση του πληθωρισμού αλλά και του Covid-19 στη δραστηριότητα της Εταιρείας σημειώνουμε τα εξής:

- i. Ο πληθωρισμός δεν αναμένεται να έχει αρνητική επίδραση στην Εταιρεία για τους εξής λόγους:
 - a. Η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών.
 - b. Επιπρόσθετα ο πληθωρισμός τιμών καταναλωτή δύναται να οδηγήσει σε διάβρωση του πλούτου των νοικοκυριών με αποτέλεσμα τη στροφή τους σε επενδύσεις σε ακίνητα, για την προστασία των αποταμιεύσεων που σωρεύθηκαν κατά τη διάρκεια της πανδημικής κρίσης (Ευρώ 19,1 δισ., από τον Μάρτιο του 2020, έως και τον Δεκέμβριο του 2021). Αυτό μπορεί να διατηρήσει τη δυναμική της αγοράς ακινήτων, στην οποία δραστηριοποιείται η εταιρεία, καθώς στο πληθωριστικό περιβάλλον που διαμορφώνει η τρέχουσα ενεργειακή κρίση, οι τοποθετήσεις στην αγορά ακινήτων δύναται να αποτελέσουν «εργαλείο αποθεματοποίησης πλούτου».
 - c. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων και των αξιών στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους κυρίως δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- ii. Όσον αφορά τον Covid-19 σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετικές αναφορές από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ομίλου της Alpha Bank για την επίπτωση του Covid-19 στις αξίες των ακινήτων, εκτιμάται ότι οι αξίες των ακινήτων στην Ελλάδα δεν έχουν επηρεαστεί από την εμφάνιση της πανδημίας.

Περαιτέρω η πανδημία του Covid-19 δεν άσκησε ουσιαστική αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας με βάση τις οποίες προβλέπεται για την Ελλάδα η δυνατότητα να λάβει € 30,5 δισ. από το πακέτο ανάκαμψης για την Ευρώπη «Next Generation EU»,
- ότι παρόλο το γεγονός ότι η παρατεταμένη διάρκεια αλλά και η μορφή που ενδεχομένως θα λάβει η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας δύνανται να επηρεάσουν δυσμενώς το μακροοικονομικό περιβάλλον, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στη ρωσική και στην ουκρανική οικονομία.
- το γεγονός ότι φαίνεται πως μέχρι σήμερα η πανδημία του Κορωνοϊού (covid-19) δεν έχει επηρεάσει αρνητικά τις επένδψεις σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής από την Εταιρεία
- το γεγονός ότι διαθέτει ιδιαιτέρως επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων ή αναγκών και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις

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

2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2021:

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

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

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

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

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

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021 (Κανονισμός 2021/1421/30.8.2021)
Την 31.3.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παρέττειν κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.5.2020.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.
 - Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
 - Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
 - Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.
- Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022

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

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

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο

επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώτη θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώτη θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

- Αποσαφίνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

- Αποσαφίνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και ως τούτου δεν έχει υποχρέωση γνωστοποιήσεων κατά τομέα δραστηριότητας.

2.4 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες /

Συγγενείς είναι οι εταιρίες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί ουσιώδη επιρροή αλλά όχι έλεγχο. Ουσιώδης επιρροή, κατά κύριο λόγο, τεκμαίρεται ότι υπάρχει όταν η Εταιρεία κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό άνω του 20% του μετοχικού κεφαλαίου της υπό εξέταση εταιρίας χωρίς να έχει έλεγχο ή από κοινού έλεγχο, εκτός εάν η κατοχή άνω του 20% δεν εξασφαλίζει ουσιώδη επιρροή, π.χ. εξαιτίας έλλειψης αντιπροσώπευσης της Εταιρείας στο Διοικητικό Συμβούλιο ή μη συμμετοχής της Εταιρείας στη διαδικασία κατάρτισης πολιτικών

Η Εταιρεία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της ενοποίησης μέσω της καθαρής θέσης στη λογιστική απεικόνιση της συμμετοχής της σε συγγενή Εταιρεία στις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία. Μετά την αρχική αναγνώριση η λογιστική αξία των συμμετοχών σε συγγενείς εταιρείες είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση μείον τυχόν ζημιές απομείωσης. Μερίσματα που λαμβάνει η Εταιρεία από τις συμμετοχές της αναγνωρίζονται στα έσοδα όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρίας στην οποία αυτή συμμετέχει.

2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

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

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

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

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

2.6 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρία, είτε για τις λειτουργικές εργασίες της, είτε για διοικητικούς σκοπούς

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 ενσωμάτων 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 ενσωμάτων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρία. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια 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 ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία υπολογίζεται για τα έπιπλα και το λοιπό εξοπλισμό από 3 έως 14 έτη.

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 ενσωμάτων παγίων, κατά μέσο όρο και ανά κατηγορία παγίου έχει ως εξής:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

3 έτη

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

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

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

2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

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

Αναφορικά με τα εσωτερικώς δημιουργούμενα άυλα, οι γενόμενες δαπάνες για προγράμματα ανάπτυξης του λογισμικού (σχετιζόμενα με τον σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν η Εταιρεία μπορεί να αποδείξει:

- την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει.
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη
- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης του.

Συνεπώς, το κόστος με το οποίο θα αναγνωρισθεί ένα εσωτερικώς δημιουργούμενο άυλο στοιχείο του ενεργητικού είναι το σύνολο των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την ημερομηνία που για πρώτη φορά ικανοποιήθηκαν τα ανωτέρω κριτήρια, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών προσωπικού που προκύπτουν άμεσα από την προετοιμασία του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται στη φάση της έρευνας αναγνωρίζονται άμεσα στα αποτελέσματα.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα έξοδα που αφορούν τη συντήρηση αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία η αξία του παγίου απομειώνεται πλήρως. Κατά την πώληση του άυλου παγίου στοιχείου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του (αξία χρήσης).

Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα πάγια στοιχεία ενεργητικού, τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης και τις συμμετοχές σε συγγενείς

εταιρείες 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. (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης)

Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία.

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

2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία διακρίνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες σε τρεις κατηγορίες για σκοπούς αποτίμησης:

- α) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος
- β) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και
- γ) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα κριτήρια τα οποία συνυπολογίζονται προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

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

Η Εταιρεία έχει ταξινομήσει στην εν λόγω κατηγορία τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών υποχρεώσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα.

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

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

Η Εταιρεία δε διαθέτει χρηματοοικονομικά μέσα που να εντάσσονται στις δύο προαναφερόμενες κατηγορίες αποτίμησης.

- Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Περαιτέρω σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 είναι δυνατό κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία να αποφασίσει ανέκκλητα (irrevocable election) οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς και να μη συνιστά ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης. Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εντάξει στην κατηγορία αυτή τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Συμβατικές απαιτήσεις και Απαιτήσεις από πελάτες

Οι συμβατικές απαιτήσεις συνιστούν το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει στους πελάτες της. Όταν η Εταιρεία εκτελεί τις υποχρεώσεις μεταβιβάζοντας αγαθά ή υπηρεσίες σε πελάτη προτού ο πελάτης πληρώσει το αντάλλαγμα ή προτού καταστεί απαιτητή η πληρωμή, η Εταιρεία απεικονίζει την απαίτηση ως συμβατικές απαιτήσεις.

Τα υπόλοιπα των συμβατικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις από πελάτες κατά το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της Εταιρείας επί του ανταλλάγματος καθίσταται ανεπιφύλακτο, δηλαδή απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος. Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του έτους) .

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Σε αυτή την κατηγορία η Εταιρεία έχει εντάξει τις υποχρεώσεις από μισθώσεις βάσει του IFRS 16.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η Εταιρεία αρχικά τις αναγνωρίζει στην εύλογη αξία μείον τα άμεσα έξοδα και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και ομολόγων

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθέτησης εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου.

α) Ορισμός Αθέτησης (Default)

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμισή του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D).

β) Κατάταξη απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και ομολόγων σε στάδια με βάση τον πιστωτικό κίνδυνο (Staging)

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

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

από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

γ) Σημαντική Αύξηση Πιστωτικού Κινδύνου

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβάθμισης των οίκων αξιολόγησης.

Οι εκδόσεις επενδυτικού βαθμού θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και ταξινομούνται στο στάδιο 1.

Ο καθορισμός της σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου για τα μη-επενδυτικού βαθμού μέσα βασίζεται στις ακόλουθες δύο συνθήκες:

- Υποβάθμιση(εις) στην αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου στις ημερομηνίες αναφοράς σε σύγκριση με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.
- Αύξηση της πιθανότητας αθέτησης εντός δωδεκαμήνου του αντισυμβαλλομένου την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη πιθανότητα κατά την αρχική αναγνώριση.

δ) Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου

Η αναμενόμενη ζημιά λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

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

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας χρησιμοποιείται ως προεξοφλητικό επιτόκιο το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

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

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

2.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με

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

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

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

2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Για σκοπούς κατάρτισης της κατάστασης ταμειακών ροών στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

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

Η Εταιρεία δεν έχει βραχυπρόθεσμες επενδύσεις κατά την 31.12.2020 και 31.12.2021.

2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Στις εν λόγω παροχές περιλαμβάνονται και οι εργοδοτικές εισφορές στο φορέα ασφάλισης (ασφαλιστικά ταμεία) των εργαζομένων. Η υποχρέωση της επιχείρησης περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα ασφάλισης που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη κ.λπ.) Η υποχρέωση αυτή της επιχείρησης σταματά με την λήξη της εργασιακής σχέσης του εργαζομένου με αυτήν. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών της Εταιρείας αφορά στην υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι το ποσό της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή, ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί.

Ο τόκος καθώς τα λοιπά έξοδα που σχετίζονται με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εκτός από τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές, καταχωρούνται στις αμοιβές προσωπικού.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινόμούνται ποτέ στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.13 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις οι οποίες αποτελούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
 - παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
 - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
 - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.
- Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

2.14 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 χρήσης 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 Εταιρία είναι μισθωτής

Η Εταιρία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης 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 χρήσης 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 αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης,

αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.8).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης 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 Εταιρία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Εταιρίας 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 Εταιρία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια και η υποχρέωση μίσθωσης στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

2.15 Έσοδα

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

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

α) Οι αμοιβές που είναι σχετικές με υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου, καθώς παρέχονται οι υπηρεσίες στον πελάτη.

β) Οι αμοιβές επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει ολοκληρωθεί η συναλλαγή

γ) Οι κατ' αποκοπή αμοιβές παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών για υποστήριξη συναλλαγών ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει παρασχεθεί η υπηρεσία

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η αναγνώριση τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

α) η τελική μητρική εταιρία Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή την τελική μητρική της:

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

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

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

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

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

2.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

2.18 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικό της Εταιρίας

Διοικητικά στελέχη της Εταιρίας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της τελικής μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεώς τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης με αντίστοιχη αύξηση (πίστωση) αποθεματικού της καθαρής θέσης, καθώς αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση από τη μητρική, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί. Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας το έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης αναγνωρίζεται σταδιακά καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση των δικαιωμάτων προαίρεσης.

2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

Η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

Οι κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και οι οποίες έχουν σημαντική επίπτωση στα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις παρατίθενται παρακάτω

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

- Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου χρηματοοικονομικών μέσων

Η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει την αναγκαιότητα αναγνώρισης πρόβλεψης για τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη, η οποία αφορά στις καταθέσεις προθεσμίας που έχει η Εταιρεία, υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου.

- Φόρος εισοδήματος

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

3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αποτελούνται από υπηρεσίες που παρέχει η Εταιρεία προς τον Όμιλο της Alpha Services and Holdings και διακρίνονται ως εξής:

- i. Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα και αφορούν αξιολόγηση ακινήτων, διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έρευνα αγοράς, ανάλυση χαρτοφυλακίου, υποστήριξη πιστωτικού ελέγχου και εκτίμησης πιστωτικού κινδύνου, διαχείριση πληροφοριακού συστήματος, συμβουλευτικές υπηρεσίες για την υποστήριξη συναλλαγών, σύνταξη επιχειρησιακού σχεδίου και προϋπολογισμού, εκπόνηση και συντονισμό εμποτικών και λοιπών αναφορών, διαχείριση και παρακολούθηση εταιρειών.
- ii. Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων, χαρτοφυλακίων ακινήτων ή δανείων ή εταιρειών του Ομίλου. Η εν λόγω αμοιβή υπολογίζεται σε τριμηνιαία βάση.
- iii. Κατ' αποκοπή αμοιβή παροχής Επαγγελματικών Υπηρεσιών για υποστήριξη συναλλαγών που αφορούν σε χαρτοφυλάκια δανείων, καθώς και για την οποιαδήποτε αιτηθείσα υπηρεσία που αφορά σε καλύμματα δανείων ή άλλων τραπεζικών προϊόντων και λοιπές υπηρεσίες σχετικές με ακίνητα.

Αν η πληρωμή των υπηρεσιών δεν είναι ληξιπρόθεσμη για τον πελάτη μέχρι να ολοκληρωθούν οι υπηρεσίες, αναγνωρίζεται αντίστοιχο συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για την περίοδο κατά την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες αυτές, το οποίο αντικατοπτρίζει το δικαίωμα για αμοιβή για τις υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί μέχρι εκείνη την ημερομηνία. Αυτά τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό στη γραμμή «Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες».

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών κατά τη χρήση αναλύονται παρακάτω:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα	2.462.296,78	2.323.043,23
Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων	653.971,03	351.052,49
Κατ' αποκοπή αμοιβή παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών	69.916,56	122.712,28
Σύνολο εσόδων από συμβάσεις με πελάτες	<u>3.186.184,37</u>	<u>2.796.808,00</u>

Τρόπος αναγνώρισης εσόδων με κριτήριο το χρόνο αναγνώρισης

Υπηρεσίες που αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου	2.462.296,78	2.323.043,23
Υπηρεσίες που αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή που αυτές παρέχονται	723.887,59	473.764,77
Σύνολο εσόδων από συμβάσεις με πελάτες	<u>3.186.184,37</u>	<u>2.796.808,00</u>

4. Έσοδα και έξοδα από τόκουςΈσοδα από τόκους

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	6.154,15	226.006,29
Λοιποί τόκοι καταθέσεων (λογ/μός όψεως)	392,30	631.613,74
Σύνολο	<u>6.546,45</u>	<u>857.620,03</u>

Τόκοι και συναφή έξοδα

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(9.980,10)	(11.721,18)
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	(620,12)	(892,15)
Σύνολο	<u>(10.600,22)</u>	<u>(12.613,33)</u>

5. Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα από μερίσματα εταιρειών εκτός του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	22.959,34	19.531,50
Έσοδα από μερίσματα εταιρειών του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	0,00	429.780,00
Σύνολο	<u>22.959,34</u>	<u>449.311,50</u>

6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Μισθοί	949.355,55	916.825,55
Εργοδοτικές εισφορές	187.244,32	194.858,91
Έξοδα/ (έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημ. 19)	3.537,05	3.273,95
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	32.870,74	34.982,00
Λοιπές επιβαρύνσεις	181.225,30	70.174,62
Σύνολο	1.354.232,96	1.220.115,03

Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών

Η Γενική Συνέλευση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών της 31.7.2020 ενέκρινε τη θέσπιση και την εφαρμογή πενταετούς Προγράμματος Διάθεσης Μετοχών (Stock Options Plan) με τη μορφή χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης για απόκτηση μετοχών (stock options) με έκδοση νέων μετοχών σε Στελέχη της Διοίκησης και του Προσωπικού της Τράπεζας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών. Το πρόγραμμα αφορά στην περίοδο 2020-2024 και σύμφωνα με αυτό οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμά τους για την αγορά μετοχών με τιμή εξάσκησης την ονομαστική αξία της μετοχής, ήτοι 0,30€. Η Γενική Συνέλευση εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει τους δικαιούχους και τους ακριβείς όρους του προγράμματος.

Εντός του πρώτου έτους από την ημερομηνία που αποδίδεται η αμοιβή, οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το 60% των συνολικών τους δικαιωμάτων ενώ για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τρία χρόνια δύνανται να ασκήσουν το 13,3% αυτών υπό την προϋπόθεση παραμονής στην υπηρεσία. Η άσκηση των δικαιωμάτων πραγματοποιείται τον Ιανουάριο ή τον Σεπτέμβριο. Τα δικαιώματα που δεν εξασκούνται παύουν να ισχύουν. Επίσης στην περίπτωση που κάποιος από τους δικαιούχους πάψει να αποτελεί υπάλληλο ή στέλεχος του Ομίλου (για λόγους άλλους πέραν της συνταξιοδότησης ή της ανικανότητας για εργασία) παύει να έχει το δικαίωμα αγοράς μετοχών.

Κατόπιν της άσκησης των Δικαιωμάτων Προαίρεσης, οι Νέες Μετοχές υπόκεινται σε δωδεκάμηνη περίοδο υποχρεωτικής διακράτησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την συνεδρίασή του την 30.12.2020: (α) ενέκρινε τον Κανονισμό του Προγράμματος και (β) προέβη στη χορήγηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019 σε συγκεκριμένα Μέλη του Προσωπικού της Τράπεζας και Συνδεδεμένων με αυτήν Εταιρειών. Αντίστοιχα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την συνεδρίασή του την 16.12.2021 προέβη στη χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2020.

Την 31.12.2020 και την 31.12.2021 οι δικαιούχοι ενημερώθηκαν για το ακριβές ποσό της αμοιβής τους για την απόδοση των ετών 2018/2019 και 2020 αντίστοιχα καθώς και για τους όρους που τις διέπουν.

Ο πίνακας που ακολουθεί απεικονίζει τη μεταβολή στον αριθμό των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης:

Αριθμός δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	
1.1.2021	87.258

Εξασκηθέντα	(53.819)
Ακυρωμένα λόγω μη εξάσκησης	(0)
Ακυρωμένα λόγω μη κατοχύρωσης	(0)
Χορηγηθέντα 31.12.2021	40.662
Σύνολο 31.12.2021	74.101

Η μέση χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Alpha Τράπεζα Α.Ε. για το μήνα Ιανουάριο του 2021, ο οποίος ήταν και ο μήνας εξάσκησης των δικαιωμάτων ανήλθε σε € 0,839 ανά μετοχή.

Οι Περίοδοι Άσκησης των ενεργών δικαιωμάτων απεικονίζεται κατωτέρω.

Περίοδος Άσκησης	Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν	
	31.12.2021	31.12.2020
Ιανουάριος 2021		
Ιανουάριος 2022	36.031	11.634
Ιανουάριος 2023	17.056	11.635
Ιανουάριος 2024	15.591	10.170
Ιανουάριος 2025	5.423	0
Σύνολο	74.101	33.439

Η μέση σταθμισμένη διάρκεια ζωής των ανωτέρω δικαιωμάτων ανέρχεται σε 11,5 μήνες (31.12.2020 10 μήνες)

Το συνολικό έξοδο που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (αμοιβές και έξοδα προσωπικού) της 31.12.2021 από τα εν λόγω δικαιώματα, με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ανήλθε σε Ευρώ 32.870,74 (31.12.2020: Ευρώ 34.982).

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 31.12.2021 με ημερομηνία εξάσκησης τον Ιανουάριο του 2022 η εύλογη αξία προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής την 31.12.2021, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης. Αντίστοιχη μεθοδολογία εφαρμόστηκε για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 31.12.2020 με ημερομηνία εξάσκησης τον Ιανουάριο του 2021. Για τα υπόλοιπα δικαιώματα η εύλογη αξία προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας το μοντέλο αποτίμησης Black & Scholes. Οι σημαντικές μεταβλητές που υπεισέρχονται στο μοντέλο, όπως παρουσιάζονται και στον κάτωθι πίνακα, είναι η τιμή μετοχής, η τιμή εξάσκησης, η μεταβλητότητα της τιμής της μετοχής (volatility) καθώς και η αναμενόμενη διάρκεια έως τη λήξη. Ως μεταβλητότητα έχει χρησιμοποιηθεί η ιστορική μεταβλητότητα, ήτοι η τυπική απόκλιση των λογαριθμικών μεταβολών της ημερήσιας τιμής της μετοχής, για διάστημα ίσο με την εναπομένονσα διάρκεια του κάθε δικαιώματος.

	Δικαιωμάτων Προαίρεσης στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019	Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2020
Μέση σταθμική αξία	0,7	0,79
Αναμενόμενη μεταβλητότητα	72,23%	58,20%
Αναμενόμενη διάρκεια (σε έτη)	2	2
Σταθμισμένη μέση τιμή της μετοχής	0,9702	1,077
Τιμή εξάσκησης	0,3	0,3
Αναμενόμενα μερίσματα	0	0
Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου	-0.52%	-0.48%

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν εντός της χρήσεως, η σταθμισμένη μέση εύλογη αξία ανέρχεται σε €12.781 (31.12.2020 € 24.571).

7. Γενικά διοικητικά έξοδα

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	579.826,74	556.799,50
Παροχές τρίτων	158.567,99	47.563,39
Φόροι-τέλη	12.065,00	11.030,20
Διάφορα έξοδα	64.227,81	62.837,59
Σύνολο	814.687,54	678.230,68

8. Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κίνδυνου από καταθέσεις προθεσμίας

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Ζημιές απομείωσης απαιτήσεων από καταθέσεις προθεσμίας	(9.492,74)	(203.329,74)
Σύνολο	(9.492,74)	(203.329,74)

9. Φόρος Εισοδήματος

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

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

Με το άρθρο 20 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα

αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά. Τόσο στη χρήση 2020 όσο και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν οικονομικά γεγονότα στα οποία η εν λόγω διαταξη να έχει εφαρμογή για την Εταιρεία.

Επίσης, με το άρθρο 24 του Νομου 4646/12.12.2019 για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%. Τόσο στη χρήση 2020 όσο και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν οικονομικά γεγονότα στα οποία η εν λόγω διαταξη να έχει εφαρμογή για την Εταιρεία.

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

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(228.073,66)	(415.816,52)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	12.794,89	(411,05)
Αναβαλλόμενος φόρος	71,31	50.450,80
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	(215.207,46)	(365.776,77)

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές, η επίπτωση των οποίων αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζόμενους	690,39	785,74
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	815,38	512,56
Αναμενόμενες ζημιές απομείωσης απαιτήσεων Πιστωτικών Ιδρυμάτων	(1.978,19)	48.799,14
Λοιπές προσωρινές διαφορές	543,74	353,36
Σύνολο	71,31	50.450,80

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

Παρακάτω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	-18.254.795,13		-147.657,65	
Φορολογικός συντελεστής	0,22		0,24	
Αναλογών φόρος εισοδήματος [(έξοδο) / έσοδο]	4.016.054,93	-22,00%	35.437,84	-24,00%
Εισόδημα μη υπαγόμενο σε φόρο (μερίσματα άρ.48 Ν. 4172/2013)	0,00	0,00%	103.147,20	69,86%
Μη εκπιπόμενη απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	-4.219.399,34	23,11%	-490.602,00	332,26%
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	-8.267,86	0,05%	-4.800,00	3,25%
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	12.794,89	-0,07%	-411,05	0,28%
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-14.927,60	0,08%	-8.395,68	5,69%
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	-1.469,25	-0,01%	-153,08	0,10%
Επίδραση μείωσης φορολογικών συντελεστών	6,77	0,00%	0,00	0,00%
Σύνολο	-215.207,46	1,18%	-365.776,77	387,43%

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

	Υπόλοιπο		Υπόλοιπο	Αναγνώριση στην		Υπόλοιπο
	01.01.2020	επίπτωση μεταβ. συντ. φόρου από 24% σε 22%	01.01.2020	κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	31.12.2020
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	5.331,13	-4.963,04	368,09	492,63	379,21	1.239,93
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-699,39		-699,39	512,56		-186,83
Προβλέψεις εξόδων	5.988,05		5.988,05	353,36		6.341,41

Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	-	-	-	48.799,14		48.799,14
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	-1.668.129,31		-1.668.129,31		1.367.300,53	-300.828,78
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	-1.657.509,52	-4.963,04	-1.662.472,56	53.726,96	1.367.679,74	-244.635,13

	Υπόλοιπο 01.01.2021	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2021
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	1.239,93	690,39	-1.130,05	800,27
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσικών στοιχείων	1325,23	815,38		2.140,61
Προβλέψεις εξόδων	4.543,20	543,74		5.086,94
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	48.799,14	-1.978,19		46.820,95
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	(300.542,62)		(504.945,40)	(805.488,02)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	(244.635,12)	71,31	(506.075,45)	(750.639,26)

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

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2017 έως και 2020 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

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. 4174/2013.

Για την χρήση 2021ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

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

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2015 θεωρούνται παραγγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017, της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. 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.

10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)

Βασικά:

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

Προσαρμοσμένα:

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

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

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(18.470.002,59)	(513.434,42)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	938.750,00	938.750,00
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε Ευρώ	(19,68)	(0,55)

11. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Σύνολο
Κόστος κτήσεως				
1 ^η Ιανουαρίου 2020	212.985,99	531.374,08	94.531,92	838.891,99
Προσθήκες	-	630,69	--	630,69

31^η Δεκεμβρίου 2020	212.985,99	532.004,77	94.531,92	839.522,68
<u>Κόστος κτήσεως</u>				
1^η Ιανουαρίου 2021	212.985,99	532.004,77	94.531,92	839.522,68
Προσθήκες	4.270,41	8.271,71	66.115,58	78.657,70
Λήξη μισθωμάτων	-	-	-22.074,97	-22.074,97
31^η Δεκεμβρίου 2021	217.256,40	540.276,48	138.572,53	896.105,41
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>				
1^η Ιανουαρίου 2020	-112.396,06	-60.926,74	-18.410,49	-191.733,29
Αποσβέσεις χρήσεως	-12.591,85	-60.926,50	-19.514,37	-93.032,72
31^η Δεκεμβρίου 2020	-124.987,91	-121.853,24	-37.924,86	-284.766,01
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>				
1^η Ιανουαρίου 2021	-124.987,91	-121.853,24	-37.924,86	-284.766,01
Αποσβέσεις χρήσεως	-12.836,09	-61.270,59	-21.596,46	-95.703,14
31^η Δεκεμβρίου 2021	-137.824,00	-183.123,83	-59.521,32	-380.469,15
Αναπόσβεστη αξία				
31^{ης} Δεκεμβρίου 2020	87.998,08	410.151,53	56.607,06	554.756,67
31^{ης} Δεκεμβρίου 2020	79.432,40	357.152,65	79.051,21	515.636,26

Η Εταιρεία έχει στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η εταιρεία και μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

Για το χρονικό διάστημα 01/10/2021-30/09/2022 έγινε αναπροσαρμογή του μισθώματος επί της Σταδίου 24 ,η επίπτωση της οποίας αναγνωρίστηκε στα Δικαιώματα χρήσης κτιρίων ποσού ευρώ 8.271,71 με ισόποση αύξηση των Υποχρεώσεων από μισθώσεις. Η εταιρία αναγνώρισε στα Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων ποσό ευρώ 66.115,58 που αφορά νέες προσθήκες εντός της χρήσης 2021.

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι προσθήκες της χρήσης αφορούν σε υλοποιήσεις εφαρμογών που δεν έχουν ολοκληρωθεί. Η κίνηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως εξής:

Προγράμματα λογισμικού

Κόστος κτήσεως

1 ^η Ιανουαρίου 2020	3.495,00
Προσθήκες	255.620,00
31^η Δεκεμβρίου 2020	259.115,00
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2021	259.115,00
Προσθήκες	374.786,66
31^η Δεκεμβρίου 2021	633.901,66
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2020	-3.495,00
Αποσβέσεις χρήσεως	--
31^η Δεκεμβρίου 2020	-3.495,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2021	-3.495,00
Αποσβέσεις χρήσεως	-6.828,52
31^η Δεκεμβρίου 2021	-10.323,52
Αναπόσβεστη αξία	
31^η Δεκεμβρίου 2020	255.620,00
31^η Δεκεμβρίου 2021	623.578,14

13. Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ ευθείας στην καθαρή θέση

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει μετοχές εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ).

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομή ως συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι μετοχές κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020:

<u>31.12.2021</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2021
Μετοχές εταιρειών						
του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και						
Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	690.828,49	148.228,49	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	3.654,00	3.054,00	
Alphalife Α.Α.Ε.Ζ.	0,08%	234	7.020,00	91.540,80	84.520,80	

Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	382,24	282,24	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	4.212.600,00	1.280.569,21	
Σύνολο			3.482.350,79	4.999.005,53	1.516.654,74	
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	2.686.600,00	2.145.465,23	22.729,44
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	14.299,79	-810,76	229,90
Σύνολο			556.245,32	2.700.899,79	2.144.654,47	22.959,34
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	7.699.905,32	3.661.309,21	22.959,34

<u>31.12.2020</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2020
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Bank(πριν την απόσχιση)						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	--	--	-	--	--	429.780,00
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.927.400,00	(4.630,79)	
Σύνολο			3.482.350,79	3.728.698,43	246.347,64	429.780,00
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.549.744,00	1.008.609,23	18.382,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,0008%	2.299	15.110,55	12.414,60	(2.695,95)	1.149,50
Σύνολο			556.245,32	1.562.158,60	1.005.913,28	19.531,50
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	5.290.857,03	1.252.260,92	449.311,50

Στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρία κατά τον Δεκέμβριο 2020 πούλησε τις μετοχές των Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και Alpha Finance A.E. στη συγγενή εταιρία ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., με τιμήματα πώλησης €5.159.160,56 και € 84.837,13 αντίστοιχα. Ο προσδιορισμός των τιμημάτων πώλησης έγινε με βάση έκθεση αποτίμησης, η οποία καταρτίστηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη στο είδος της εταιρεία χρηματοοικονομικών συμβούλων.

Από τις συναλλαγές πωλήσεων των μετοχών της Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και Alpha Finance A.E. προέκυψε σωρευτικό αποτέλεσμα (κέρδος) 5.010.928 ευρώ σε σχέση με το αρχικό κόστος κτήσης αυτών

Για τις χρήσεις 2021 και 2020 οι εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1", με εξαίρεση την εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρία του Ομίλου της Alpha Bank, «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία κατατάσσεται στο «Επίπεδο 2», λόγω της πολύ μικρής διασποράς των μετοχών της με αποτέλεσμα τη διενέργεια πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών. Για την κατάταξη της εν λόγω εταιρίας στο «Επίπεδο 2» χρησιμοποιήθηκαν επιπρόσθετα στοιχεία βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.» για τη χρήση 2021.

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν ως εξής:

με βάση τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών. Οι εν λόγω αποτιμήσεις βασίστηκαν στη χρήση εκτιμήσεων και δεδομένων που συνιστούν μη παρατηρήσιμες τιμές και ως εκ τούτου κατατάσσονται από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν στο "Επίπεδο 3".

14. Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες

Η Εταιρία κατά την 17η Δεκεμβρίου 2020 συμμετείχε στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» με την απόκτηση του 49% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Η συμμετοχή αυτή είχε τίμημα αγοράς ύψους €230.000.000,58 και ταξινομήθηκε στο κονδύλι του ισολογισμού «Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες». Η Εταιρία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης στη λογιστική απεικόνιση της «Alpha Συμμετοχών Μ.Α.Ε» στις οικονομικές της καταστάσεις και την αποτιμά στο κόστος κτήσης συμπεριλαμβανομένου τυχόν εξόδων αποκτήσεως και μείον τυχόν ζημιών απομείωσης.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2020 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ήταν € 227.955.826,90. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 2.044.173,68 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2020. Η Εταιρία χρησιμοποίησε την λογιστική Καθαρή θέση της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ως μία πολύ καλή προσέγγιση για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2021 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ήταν € 208.776.738,98. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 19.179.087,92 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2021. Η Εταιρία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ως την καταλληλότερη μέθοδο για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

15. Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες

Οι συμβατικές απαιτήσεις κατά κύριο λόγο αφορούν σε απαιτήσεις από παροχή υπηρεσιών όπως αυτές περιγράφονται στη σημ. 3 των οικονομικών καταστάσεων και συνιστούν το δικαίωμα της Εταιρείας επί ανταλλάγματος για τις υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί μέχρι εκείνη την ημερομηνία. Ένα σημαντικό μέρος των απαιτήσεων αυτό έχει τιμολογηθεί ενώ το μη τιμολογημένο τμήμα εμφανίζεται ως «έσοδα χρήσεως εισπρακτέα». Ο τρόπος αναγνώρισης των εσόδων με κριτήριο το χρόνο αναγνώρισης, και επομένως και των αντίστοιχων συμβατικών απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται στην παρ. 2.15 των οικονομικών καταστάσεων. Τα υπόλοιπα των συμβατικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις από πελάτες κατά το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της Εταιρείας επί του ανταλλάγματος καθίσταται ανεπιφύλακτο. Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι κατά κύριο λόγο άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνεται σε αυτές σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης.

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Επίδικη απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου (Υπουργείο Μεταφορών & Επικοινωνιών)	242.406,46	242.406,46
Απαιτήσεις από μητρική εταιρεία Alpha Bank	2.519.508,88	3.127.569,76
Απαιτήσεις από λοιπούς πελάτες	224.261,57	-
έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.037.069,27	-
Σύνολο	4.023.246,18	3.369.976,22

Η εξέλιξη των εμπορικών απαιτήσεων (trade receivables) και των συμβατικών περιουσιακών στοιχείων (contract assets) έχει ως εξής:

	Εμπορικές Απαιτήσεις .(trade receivables)	Συμβατικά Περιουσιακά στοιχεία(contract assets)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01.01.2020	2.919.711,96	0	2.919.711,96
Προσθήκες	1.708.935,76	1.418.634,00	3.127.569,76
Εισπράξεις/τιμολογήσεις	-2.919.711,96	0	-2.919.711,96
Υπόλοιπο την 31.12.2020	1.708.935,76	1.418.634,00	3.127.569,76
Υπόλοιπο την 01.01.2021	1.708.935,76	1.418.634,00	3.127.569,76
Προσθήκες	4.424.008,89	1.037.069,27	5.461.078,16
Εισπράξεις/τιμολογήσεις	-3.389.174,20	-1.418.634,00	-4.807.808,20
Υπόλοιπο την 31.12.2021	2.743.770,45	1.037.069,27	3.780.839,72

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες των απαιτήσεων οι οποίες συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

Η Εταιρεία εφαρμόζει, την απλοποιημένη προσέγγιση Δ.Π.Χ.Π. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι απαιτήσεις από πελάτες ήταν από την μητρική εταιρεία, Alpha Bank ,και από τρίτους Ceral, Kaikan ,αντίστοιχα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 όλες οι απαιτήσεις από πελάτες ήταν από την μητρική εταιρεία, Alpha Bank

16. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Παρακρατούμενος φόρος τόκων προθεσμιακών καταθέσεων	968,60	516.067,65
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	290.426,08	525.281,31
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	78.184,25	77.897,91
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	12.849,83	100,50
Σύνολο	382.428,76	1.119.347,37

Την 3/2/2021 επεστράφη στην Εταιρεία παρακρατούμενος φόρος προθεσμιακών καταθέσεων χρήσης 2015 ποσού € 515.099,05.

17. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020
Καταθέσεις όψεως	3.121.111,03	6.029.168,86
Καταθέσεις προθεσμίας	109.000.000,00	105.500.000,00
Σύνολο Ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων (όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών)	112.121.111,03	111.529.168,86
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	0,00	2.197,93
	112.121.111,03	111.531.366,79
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(212.822,48)	(203.329,74)
Σύνολο	111.908.288,55	111.328.037,05

Η κίνηση της πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 01.01.2020	0
Ζημίες απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου επι προθεσμιακών καταθέσεων	(203.329,74)
Υπόλοιπο την 31.12.2020	(203.329,74)
Υπόλοιπο την 01.01.2021	(203.329,74)
Ζημίες απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου επι προθεσμιακών καταθέσεων	(9.492,74)
Υπόλοιπο την 31.12.2021	(212.822,48)

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Services and Holdings κατατάσσεται ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

18. Καθαρή θέση

➤ **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται σε Ευρώ 3.942.750,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 938.750 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,20 εκάστη.

Η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε Ευρώ 335.381.511,37.

- Η Alpha Bank κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της Εταιρείας, ενώ η ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνιστά την τελική Μητρική μετά την απόσχιση (βλ. Σημ. 1)

➤ **Αποθεματικά**

Τα αποθεματικά αποτελούνται από το τακτικό αποθεματικό ποσού € 1.314.250 και το αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών ποσού € 67.852,74 .

Ειδικά για το τακτικό αποθεματικό αναφέρουμε τα εξής:

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 γίνει ίσο με το ένα 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. Όπως αναφέραμε παραπάνω το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

➤ **Αποτελέσματα εις νέον**

Η Εταιρεία το 2021 πραγματοποίησε ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 18.470.002,59 . Στην χρήση 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 1.905.662,50.

Τα αποτελέσματα εις νέον την 31.12.2021 διαμορφώθηκαν στο ποσό Ευρώ 9.474.593,16, μετά και από τα λοιπά αποτελέσματα της χρήσεως 2021 που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση ποσού Ευρώ 1.908.038,76.

➤ **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.

Η Εταιρία λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσης 2021 δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα. Σημειώνουμε ότι εντός του 2020 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού Ευρώ 1.905.662,50 από τα κέρδη της χρήσεως 2019.

19. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια ημέρα.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης μετέβαλε τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία λαμβάνοντας υπόψη απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee). Με την εφαρμογή της απόφασης αυτής η κατανομή της υποχρέωσης σε περιόδους υπηρεσίας δεν ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης αλλά μεταγενέστερα, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν. 3198/1955.

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης. Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης έχουν ως εξής:

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	2021	2020 (όπως αναμορφώθηκε)
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου	5.166,33	1.533,65
Δαπάνη τόκου	5,17	13,34
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.531,89	3.260,61
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση	(5.065,93)	358,73
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου	3.637,46	5.166,33

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως έχουν ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020 (όπως αναμορφώθηκε)
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.531,89	3.260,61
Δαπάνη τόκου	5,17	13,34
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	--	--
	3.537,05	3.273,96

Το ποσό που αναγνωρίστηκε στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση προέκυψε ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2020 (όπως αναμορφώθηκε)
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(110,44)	375,28
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω δημογραφικών παραδοχών	--	--
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(4.955,48)	-16,56
Σύνολο	(5.065,93)	358,73
Σωρευτικό ποσό που έχει καταχωρηθεί στην Καθαρή Θέση μέσω του OCI	(4.289,13)	776,79

Τα αποτελέσματα των αποτιμήσεων εξαρτώνται από τις υποθέσεις εκπονήσεως των αναλογιστικών μελετών. Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για το ανωτέρω πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ήταν οι εξής:

Οικονομικές Παραδοχές	Ημερομηνία Αποτίμησης	
	31/12/2020	31/12/2021

Επιτόκιο Προεξόφλησης	0,10%	0,61%
Αναμενόμενη Μελλοντική		
Αύξηση μισθών	1,70%	2,00%
Πληθωρισμός	1,35%	1,80%

Το επιτόκιο προεξόφλησης που επιλέχθηκε ακολουθεί την τάση του δείκτη των ευρωπαϊκών ομολόγων iBoxx AA Corporate Overall 10+ EUR indices, που την 31/12/2021 και 31/12/2020 ήταν αντίστοιχα 0,98% και 0,34%, το οποίο θεωρείται συνεπές ως προς τις αρχές του ΔΛΠ 19, δηλαδή είναι βασισμένο σε ομόλογα αντίστοιχα ως προς το νόμισμα και την εκτιμώμενη διάρκεια του πλάνου, σε σχέση με τις παροχές προς τους εργαζόμενους, όπως και ενδεδειγμένο για μακροχρόνιες προβλέψεις.

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 7% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 7%.

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 7% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης μισθών μικρότερη κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 7%.

20. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος

Οι υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται σε Ευρώ 228.073,66 ενώ την 31^η Δεκεμβρίου 2020 σε Ευρώ 547.794,80 .

Ο φόρος εισοδήματος αποδίδεται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

Το υπόλοιπο αναλύεται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Φόρος εισοδήματος κλειομένης χρήσεως	228.073,66	429.046,39
Φόρος εισοδήματος προηγούμενης χρήσεως	0,00	118.748,41
Σύνολο	228.073,66	547.794,80

21. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Αστικά Ακίνητα για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της και με την Alpha Bank για το ακίνητο που στεγάζονται οι οικονομικές της υπηρεσίες. Το μίσθωμα για την έδρα της εταιρίας αναπροσαρμόσθηκε σε ποσό Ευρώ 5.723,20 για το διάστημα 1/10/2021-30/9/2022 . Η μίσθωση για τη στέγαση των οικονομικών υπηρεσιών ανανεώθηκε εντός της χρήσης 2020 για τρία ακόμη έτη. Επιπλέον έχει συνάψει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης για τα μεταφορικά μέσα που χρησιμοποιούνται από το προσωπικό της.

Στη χρήση 2021 αποκτήσαμε δυο νέα μισθώματα αυτοκινήτων ποσού ευρώ 66.115,58

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της

χρήσεως 2021 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 90.563,35 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 80.583,25 και τόκων ποσού Ευρώ 9.980,10. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

01.01 - 31.12.2020			
	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	476.117,82	76.751,16	552.868,98
Ανανέωση μίσθωσης στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	630,69	--	630,69
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	10.578,30	1.142,88	11.721,18
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(67.446,72)	(20.592,00)	(88.038,72)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	419.880,09	57.302,04	477.182,13
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	58.181,93	9.642,16	67.824,09
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	361.698,16	47.659,88	409.358,04
01.01 - 31.12.2021			
	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	419.880,09	57.302,04	477.182,13
Ανανέωση μίσθωσης στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	8.271,71	66.115,58	74.387,29
Επίπτωση μισθωμάτων IFRS16(μη ταμειακές ροές)		(21.939,52)	(21.939,52)
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	9.313,28	666,82	9.980,10
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(67.816,32)	(22.747,03)	(90.563,35)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	369.648,76	79.397,89	449.046,65
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	60.890,67	23.987,37	84.878,04
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	308.757,68	55.410,52	364.168,61

22. Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Υποχρεώσεις για παρακρατούμενους φόρους εισοδήματος	33.402,94	31.080,46
Υποχρεώσεις για Φ.Π.Α.	278.302,94	161.538,86
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	47.139,78	42.559,14
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	907.808,58	603.600,36
Σύνολο	<u>1.266.654,24</u>	<u>838.778,82</u>

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

23. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2021 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως ποσού € 3.121.111,03 και προθεσμίας ποσού € 109.000.000 στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank ΑΕ, και απαίτηση από την Alpha Bank ΑΕ έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.519.508,88 το οποίο εξοφλήθηκε την 31.01.2022.

Η Alpha Services and Holdings κατατάσσεται ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.6, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2021 και 2020 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

24. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Οι αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων, τα οποία εμφανίζονται στη σημ. 13 «Συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου», και τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία, κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020, απεικονίζονται στη γραμμή «Συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου» στον Ισολογισμό.

▪ Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποτιμώνται ή γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα τρία επίπεδα ανάλογα με τη ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

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

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάρκεια του χρόνου.

Στην κατηγορία του επιπέδου 2 εντάσσονται τα δεδομένα τα οποία δεν ικανοποιούν τα κριτήρια κατηγοριοποίησης στο επίπεδο 1 αλλά τα οποία είναι παρατηρήσιμα, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Τα δεδομένα αυτά είναι:

- οι τιμές οργανωμένης αγοράς για παρόμοια στοιχεία του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων.
- λοιπά παρατηρήσιμα δεδομένα για το στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που αποτιμάται όπως για παράδειγμα:
 - επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων
 - τεκμαιρόμενη μεταβλητότητα
 - πιστωτικά περιθώρια (credit spreads)

Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 2 είναι η αναφορά στην τρέχουσα εύλογη αξία ενός ουσιωδώς συναφούς μέσου, η μέθοδος της προεξόφλησης και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Στην κατηγορία του επιπέδου 3 εντάσσονται οι μη παρατηρήσιμες τιμές. Μη παρατηρήσιμες τιμές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας περιλαμβάνουν συσχετίσεις (correlations), μακροπρόθεσμες μεταβλητότητες, αναμενόμενες ταμειακές ροές, επιτόκια προεξόφλησης, πιστωτικά περιθώρια και άλλες παραμέτρους που αφορούν σε συγκεκριμένες συναλλαγές και προσδιορίζονται από την Εταιρεία. Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3 είναι η μέθοδος της προεξόφλησης, οι πολλαπλασιαστές (multiples) και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

- Η εύλογη αξία μη εισηγμένων μετοχών καθώς και μετοχών που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται με βάση τις προβλέψεις της Εταιρείας όσον αφορά στη μελλοντική κερδοφορία του εκδότη, αφού ληφθεί υπόψη και ο αναμενόμενος βαθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του (growth rate) καθώς και ο μεσοσταθμικός συντελεστής κεφαλαιακής απόδοσης ο οποίος χρησιμοποιείται ως επιτόκιο προεξόφλησης. Σε περιπτώσεις όπου τα παραπάνω στοιχεία δεν είναι διαθέσιμα ή το διοικητικό κόστος είναι σημαντικό για την ανεύρεση ή εκτίμησή τους, η Εταιρία χρησιμοποιεί ως μία εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω μετοχών τη λογιστική Καθαρή Θέση των εταιριών, όπως αυτή προκύπτει από τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις αυτών. Περαιτέρω η Εταιρία μπορεί να λαμβάνει τη συνδρομή εξειδικευμένων χρηματοοικονομικών Συμβούλων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τέτοιων μετοχών. Δεδομένου ότι όλες οι ανωτέρω παράμετροι είναι κατά κύριο λόγο μη παρατηρήσιμες, η αποτίμηση των εν λόγω μετοχών κατατάσσεται στο επίπεδο 3.

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων αξιολογεί τις πιθανές εναλλακτικές για τον προσδιορισμό των μη παρατηρήσιμων τιμών, προσδιορίζει την επίπτωσή τους στον υπολογισμό της εύλογης αξίας και επιλέγει τελικά εκείνες τις μη παρατηρήσιμες τιμές που είναι συνεπείς αφενός με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αφετέρου με τις μεθόδους που εφαρμόζει για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας διαβαθμίσεως των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

31.12.2021	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	2.700.899,79	4.212.600,00	786.405,53	7.699.905,32

31.12.2020	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	1.562.158,60	2.927.400,00	801.298,43	5.290.857,03

▪ **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού & υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία βασισμένα σε δεδομένα Επίπεδου 3**

Παρατίθεται συμφωνία μεταβολών των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

**Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία μέσω των
λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας
στην Καθαρή Θέση**

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2020	6.588.941,61
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	--
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις - Διακανονισμοί	(5.787.643,18)
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2020	801.298,43

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2021	801.298,43
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	---
	(14.892,90)
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις - Διακανονισμοί	
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2021	786.405,53

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις της Εταιρείας, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η εύλογη αξία τους δε διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021.

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία έχει ως άμεση μητρική την Alpha Bank Α.Ε. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η Alpha Services and Holdings συνιστά την τελική μητρική της. Η εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την άμεση μητρική εταιρία Alpha Τράπεζα, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την τελική μητρική ALPHA Services and Holdings παρουσιάζονται ως "Λοιπές εταιρίες Ομίλου".

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2021 και 2020, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2021 και 31η Δεκεμβρίου 2020 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Έσοδα						
Παροχή υπηρεσιών	2.815.184,00	371.000,37	3.186.184,37	2.796.808,00	-	2.796.808,00
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	6.154,15	-	6.154,15	223.808,36	-	223.808,36
Τόκοι βραχυπρόθεσμων καταθέσεων	392,30	-	392,30	631.613,74	-	631.613,74
Μερίσματα από εταιρίες του Ομίλου		-	--		429.780,00	429.780,00
Σύνολο Εσόδων	2.821.730,45	371.000,37	3.192.730,82	3.652.230,10	429.780,00	4.082.010,10

Έξοδα

Παροχή υπηρεσιών	203.462,43	203.462,43	18.201,13	222.722,34	240.923,47
Τόκοι υποχρεώσεων					
μισθωτηρίων	3,48	9.309,80	9.313,28	2,5	10.575,80
ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων					
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	620,12	620,12	892,15	-	892,15
Έξοδα αποσπασμένο υ προσωπικού	155.005,68	155.005,68	152.017,48	7.599,55	159.617,03
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης κτιρίων	244,10	61.026,49	61.270,59	244,66	60.681,84
Λοιπά έξοδα		0,00	--	56,59	56,59
Σύνολο Εξόδων	155.873,38	273.798,72	429.672,10	171.357,92	301.636,12

31.12.2021

31.12.2020

Πάγια**περιουσιακά****στοιχεία**

Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	305,22	356.847,43	357.152,65	1.038,90	530.965,87	532.004,77
Σύνολο Παγίων	305,22	356.847,43	357.152,65	1.038,90	530.965,87	532.004,77

Απαιτήσεις

Ταμείο και διαθέσιμα	111.908.288,55	-	111.908.288,55	111.325.839,12	-	111.325.839,12
Απαιτήσεις από πελάτες	3.366.433,88	414.405,84	3.780.839,72	3.129.767,69	-	3.129.767,69
Σύνολο Απαιτήσεων	115.274.722,43	414.405,84	115.689.128,27	114.455.606,81	-	114.455.606,81

Υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	307,19	369.341,57	369.648,76	550,43	419.329,66	419.880,09
Λοιπές υποχρεώσεις	540.585,58	173.493,68	714.079,26	391.851,64	157.152,75	549.004,39
Σύνολο Υποχρεώσεων	540.892,77	542.835,25	1.083.728,02	392.402,07	576.482,41	968.884,48

-Αμοιβές Μελών Διοίκησης και Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία το 2021 κατέβαλε αμοιβές σε μέλη της Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου ύψους € 224.569,09 (2020: € 246.632,63)

Δεν έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις**Νομικά θέματα**

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις, ή αγωγές τρίτων κατά της Εταιρείας, η έκβαση των οποίων να εκτιμάται ότι θα επιδράσει ουσιωδώς στην καθαρή της θέση.

Φορολογικά

Οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας έως και την χρήση 2009. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γίνεται αναφορά στην Σημείωση 9 “Φόρος Εισοδήματος”.

27. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

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

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των λογαριασμών	12.400,00	12.230,00
Για το φορολογικό πιστοποιητικό	6.700,00	6.700,00
Σύνολο	19.100,00	18.930,00

28. Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2020

Η Εταιρία εντός της χρήσης μετέβαλε τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία λαμβάνοντας υπόψη απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee). Με την εφαρμογή της απόφασης αυτής η κατανομή της υποχρέωσης σε περιόδους υπηρεσίας δεν ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης αλλά μεταγενέστερα, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν. 3198/1955.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω μεταβολών, ορισμένα κονδύλια της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, Κατάστασης Συνολικού Αποτελέσματος, του Ισολογισμού, της Κατάστασης μεταβολών Καθαρής Θέσης και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών της προηγούμενης χρήσης καθώς και οι αντίστοιχες σημειώσεις αναμορφώθηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, όπως προκύπτει από τους πίνακες που ακολουθούν:

	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.233.765,68)	13.650,65	(1.220.115,03)
Αποσβέσεις	(93.032,72)		(93.032,72)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(678.230,68)		(678.230,68)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(12.613,33)		(12.613,33)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως	(2.017.642,41)		(2.003.991,76)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(161.308,30)	13.650,65	(147.657,65)
Φόρος εισοδήματος	(362.500,61)	(3.276,16)	(365.776,77)
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	(523.808,91)	10.374,49	(513.434,42)

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών	(1.580,03)	1221,31	(358,72)
Φόρος εισοδήματος	1.354.449,87	(293,11)	1.354.156,76
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	666.712,73	928,2	667.640,93

Ισολογισμός

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Μετοχικό κεφάλαιο

Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Αποθεματικά

Αποτελέσματα εις νέον

Σύνολο καθαρής θέσεως**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους
εργαζόμενους

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων**Δημοσιευμένο
31.12.2020****Αναμόρφωση****Αναμορφωμένο
31.12.2020**

3.942.750,00

335.381.511,37

1.349.232,00

7.060.351,69

347.733.845,06

27.018,98

27.018,98

3.942.750,00

335.381.511,37

1.349.232,00

7.087.370,67

347.760.864,04

40.717,61

236.102,82

409.358,04

686.178,47

-35.551,29

8.532,31

(27.018,98)

5.166,32

244.635,13

409.358,04

659.159,49

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
	Αποτελέσματα εις νέον		Αναθεωρημένο
Υπόλοιπο 01.01.2020	8.823.110,37	15.716,29	8.838.826,66
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης	-523.808,91	10.374,49	-513.434,42
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	666.712,73	928,20	667.640,93
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος	142.903,82	11.302,69	154.206,51
Διανομή μερίσματος	-1.905.662,50	—	-1.905.662,50
Υπόλοιπο 31.12.2020	7.060.351,69	27.018,98	7.087.370,67

Κατάσταση Ταμειακών Ροών**Λειτουργικές δραστηριότητες**

	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος Πλέον / μείον προσαρμογές για :	(161.308,30)	13.650,65	(147.657,65) 0,00
Έσοδα από τόκους	(857.620,03)		(857.620,03)
Έσοδα συμμετοχών	(449.311,50)		(449.311,50)
Έξοδα από τόκους	12.613,33		12.613,33
Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	2.044.173,68		2.044.173,68
Αναμενόμενες ζημιές απομείωσης	203.329,74		203.329,74
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών	16.924,60	(13.650,65)	3.273,95
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	93.032,72		93.032,72
Διακαιώματα προαίρεσης μετοχών	34.982,00		34.982,00
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	936.816,24	0	936.816,24 0,00
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(45.388,14)		(45.388,14)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων	82.480,08		82.480,08
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	973.908,18	0	973.908,18
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε	(481.360,74)		(481.360,74)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)	492.547,44	0	492.547,44

29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Η Εταιρεία και η συνδεδεμένη με αυτήν «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την 31.05.2022 υπέγραψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία μεταβίβασε (πούλησε) προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων ως λειτουργούσα επιχείρηση. Η εν λόγω Δραστηριότητα αποτελείται από το αναλαμβανόμενο ενεργητικό, τις αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις και τους μεταφερόμενους υπάλληλους, όπως οι έννοιες αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση και τα παραρτήματα αυτής. Το τίμημα που εισέπραξε η Εταιρεία από τη μεταβίβαση της Δραστηριότητάς της προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» ανήλθε σε € 1.850.000,00. Το κέρδος από την εν λόγω μεταβίβαση ανήλθε σε € 645 χιλ. Επί του ποσού του τιμήματος κατεβλήθη και χαρτόσημο 1,2%, ποσού € 22.200 το οποίο επιβάρυνε την Εταιρεία.

Η Εταιρεία κατά την 30.9.2022 απομείωσε την συμμετοχή της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» με ποσό € 32,10 εκ. με συνέπεια την ισόποση μείωση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2022.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Αθήνα, 12 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος
του Διοικητικού Συμβουλίου

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου
Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Το Μέλος
του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Χ. Γκάνος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

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



ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021**

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

ΑΘΗΝΑ

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	15
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2021.....	18
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	18
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	19
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	21
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ποσά σε Ευρώ).....	22
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	23
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία	23
2. Βασικές λογιστικές αρχές.....	25
2.1 Βάση παρουσίασης	25
2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων	27
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	30
2.4 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες /	30
2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	31
2.6 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	31
2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού	32
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	32
2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων	33
2.10 Φόρος εισοδήματος	36
2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	37
2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους	37
2.13 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	38
2.14 Μισθώσεις.....	38
2.15 Έσοδα.....	39
2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	40
2.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	40
2.18 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικό της Εταιρίας	41
2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας	41
3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	42
4. Έσοδα και έξοδα από τόκους	43
5. Έσοδα από μερίσματα.....	43
6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	44
7. Γενικά διοικητικά έξοδα	46
8. Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κίνδυνου από καταθέσεις	46
9. Φόρος Εισοδήματος	46
10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	50

11.	Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	50
12.	Αύλα περιουσιακά στοιχεία.....	51
13.	Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ ευθείας στην καθαρή θέση	52
14.	Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες.....	54
15.	Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	54
16.	Λοιπές απαιτήσεις.....	56
17.	Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	56
18.	Καθαρή θέση	56
19.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	57
20.	Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος.....	59
21.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	59
22.	Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις.....	61
23.	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	61
24.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	62
25.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	65
26.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	67
27.	Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	67
28.	Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2020	67
29	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	72

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
“ ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.”
ΧΡΗΣΕΩΣ 2021
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021)
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2021 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Οι εργασίες της Εταιρείας συνεχίσθηκαν με θετικά αποτελέσματα και στη χρήση 2021.

Για τη χρήση 2021 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 3.216 χιλ., ενώ την προηγούμενη χρήση σε € 4.104 χιλ. Η μείωσή τους οφείλεται κυρίως στη μείωση των εσόδων από τόκους, λόγω της σημαντικής αποκλιμάκωσης των επιτοκίων εντός του 2021. Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 6,5 χιλ. έναντι € 858 χιλ. στη χρήση 2020. Αντιθέτως τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών, που αντανακλούν την λειτουργική δραστηριότητα της εταιρείας έχουν αυξηθεί και ανήλθαν στη χρήση 2021 σε € 3.186 χιλ. έναντι € 2.797 χιλ. στη χρήση 2020. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2021 σε € 2.271 χιλ. έναντι € 2.005 χιλ. του 2020, αυξημένα συνεπεία της ανάπτυξης της λειτουργικής δραστηριότητας της εταιρείας. Ο αριθμός των ατόμων που απασχόλησε στη χρήση 2021 ήταν 20 άτομα ενώ στη χρήση 2020 ο αριθμός ανέρχεται σε δεκαέξι (16) άτομα.

Η Εταιρεία στα πλαίσια του ελέγχου απομείωσης των συμμετοχών της σε συγγενείς εταιρείες προχώρησε την 31.12.2021 σε απομείωση της συμμετοχής της στη συγγενή εταιρεία “Alpha Συμμετοχών Α.Ε.” ποσού € 19.179 χιλ., ενώ υπολόγισε και αναμενόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου ποσού € 9,5 χιλ. λόγω της προθεσμιακής κατάθεσης που έχει στην Alpha Bank. Ως αποτέλεσμα της εν λόγω απομείωσης και της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, τα αποτελέσματα προ φόρων της εταιρείας στη χρήση 2021 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 18,255 εκ. έναντι ζημιών προ φόρων € 148 χιλ. στη χρήση 2020. Ωστόσο τα αποτελέσματα προ φόρων της εταιρείας μετά την αφαίρεση των παραπάνω ζημιών ανέρχονται σε κέρδη € 934 χιλ. για τη χρήση 2021 έναντι κερδών € 2,10 εκατ. της χρήσης 2020. Όπως σημειώνουμε παραπάνω η μείωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας (μετα την αφαίρεση των ζημιών που αναφέραμε) οφείλεται στην σημαντική αποκλιμάκωση των επιτοκίων καταθέσεων στη χρήση 2021 και πολύ λιγότερο στην αύξηση των λειτουργικών δαπανών της.

Όπως είναι γνωστό μετά τις αποφάσεις που έλαβε η από 30.7.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας, οι σκοποί της εταιρείας διευρύνθηκαν με αποτέλεσμα να είναι σε θέση σήμερα να μπορεί να επιχειρήσει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αφορούν την αγορά ακινήτων, από την επένδυση μέχρι και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και την ανάθεση σε τρίτους των λειτουργιών αυτών.

Η Εταιρεία, συνεχίζοντας το έτος 2021 την ανοδική πορεία της από τη χρήση του 2020, έχει επικεντρωθεί κυρίως στην διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας της Alpha Bank και του Ομίλου αυτής που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται καθώς και στην αξιολόγηση ακινήτων τα οποία εξετάζονται προς ανάκτηση από τον Όμιλο, κυρίως στο πλαίσιο διαχείρισεως μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η ενεργή διαχείριση των εν λόγω ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω αναθέσεως σε τρίτα μέρη με τελικό στόχο την πώληση αυτών (είτε μεμονωμένα είτε μέσω της πώλησης εταιρειών ειδικού σκοπού οι οποίες έχουν ιδρυθεί για να αποκτήσουν τα εν λόγω ακίνητα) ή την περαιτέρω αξιοποίηση τους .

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 κρίνεται ιδιαίτερως ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται, σε € 331,2 εκατ. έναντι € 347,7 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

➤ Βασικά μεγέθη

	(ποσά σε ευρώ)	
	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	217.615.858,70	234.057.060,60
Κυκλοφορούν ενεργητικό	116.313.963,52	115.817.360,64
Ενεργητικό	333.929.822,22	349.874.421,24
Καθαρή θέση	331.231.770,95	347.760.864,04
Υποχρεώσεις	2.698.051,27	2.113.557,20
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	333.929.822,22	349.874.421,24

		Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31.12.2020*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3	3.186.184,37	2.796.808,00
Έσοδα από τόκους	4	6.546,45	857.620,03
Έσοδα από μερίσματα	5	22.959,34	449.311,50
Λοιπά έσοδα		147,75	98,00
Σύνολο εσόδων		3.215.837,91	4.103.837,53
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6	(1.354.232,96)	(1.220.115,03)
Αποσβέσεις	11	(102.531,66)	(93.032,72)
Γενικά διοικητικά έξοδα	7	(814.687,54)	(678.230,68)
Τόκοι και συναφή έξοδα	4	(10.600,22)	(12.613,33)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως		(2.282.052,38)	(2.003.991,76)
Πρόβλεψη υποτίμησης χρεογράφων	14	(19.179.087,92)	(2.044.173,68)
Πρόβλεψη πιστωτικού κίνδυνου	8	(9.492,74)	(203.329,74)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		(18.254.795,13)	(147.657,65)
Φόρος εισοδήματος	9	(215.207,46)	(365.776,77)
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(18.470.002,59)	(513.434,42)
Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή	10	(19,68)	(0,55)

(ποσά σε Ευρώ)

Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:

Από 1η Ιανουαρίου έως

	<u>Σημ.</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020*</u>
Κέρδη/(ζημίες) που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		(18.470.002,59)	(513.434,42)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	13	2.409.048,29	(686.157,11)
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών	19	5.065,92	(358,72)
Φόρος εισοδήματος	9	(506.075,45)	1.354.156,76
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		1.908.038,76	667.640,93
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης		(16.561.963,83)	154.206,51

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχουν ως εξής:

➤ **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό

	<u>31.12.2021</u>			<u>31.12.2020</u>		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	116.313.963,52	=	34,83%	115.817.360,64	=	33,10%
Σύνολο ενεργητικού	333.929.822,22			349.874.421,24		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	217.615.858,70	=	65,17%	234.057.060,60	=	66,90%
Σύνολο ενεργητικού	333.929.822,22			349.874.421,24		

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}} = \frac{331.231.770,95}{2.698.051,27} = 12276,70\% \quad \frac{347.760.864,04}{2.113.557,20} = 16453,82\%$$

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

$$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}} = \frac{2.698.051,27}{333.929.822,22} = 0,81\% \quad \frac{2.113.557,20}{349.874.421,24} = 0,60\%$$

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}} = \frac{331.231.770,95}{333.929.822,22} = 99,19\% \quad \frac{347.760.864,04}{349.874.421,24} = 99,40\%$$

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{331.231.770,95}{217.615.858,70} = 152,21\% \quad \frac{347.760.864,04}{234.057.060,60} = 148,58\%$$

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

$$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}} = \frac{116.313.963,52}{1.579.605,94} = >1 \quad \frac{115.817.360,64}{1.454.397,71} = >1$$

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

$$\frac{\text{Κεφάλαιο κινήσεως}}{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{114.734.357,58}{116.313.963,52} = 98,64\% \quad \frac{114.362.963,53}{115.817.360,64} = 98,74\%$$

➤ **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
Αποτελέσματα χρήσεως πριν τα χρημ/κά αποτελέσματα, τις ζημίες απομείωσης, τις προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου και το φόρο εισοδήματος	937.839,30		1.254.839,07	
		=	29,22%	= 38,66%
Σύνολο εσόδων	3.209.291,46		3.246.217,50	

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως πριν την πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου και πριν το φόρο εισοδήματος				
	-18.245.302,39		55.672,09	
Ίδια κεφάλαια	331.231.770,95	=	-5,51%	347.760.864,04 = 0,02%

Διαχείριση κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) **Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2021 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως ποσού € 3.121.111,03 και προθεσμίας ποσού € 109.000.000 στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank AE, και απαίτηση από την Alpha Bank AE έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.519.508,88 το οποίο εξοφλήθηκε την 31.01.2022. Η Alpha Bank κατατάσσεται ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

β) **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.5, των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31.12.2021, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2021 και 2020 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεων της.

Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

Η Εταιρία κατά την 17η Δεκεμβρίου 2020 συμμετείχε στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» με την απόκτηση του 49% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Η συμμετοχή αυτή είχε τίμημα αγοράς ύψους €230.000.000,58 και ταξινομήθηκε στο κονδύλι του ισολογισμού «Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες». Η Εταιρία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης στη λογιστική απεικόνιση της «Alpha Συμμετοχών Μ.Α.Ε» στις οικονομικές της καταστάσεις και την αποτιμά στο κόστος κτήσης συμπεριλαμβανομένου τυχόν εξόδων αποκτήσεως και μείον τυχόν ζημιών απομείωσης.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2020 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ήταν € 227.955.826,90. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 2.044.173,68 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2020. Η Εταιρία χρησιμοποίησε την λογιστική Καθαρή θέση της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ως μία πολύ καλή προσέγγιση για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2021 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ήταν € 208.776.738,98. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 19.179.087,92 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2021.

Η Εταιρία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ως την καταλληλότερη μέθοδο για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει μετοχές εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ).

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως συμμετοχικούς τίτλους επενδυτικού χαρτοφυλακίου που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι μετοχές κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020:

<u>31.12.2021</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2021
Μετοχές εταιρειών						
του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	690.828,49	148.228,49	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	3.654,00	3.054,00	
Alphalife Α.Α.Ε.Ζ.	0,08%	234	7.020,00	91.540,80	84.520,80	
Alpha Ventures Capital Management Α.Ε.	0,10%	2	100	382,24	282,24	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	4.212.600,00	1.280.569,21	
Σύνολο			3.482.350,79	4.999.005,53	1.516.654,74	
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas Α.Ε.	4,38%	282.800	541.134,77	2.686.600,00	2.145.465,23	22.729,44
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	14.299,79	-810,76	229,90
Σύνολο			556.245,32	2.700.899,79	2.144.654,47	22.959,34
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	7.699.905,32	3.661.309,21	22.959,34

<u>31.12.2020</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2020
Μετοχές εταιρειών						
του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management Α.Ε.Δ.ΑΚ.	-	--	-	--	--	429.780,00
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife Α.Α.Ε.Ζ.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	
Alpha Ventures Capital Management Α.Ε.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.927.400,00	(4.630,79)	
Σύνολο			3.482.350,79	3.728.698,43	246.347,64	429.780,00

**Λοιπές μετοχές
εισηγμένες στο Χ.Α.**

Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.549.744,00	1.008.609,23	18.382,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,0008%	2.299	15.110,55	12.414,60	(2.695,95)	1.149,50
Σύνολο			556.245,32	1.562.158,60	1.005.913,28	19.531,50
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	5.290.857,03	1.252.260,92	449.311,50

Στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρία κατά τον Δεκέμβριο 2020 πούλησε τις μετοχές των Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και Alpha Finance A.E. στη συγγενή εταιρία ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., με τιμήματα πώλησης €5.159.160,56 και € 84.837,13 αντίστοιχα. Ο προσδιορισμός των τιμημάτων πώλησης έγινε με βάση έκθεση αποτίμησης, η οποία καταρτίστηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη στο είδος της εταιρεία χρηματοοικονομικών συμβούλων. Από την εν λόγω συναλλαγή πραγματοποιήθηκαν κέρδη ύψους €4.955.803,98 από την πώληση των μετοχών της Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και €55.124,44 από την πώληση των μετοχών της Alpha Finance A.E.. Η αναστροφή των σωρευμένων αποθεματικών αποτίμησης ανέρχεται σε € 5.497.289,42 για την Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και € 57.284,48 για την Alpha Finance A.E.. Όλα τα παραπάνω ποσά καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας στη χρήση 2020, ενώ εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.

Για τις χρήσεις 2021 και 2020 οι εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1", με εξαίρεση την εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρία του Ομίλου της Alpha Bank, «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία κατατάσσεται στο «Επίπεδο 2», λόγω της πολύ μικρής διασποράς των μετοχών της με αποτέλεσμα τη διενέργεια πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών. Για την κατάταξη της εν λόγω εταιρείας στο «Επίπεδο 2» χρησιμοποιήθηκαν επιπρόσθετα στοιχεία βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.» για τη χρήση 2021.

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν ως εξής:

Οι μετοχές των λοιπών μη εισηγμένων στο Χ.Α. εταιριών με βάση τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών.

Οι αποτιμήσεις βασίστηκαν στη χρήση εκτιμήσεων και δεδομένων τα οποία κατατάσσουν τις εν λόγω αποτιμήσεις, από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας, στο "Επίπεδο 3".

Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank ΑΕ. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται την 31.12.2021 ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2021 και 2020 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

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.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους και μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην Καθαρή Θέση.

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.

Η Εταιρία λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσης 2021 δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα. Σημειώνουμε ότι εντός του 2020 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού Ευρώ 1.905.662,50 από τα κέρδη της χρήσεως 2019.

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 «Αποτελέσματα εις νέον».

Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, συνεπώς η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε σχηματισμό επιπλέον τακτικού αποθεματικού την 31.12.2021.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της Alpha Services and Holdings για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία την 31.12.2021 απασχολούσε 20 άτομα αντιστοίχα το 2020 απασχολούσε 16 άτομα ως τακτικό προσωπικό

Η εταιρεία εφαρμόζει τη γενικότερη πολιτική του Ομίλου της Alpha Bank για τα εργασιακά θέματα.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Εταιρεία, βάσει σύμβασης που υπέγραψε την 1η Απριλίου 2019 με την Alpha Bank A.E., συνεχίζει να παρέχει υπηρεσίες στην Τράπεζα Alpha Bank A.E. αναφορικά με τη στρατηγική διαχείριση μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου της Alpha Bank στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων αυτών, η Εταιρεία είναι, μεταξύ άλλων, υπεύθυνη για τον σχεδιασμό και τον καθορισμό της στρατηγικής αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών. Παράλληλα η Εταιρεία αναλαμβάνει τον σχεδιασμό, συντονισμό και επίβλεψη κάθε επενδυτικής δραστηριότητας σχετικά με τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Ομίλου, εκπονεί έρευνες αναφορικά με την αγορά ακινήτων και παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στην Τράπεζα αναφορικά με τα ακίνητα.

Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών, η Εταιρεία στηρίζεται στην υψηλή τεχνογνωσία του εξειδικευμένου προσωπικού της, το οποίο στο έτος 2021 ενισχύθηκε περαιτέρω κατά τέσσερα (4) άτομα απασχολώντας την 31.12.2021 είκοσι (20) άτομα. Παράλληλα η Εταιρεία εντός του 2021 έχει υπογράψει συμβάσεις με σκοπό να παρέχει αντίστοιχες με τις ανωτέρω υπηρεσίες στην Ελλάδα και στις εταιρίες Kaican Hellas Μονοπρόσωπη Α.Ε. και Ceral Hellas Χρηματοοικονομικές Υπηρεσίες Μονοπρόσωπη Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.

Η Εταιρεία και η συνδεδεμένη με αυτήν «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την 31.05.2022 υπέγραψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία μεταβίβασε (πούλησε) προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων ως λειτουργούσα επιχείρηση. Η εν λόγω Δραστηριότητα αποτελείται από το αναλαμβανόμενο ενεργητικό , τις αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις και τους μεταφερόμενους υπάλληλους, όπως οι έννοιες αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση και τα παραρτήματα αυτής. Το τίμημα που εισέπραξε η Εταιρεία από τη μεταβίβαση της Δραστηριότητάς της προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» ανήλθε σε € 1.850.000,00 . Το κέρδος από την εν λόγω μεταβίβαση ανήλθε σε € 645 χιλ. Επί του ποσού του τιμήματος κατεβλήθη και χαρτόσημο 1,2%, ποσού € 22.200 το οποίο επιβάρυνε την Εταιρεία.

Μετά από τη μεταβίβαση της παραπάνω δραστηριότητας η Εταιρεία θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως συμμετέχουσα κυρίως σε Εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ καθώς και σε λοιπές εταιρείες.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις εξελίξεις σχετικά με τη μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού της καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 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, 12 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου

Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.».

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της 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

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από το άρθρο 119 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν.4825/2021, αναφορικά με τη σύγκληση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.

Αθήνα, 20 Δεκεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρασιώτη

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Οικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31.12.2020*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3	3.186.184,37	2.796.808,00
Έσοδα από τόκους	4	6.546,45	857.620,03
Έσοδα από μερίσματα	5	22.959,34	449.311,50
Λοιπά έσοδα		147,75	98,00
Σύνολο εσόδων		3.215.837,91	4.103.837,53
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6	(1.354.232,96)	(1.220.115,03)
Αποσβέσεις	11	(102.531,66)	(93.032,72)
Γενικά διοικητικά έξοδα	7	(814.687,54)	(678.230,68)
Τόκοι και συναφή έξοδα	4	(10.600,22)	(12.613,33)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως		(2.282.052,38)	(2.003.991,76)
Προβλεψη υποτιμησης χρεογραφων	14	(19.179.087,92)	(2.044.173,68)
Προβλεψη πιστωτικού κινδύνου	8	(9.492,74)	(203.329,74)
Προβλεψη αποζημιωσης προσωπικού			
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		(18.254.795,13)	(147.657,65)
Φόρος εισοδήματος	9	(215.207,46)	(365.776,77)
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης		<u>(18.470.002,59)</u>	<u>(513.434,42)</u>
Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή	10	(19,68)	(0,55)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε Ευρώ)

Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:**Από 1η Ιανουαρίου έως****Κέρδη/(ζημίες) που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

Σημ.	31.12.2021	31.12.2020*
	(18.470.002,59)	(513.434,42)

Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:**Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση

Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών

13	2.409.048,29	(686.157,11)
19	5.065,92	(358,72)

Φόρος εισοδήματος

9	(506.075,45)	1.354.156,76
----------	--------------	--------------

Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση

1.908.038,76	667.640,93
---------------------	-------------------

Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης

(16.561.963,83)	154.206,51
------------------------	-------------------

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 28

Ισολογισμός

ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020 *
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	11	515.636,26	554.756,67
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	623.578,14	255.620,00
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες	13	7.699.905,32	5.290.857,03
	14	208.776.738,98	227.955.826,90
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		217.615.858,70	234.057.060,60
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	15	4.023.246,18	3.369.976,22
Λοιπές απαιτήσεις	16	382.428,79	1.119.347,37
Ταμείο και διαθέσιμα	17	111.908.288,55	111.328.037,05
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		116.313.963,52	115.817.360,64
Σύνολο ενεργητικού		333.929.822,22	349.874.421,24
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	18		
Μετοχικό κεφάλαιο		3.942.750,00	3.942.750,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		335.381.511,37	335.381.511,37
Αποθεματικά		1.382.102,74	1.349.232,00
Αποτελέσματα εις νέον		-9.474.593,16	7.087.370,67
Σύνολο καθαρής θέσεως		331.231.770,95	347.760.864,04
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	19	3.637,45	5.166,32
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9	750.639,27	244.635,13
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	364.168,61	409.358,04
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.118.445,33	659.159,49
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	20	228.073,66	547.794,80
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	84.878,04	67.824,09
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	1.266.654,24	838.778,82
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		1.579.605,94	1.454.397,71
Σύνολο υποχρεώσεων		2.698.051,27	2.113.557,20
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		333.929.822,22	349.874.421,24

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2020		3.942.750,00	335.381.511,37	1.314.250,00	8.823.110,37	349.461.621,74
Επίπτωση από την μεταβολή λογιστικής πολιτικής ως προς τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών*					15.716,29	15.716,29
Αναθεωρημένο υπόλοιπο 1.1.2020		3.942.750,00	335.381.511,37	1.314.250,00	8.838.826,66	349.477.338,03
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης					(513.434,42)	-513.434,42
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					667.640,93	667.640,93
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	154.206,51	154.206,51
Διανομή μερίσματος	18				(1.905.662,50)	-1.905.662,50
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών				34.982,00		34.982,00
Υπόλοιπο 31.12.2020		3.942.750,00	335.381.511,37	1.349.232,00	7.087.370,67	347.760.864,04
Υπόλοιπο 1.1.2021		3.942.750,00	335.381.511,37	1.349.232,00	7.087.370,67	347.760.864,04
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης					(18.470.002,59)	-18.470.002,59
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					1.908.038,76	1.908.038,76
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	(16.561.963,83)	-16.561.963,83
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών				32.870,74		32.870,74
Υπόλοιπο 31.12.2021		3.942.750,00	335.381.511,37	1.382.102,74	(9.474.593,16)	331.231.770,95

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 28

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		(ποσά σε Ευρώ)	
	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		-18.254.795,13	-147.657,65
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Έσοδα από τόκους	4	-6.546,45	-857.620,03
Έσοδα συμμετοχών	5	-22.959,34	-449.311,50
Έξοδα από τόκους	4	10.600,22	12.613,33
Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	14	19.179.087,92	2.044.173,68
Αναμενόμενες ζημιές απομείωσης	8	9.492,74	203.329,74
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών		3.537,05	3.273,95
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	11	102.531,66	93.032,72
Διακαιώματα προαίρεσης μετοχών		32.870,74	34.982,00
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		1.053.819,41	936.816,24
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		37.942,98	-45.388,14
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		255.500,42	82.480,08
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		1.347.262,81	973.908,18
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε		-300.197,04	-481.360,74
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)		1.047.065,77	492.547,44
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	14	0	-230.000.000,58
Πώληση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου	13	0	5.243.997,69
Αγορές ενσώματων και αύλων παγίων	12	-383.465,82	-255.620,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	5	22.959,34	449.311,50
Τόκοι εισπραχθέντες	4, 17	6.546,45	855.422,10
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)		-353.960,03	-223.706.889,29
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</u>			
Πληρωθέντα μερίσματα	18	0	-1.905.662,50
Τόκοι (εκτός μισθώσεων) και συναφή έξοδα πληρωθέντα	4	-620,12	-892,15
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	-90.563,35	-76.317,54
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	-9.980,10	-11.721,18
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-101.163,57	-1.994.593,37
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στο ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)		591.942,17	-225.208.935,22
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		111.529.168,86	336.738.104,08
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	17	112.121.111,03	111.529.168,86

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.23-72) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων. Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 28

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ” και διακριτικό τίτλο “AREM I” (εφεξής η “Εταιρία”), εδρεύει στην Αθήνα, Σταδίου 24 και είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 7080/01/Β/87/165 και αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 001247801000. Η διάρκεια της έχει ορισθεί έως το 2029, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της.

Η Εταιρία με την από 30.07.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τροποποίησε το καταστατικό της ως προς την επωνυμία της (μετονομάσθηκε από “ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ” σε “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ”), και τους σκοπούς της. Στη χρήση 2018 η εταιρία μετέφερε την έδρα της, εντός του Δήμου Αθηνών, από την Λεωφόρο Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564.

Οι σκοποί της Εταιρίας είναι:

Η εν γένει επένδυση σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, αναβάθμισης κλπ. κάθε είδους ακινήτων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: κτηρίων, κτηριακών συγκροτημάτων, κοινών μερών κτηρίων στεγαστικών, ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων, εμπορικών, βιομηχανικών, αγροτικών ακινήτων, οικοπέδων κ.λπ.).

Η εν γένει παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικώς με ακίνητα, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφορικά με αξιολόγηση, στρατηγική αξιοποίησης, διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, της αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) και με τη μέθοδο “Sale and lease back”, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, παραχώρησης προς οικοδόμηση με αντιπαροχή κάθε είδους ακινήτων τα οποία, είτε ανήκουν στην κυριότητα (συγκυριότητα) της Εταιρίας ή σε τρίτους, είτε η Εταιρία ή οι τρίτοι έχουν δικαίωμα εμπράγματος εξασφάλισης επ’ αυτών καθώς και η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών και αναλύσεων, η υποστήριξη για την εκτέλεση συναλλαγών και η τήρηση σχετικής βάσεως δεδομένων.

Η ανάθεση σε τρίτους των ανωτέρω ή/και συναφών με τα ανωτέρω υπηρεσιών και εν γένει κάθε είδους συμβάσεων αναφορικά με τη διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων καθώς και η παρακολούθηση, εποπτεία και συντονισμός της εκτέλεσής τους.

Η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιοσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς καθώς και η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιοσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις με αντικείμενο την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), κοινοπραξίες (joint ventures), επενδυτικά σχήματα (funds).

Η καθ’ οιονδήποτε τρόπο και εξ οιασδήποτε αιτίας απόκτηση κινητών αξιών, χρεογράφων, χρηματοοικονομικών προϊόντων και εν γένει περιουσιακών στοιχείων πάσης φύσεως, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοφυλακίου αυτών.

Οποιαδήποτε άλλη πράξη ή συναλλαγή που αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρία την 31.12.2021 απασχολεί 20 άτομα.

Την 16η Απριλίου 2021 η μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»).

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

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

Η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη») (εφεξής «Alpha Bank») συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ” με ποσοστό 100%.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παπαγαρυφάλλου Λάζαρος
Αντωνίου Μαριάννα
Χρυσανθόπουλος Νικόλαος
Γκάνος Ιωάννης
Πάσσας Ισίδωρος
Σπηλιόπουλος Γεώργιος

Πρόεδρος
Αντιπρόεδρος
Μέλος
Μέλος
Μέλος
Μέλος

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Διεύθυνση Ανάπτυξης
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών
7080/01/B/87/165
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
094079776
Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου
001247801000

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.7.2024

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK A.E.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 12^η Δεκεμβρίου 2022.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης

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

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη:

α) οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίος εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2021 όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

β) Η απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee) "Δ.Λ.Π. 19: «Παροχή σε εργαζομένους» - κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας." Πιο συγκεκριμένα η απόφαση ορίζει ότι η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας πρέπει να συνάδει με την προϋπόθεση λήψης της παροχής, που είναι η συμπλήρωση των ετών θεμελίωσης πλήρους σύνταξης, και εφαρμόζεται εφόσον δεν υφίσταται νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση καταβολής στις περιπτώσεις οικειοθελούς αποχώρησης ή πρόωρης συνταξιοδότησης. Η Εταιρία εντός της χρήσης υιοθέτησε την ως άνω απόφαση και μετέβαλε με αναδρομική ισχύ τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί του προγράμματος καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία με αποτέλεσμα η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας να μην ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης και μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας, αλλά τα τελευταία 16 έτη προ της εξόδου από την υπηρεσία. Ειδικότερα για τους εργαζομένους οι οποίοι είχαν συμπληρώσει 17 και περισσότερα έτη υπηρεσίας στην Εταιρία κατά το χρόνο εφαρμογής του Ν. 4093/2012, οι παροχές εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία κατανέμονται κατ' έτος παροχής υπηρεσιών στα τόσα τελευταία έτη για όσα είχαν θεμελιώσει το δικαίωμα είσπραξης αποζημίωσης συνταξιοδότησης κατά το χρόνο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθετικής ρύθμισης. Η εφαρμογή της εν λόγω λογιστικής πολιτικής δεν είχε σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας την 1.1.2020 (σημείωση 19)

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

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

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

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα, έπειτα από την ύφεση που προκάλεσε η πανδημική κρίση το 2020, συνεχίστηκε το α' τρίμηνο του 2022, καθώς το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,3% σε τριμηνιαία βάση για έβδομο συνεχόμενο τρίμηνο και κατά 7% σε ετήσια βάση, για τέταρτο διαδοχικό τρίμηνο. Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αυξήθηκε κατά 11,6% σε ετήσια βάση, συμβάλλοντας κατά 7,9 μονάδες στον ετήσιο ρυθμό άνοδου του ΑΕΠ, υποστηριζόμενη από τη συσσώρευση αποταμιεύσεων κατά τη διάρκεια της πανδημίας και την αξιοσημείωτη άνοδο της απασχόλησης.

Οι επενδύσεις κατέγραψαν τη δεύτερη μεγαλύτερη θετική συμβολή στην άνοδο του ΑΕΠ το α' τρίμηνο του 2022 (1,6 εκατοστιαίες μονάδες), καθώς αυξήθηκαν κατά 12,7%, ενώ οριακή ήταν η συμβολή των αποθεμάτων (συμπεριλαμβανομένων των στατιστικών διαφορών), η οποία διαμορφώθηκε σε 0,2

ποσοστιαίες μονάδες. Τη μεγαλύτερη αύξηση, από τις επιμέρους κατηγορίες επενδύσεων σημείωσαν οι επενδύσεις σε κατοικίες (18,6%, σε ετήσια βάση) και ακολούθησαν οι λοιπές κατασκευές (15,9%) και οι επενδύσεις σε μηχανολογικό και τεχνολογικό εξοπλισμό (15,4%). Θετικά συνέβαλε στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας του πρώτου τριμήνου και η δημόσια κατανάλωση, κατά 0,4 ποσοστιαίες μονάδες, ως απόρροια των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων που υιοθέτησε η κυβέρνηση και αφορούσαν κυρίως στην αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων του αυξημένου ενεργειακού κόστους. Αντίθετα, οι καθαρές εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών είχαν αρνητική συμβολή στη μεταβολή του ΑΕΠ του πρώτου τριμήνου, κατά 3,1 ποσοστιαίες μονάδες, καθώς η άνοδος στις εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών (17,5% σε ετήσια βάση) υπερέβη την αύξηση στις αντίστοιχες εξαγωγές (9,6%).

Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), παρέμεινε σε ανοδική τροχιά το πρώτο δίμηνο του 2022 και επιταχύνθηκε μετά το ξέσπασμα του πολέμου. Ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 8,5% σε ετήσια βάση το πρώτο εξάμηνο του 2022, έναντι μείωσης 1,3%, την ίδια περίοδο του 2021, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο - δεδομένου ότι η Ελλάδα είναι καθαρός εισαγωγέας ενέργειας -, των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες. Το 2022, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός, αναμένεται να διαμορφωθεί σε 8,9% σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Summer, Ιούλιος 2022) και σε 7,6% σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Ιούνιος 2022).

Η αβεβαιότητα που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον, σύμφωνα με τις τελευταίες διαθέσιμες εκτιμήσεις, θα επιβραδύνει την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας στο βραχυχρόνιο ορίζοντα. Οι παράγοντες αβεβαιότητας αφορούν: (i) στους γεωπολιτικούς κινδύνους, (ii) στις πληθωριστικές πιέσεις και κυρίως στην αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι οποίες εντάθηκαν μετά το ξέσπασμα του πολέμου τον Φεβρουάριο του 2022, (iii) στο ενδεχόμενο διακοπής της παροχής φυσικού αερίου από τη Ρωσία προς την Ευρωπαϊκή Ένωση στο άμεσο χρονικό διάστημα που αναμένεται να ασκήσει περαιτέρω πιέσεις στο γενικό δείκτη τιμών, αλλά και στη λειτουργία της πραγματικής οικονομίας και (iv) στην αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού που ενδέχεται να καθυστερήσουν την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων.

Η πρόβλεψη που δημοσίευσε πρόσφατα η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, για τον ρυθμό ανόδου του ΑΕΠ της Ελλάδας το 2022, αναθεωρήθηκε επί τα βελτίω, σε 4% (European Economic Forecast, Summer, Ιούλιος 2022), από 3,5% τον Μάιο (European Economic Forecast, Spring 2022). Το τελευταίο βασίστηκε στις ενδείξεις για υψηλές επιδόσεις του τουρισμού κατά το τρέχον έτος, αλλά και στην εκτιμώμενη άνοδο των επενδύσεων, στο πλαίσιο αξιοποίησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης. Επιπλέον, η ιδιωτική κατανάλωση εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να αυξάνεται εντός του 2022 και αναμένεται να υποστηριχθεί από τη μερική χρήση των συσσωρευμένων αποταμιεύσεων για τη διατήρηση του βιοτικού επιπέδου των καταναλωτών, από τη θετική επίδραση των πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην άμβλυνση του αυξανόμενου ενεργειακού κόστους και από την άνοδο της απασχόλησης. Η παράταση της γεωπολιτικής αστάθειας και οι εντεινόμενες πληθωριστικές πιέσεις, ωστόσο, ενδέχεται να επιφέρουν σημαντική μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, στην Ελλάδα, αλλά και τις λοιπές ευρωπαϊκές χώρες, με αρνητικά αποτελέσματα για την κατανάλωση, τον ελληνικό τουρισμό και κατά συνέπεια την οικονομική μεγέθυνση. Προς την κατεύθυνση αυτή η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει επιβράδυνση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ της Ελλάδας, σε 2,4% το 2023.

Ειδικότερα όσον αφορά την Εταιρεία, η κύρια δραστηριότητα της οποίας είναι η απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, και σε σχέση με την επίδραση του πληθωρισμού αλλά και του Covid-19 στη δραστηριότητα της Εταιρείας σημειώνουμε τα εξής:

- i. Ο πληθωρισμός δεν αναμένεται να έχει αρνητική επίδραση στην Εταιρεία για τους εξής λόγους:
 - a. Η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών.
 - b. Επιπρόσθετα ο πληθωρισμός τιμών καταναλωτή δύναται να οδηγήσει σε διάβρωση του πλούτου των νοικοκυριών με αποτέλεσμα τη στροφή τους σε επενδύσεις σε ακίνητα, για την προστασία των αποταμιεύσεων που σωρεύθηκαν κατά τη διάρκεια της πανδημικής κρίσης (Ευρώ 19,1 δισ., από τον Μάρτιο του 2020, έως και τον Δεκέμβριο του 2021). Αυτό μπορεί να διατηρήσει τη δυναμική της αγοράς ακινήτων, στην οποία δραστηριοποιείται η εταιρεία, καθώς στο πληθωριστικό περιβάλλον που διαμορφώνει η τρέχουσα ενεργειακή κρίση, οι τοποθετήσεις στην αγορά ακινήτων δύναται να αποτελέσουν «εργαλείο αποθεματοποίησης πλούτου».
 - c. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων και των αξιών στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους κυρίως δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- ii. Όσον αφορά τον Covid-19 σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετικές αναφορές από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ομίλου της Alpha Bank για την επίπτωση του Covid-19 στις αξίες των ακινήτων, εκτιμάται ότι οι αξίες των ακινήτων στην Ελλάδα δεν έχουν επηρεαστεί από την εμφάνιση της πανδημίας.

Περαιτέρω η πανδημία του Covid-19 δεν άσκησε ουσιαστική αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας με βάση τις οποίες προβλέπεται για την Ελλάδα η δυνατότητα να λάβει € 30,5 δισ. από το πακέτο ανάκαμψης για την Ευρώπη «Next Generation EU»,
- ότι παρόλο το γεγονός ότι η παρατεταμένη διάρκεια αλλά και η μορφή που ενδεχομένως θα λάβει η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας δύνανται να επηρεάσουν δυσμενώς το μακροοικονομικό περιβάλλον, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στη ρωσική και στην ουκρανική οικονομία.
- το γεγονός ότι φαίνεται πως μέχρι σήμερα η πανδημία του Κορωνοϊού (covid-19) δεν έχει επηρεάσει αρνητικά τις επένδψεις σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής από την Εταιρεία
- το γεγονός ότι διαθέτει ιδιαιτέρως επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων ή αναγκών και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις

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

2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2021:

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

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

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

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

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

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021 (Κανονισμός 2021/1421/30.8.2021)
Την 31.3.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παρέττειν κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.5.2020.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.
 - Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
 - Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
 - Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.
- Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022

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

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

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο

επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

- Αποσαφίνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

- Αποσαφίνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και ως τούτου δεν έχει υποχρέωση γνωστοποιήσεων κατά τομέα δραστηριότητας.

2.4 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες /

Συγγενείς είναι οι εταιρίες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί ουσιώδη επιρροή αλλά όχι έλεγχο. Ουσιώδης επιρροή, κατά κύριο λόγο, τεκμαίρεται ότι υπάρχει όταν η Εταιρεία κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό άνω του 20% του μετοχικού κεφαλαίου της υπό εξέταση εταιρίας χωρίς να έχει έλεγχο ή από κοινού έλεγχο, εκτός εάν η κατοχή άνω του 20% δεν εξασφαλίζει ουσιώδη επιρροή, π.χ. εξαιτίας έλλειψης αντιπροσώπευσης της Εταιρείας στο Διοικητικό Συμβούλιο ή μη συμμετοχής της Εταιρείας στη διαδικασία κατάρτισης πολιτικών

Η Εταιρεία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της ενοποίησης μέσω της καθαρής θέσης στη λογιστική απεικόνιση της συμμετοχής της σε συγγενή Εταιρεία στις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία. Μετά την αρχική αναγνώριση η λογιστική αξία των συμμετοχών σε συγγενείς εταιρείες είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση μείον τυχόν ζημιές απομείωσης. Μερίσματα που λαμβάνει η Εταιρεία από τις συμμετοχές της αναγνωρίζονται στα έσοδα όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρίας στην οποία αυτή συμμετέχει.

2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

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

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

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

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

2.6 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρία, είτε για τις λειτουργικές εργασίες της, είτε για διοικητικούς σκοπούς

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 ενσωμάτων 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 ενσωμάτων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρία. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια 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 ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία υπολογίζεται για τα έπιπλα και το λοιπό εξοπλισμό από 3 έως 14 έτη.

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 ενσωμάτων παγίων, κατά μέσο όρο και ανά κατηγορία παγίου έχει ως εξής:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

3 έτη

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

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

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

2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

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

Αναφορικά με τα εσωτερικώς δημιουργούμενα άυλα, οι γενόμενες δαπάνες για προγράμματα ανάπτυξης του λογισμικού (σχετιζόμενα με τον σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν η Εταιρεία μπορεί να αποδείξει:

- την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει.
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη
- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης του.

Συνεπώς, το κόστος με το οποίο θα αναγνωρισθεί ένα εσωτερικώς δημιουργούμενο άυλο στοιχείο του ενεργητικού είναι το σύνολο των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την ημερομηνία που για πρώτη φορά ικανοποιήθηκαν τα ανωτέρω κριτήρια, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών προσωπικού που προκύπτουν άμεσα από την προετοιμασία του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται στη φάση της έρευνας αναγνωρίζονται άμεσα στα αποτελέσματα.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα έξοδα που αφορούν τη συντήρηση αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία η αξία του παγίου απομειώνεται πλήρως. Κατά την πώληση του άυλου παγίου στοιχείου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του (αξία χρήσης).

Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα πάγια στοιχεία ενεργητικού, τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης και τις συμμετοχές σε συγγενείς

εταιρείες 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. (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης)
- Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία.
Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία διακρίνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες σε τρεις κατηγορίες για σκοπούς αποτίμησης:

- α) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος
- β) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και
- γ) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα κριτήρια τα οποία συνυπολογίζονται προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

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

Η Εταιρεία έχει ταξινομήσει στην εν λόγω κατηγορία τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών υποχρεώσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα.

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

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

Η Εταιρεία δε διαθέτει χρηματοοικονομικά μέσα που να εντάσσονται στις δύο προαναφερόμενες κατηγορίες αποτίμησης.

- Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Περαιτέρω σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 είναι δυνατό κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία να αποφασίσει ανέκκλητα (irrevocable election) οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς και να μη συνιστά ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης. Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εντάξει στην κατηγορία αυτή τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Συμβατικές απαιτήσεις και Απαιτήσεις από πελάτες

Οι συμβατικές απαιτήσεις συνιστούν το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει στους πελάτες της. Όταν η Εταιρεία εκτελεί τις υποχρεώσεις μεταβιβάζοντας αγαθά ή υπηρεσίες σε πελάτη προτού ο πελάτης πληρώσει το αντάλλαγμα ή προτού καταστεί απαιτητή η πληρωμή, η Εταιρεία απεικονίζει την απαίτηση ως συμβατικές απαιτήσεις.

Τα υπόλοιπα των συμβατικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις από πελάτες κατά το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της Εταιρείας επί του ανταλλάγματος καθίσταται ανεπιφύλακτο, δηλαδή απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος. Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του έτους) .

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Σε αυτή την κατηγορία η Εταιρεία έχει εντάξει τις υποχρεώσεις από μισθώσεις βάσει του IFRS 16.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η Εταιρεία αρχικά τις αναγνωρίζει στην εύλογη αξία μείον τα άμεσα έξοδα και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και ομολόγων

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθέτησης εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου.

α) Ορισμός Αθέτησης (Default)

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμισή του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D).

β) Κατάταξη απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και ομολόγων σε στάδια με βάση τον πιστωτικό κίνδυνο (Staging)

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

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

από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

γ) Σημαντική Αύξηση Πιστωτικού Κινδύνου

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβάθμισης των οίκων αξιολόγησης.

Οι εκδόσεις επενδυτικού βαθμού θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και ταξινομούνται στο στάδιο 1.

Ο καθορισμός της σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου για τα μη-επενδυτικού βαθμού μέσα βασίζεται στις ακόλουθες δύο συνθήκες:

- Υποβάθμιση(εις) στην αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου στις ημερομηνίες αναφοράς σε σύγκριση με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.
- Αύξηση της πιθανότητας αθέτησης εντός δωδεκαμήνου του αντισυμβαλλομένου την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη πιθανότητα κατά την αρχική αναγνώριση.

δ) Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου

Η αναμενόμενη ζημιά λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

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

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας χρησιμοποιείται ως προεξοφλητικό επιτόκιο το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

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

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

2.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με

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

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

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

2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Για σκοπούς κατάρτισης της κατάστασης ταμειακών ροών στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

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

Η Εταιρεία δεν έχει βραχυπρόθεσμες επενδύσεις κατά την 31.12.2020 και 31.12.2021.

2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Στις εν λόγω παροχές περιλαμβάνονται και οι εργοδοτικές εισφορές στο φορέα ασφάλισης (ασφαλιστικά ταμεία) των εργαζομένων. Η υποχρέωση της επιχείρησης περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα ασφάλισης που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη κ.λπ.) Η υποχρέωση αυτή της επιχείρησης σταματά με την λήξη της εργασιακής σχέσης του εργαζομένου με αυτήν. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών της Εταιρείας αφορά στην υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι το ποσό της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή, ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί.

Ο τόκος καθώς τα λοιπά έξοδα που σχετίζονται με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εκτός από τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, καταχωρούνται στις αμοιβές προσωπικού.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινόμούνται ποτέ στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.13 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις οι οποίες αποτελούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
 - παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
 - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
 - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.
- Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

2.14 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 χρήσης 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 Εταιρία είναι μισθωτής

Η Εταιρία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης 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 χρήσης 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 αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης,

αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.8).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης 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 Εταιρία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Εταιρίας 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 Εταιρία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια και η υποχρέωση μίσθωσης στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

2.15 Έσοδα

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

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

α) Οι αμοιβές που είναι σχετικές με υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου, καθώς παρέχονται οι υπηρεσίες στον πελάτη.

β) Οι αμοιβές επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει ολοκληρωθεί η συναλλαγή

γ) Οι κατ' αποκοπή αμοιβές παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών για υποστήριξη συναλλαγών ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει παρασχεθεί η υπηρεσία

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η αναγνώριση τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

α) η τελική μητρική εταιρία Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή την τελική μητρική της:

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

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

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

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

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

2.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

2.18 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικό της Εταιρίας

Διοικητικά στελέχη της Εταιρίας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της τελικής μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεώς τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης με αντίστοιχη αύξηση (πίστωση) αποθεματικού της καθαρής θέσης, καθώς αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση από τη μητρική, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί. Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας το έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης αναγνωρίζεται σταδιακά καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση των δικαιωμάτων προαίρεσης.

2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

Η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

Οι κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και οι οποίες έχουν σημαντική επίπτωση στα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις παρατίθενται παρακάτω

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

- Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου χρηματοοικονομικών μέσων

Η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει την αναγκαιότητα αναγνώρισης πρόβλεψης για τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη, η οποία αφορά στις καταθέσεις προθεσμίας που έχει η Εταιρεία, υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου.

- Φόρος εισοδήματος

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

3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αποτελούνται από υπηρεσίες που παρέχει η Εταιρεία προς τον Όμιλο της Alpha Services and Holdings και διακρίνονται ως εξής:

- i. Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα και αφορούν αξιολόγηση ακινήτων, διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έρευνα αγοράς, ανάλυση χαρτοφυλακίου, υποστήριξη πιστωτικού ελέγχου και εκτίμησης πιστωτικού κινδύνου, διαχείριση πληροφοριακού συστήματος, συμβουλευτικές υπηρεσίες για την υποστήριξη συναλλαγών, σύνταξη επιχειρησιακού σχεδίου και προϋπολογισμού, εκπόνηση και συντονισμό εμποτικών και λοιπών αναφορών, διαχείριση και παρακολούθηση εταιρειών.
- ii. Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων, χαρτοφυλακίων ακινήτων ή δανείων ή εταιρειών του Ομίλου. Η εν λόγω αμοιβή υπολογίζεται σε τριμηνιαία βάση.
- iii. Κατ' αποκοπή αμοιβή παροχής Επαγγελματικών Υπηρεσιών για υποστήριξη συναλλαγών που αφορούν σε χαρτοφυλάκια δανείων, καθώς και για την οποιαδήποτε αιτηθείσα υπηρεσία που αφορά σε καλύμματα δανείων ή άλλων τραπεζικών προϊόντων και λοιπές υπηρεσίες σχετικές με ακίνητα.

Αν η πληρωμή των υπηρεσιών δεν είναι ληξιπρόθεσμη για τον πελάτη μέχρι να ολοκληρωθούν οι υπηρεσίες, αναγνωρίζεται αντίστοιχο συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για την περίοδο κατά την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες αυτές, το οποίο αντικατοπτρίζει το δικαίωμα για αμοιβή για τις υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί μέχρι εκείνη την ημερομηνία. Αυτά τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό στη γραμμή «Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες».

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών κατά τη χρήση αναλύονται παρακάτω:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα	2.462.296,78	2.323.043,23
Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων	653.971,03	351.052,49
Κατ' αποκοπή αμοιβή παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών	69.916,56	122.712,28
Σύνολο εσόδων από συμβάσεις με πελάτες	<u>3.186.184,37</u>	<u>2.796.808,00</u>

Τρόπος αναγνώρισης εσόδων με κριτήριο το χρόνο αναγνώρισης

Υπηρεσίες που αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου	2.462.296,78	2.323.043,23
Υπηρεσίες που αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή που αυτές παρέχονται	723.887,59	473.764,77
Σύνολο εσόδων από συμβάσεις με πελάτες	<u>3.186.184,37</u>	<u>2.796.808,00</u>

4. Έσοδα και έξοδα από τόκουςΈσοδα από τόκους

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	6.154,15	226.006,29
Λοιποί τόκοι καταθέσεων (λογ/μός όψεως)	392,30	631.613,74
Σύνολο	<u>6.546,45</u>	<u>857.620,03</u>

Τόκοι και συναφή έξοδα

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(9.980,10)	(11.721,18)
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	(620,12)	(892,15)
Σύνολο	<u>(10.600,22)</u>	<u>(12.613,33)</u>

5. Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα από μερίσματα εταιρειών εκτός του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	22.959,34	19.531,50
Έσοδα από μερίσματα εταιρειών του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	0,00	429.780,00
Σύνολο	<u>22.959,34</u>	<u>449.311,50</u>

6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Μισθοί	949.355,55	916.825,55
Εργοδοτικές εισφορές	187.244,32	194.858,91
Έξοδα/ (έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημ. 19)	3.537,05	3.273,95
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	32.870,74	34.982,00
Λοιπές επιβαρύνσεις	181.225,30	70.174,62
Σύνολο	1.354.232,96	1.220.115,03

Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών

Η Γενική Συνέλευση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών της 31.7.2020 ενέκρινε τη θέσπιση και την εφαρμογή πενταετούς Προγράμματος Διάθεσης Μετοχών (Stock Options Plan) με τη μορφή χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης για απόκτηση μετοχών (stock options) με έκδοση νέων μετοχών σε Στελέχη της Διοίκησης και του Προσωπικού της Τράπεζας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών. Το πρόγραμμα αφορά στην περίοδο 2020-2024 και σύμφωνα με αυτό οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμά τους για την αγορά μετοχών με τιμή εξάσκησης την ονομαστική αξία της μετοχής, ήτοι 0,30€. Η Γενική Συνέλευση εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει τους δικαιούχους και τους ακριβείς όρους του προγράμματος.

Εντός του πρώτου έτους από την ημερομηνία που αποδίδεται η αμοιβή, οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το 60% των συνολικών τους δικαιωμάτων ενώ για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τρία χρόνια δύνανται να ασκήσουν το 13,3% αυτών υπό την προϋπόθεση παραμονής στην υπηρεσία. Η άσκηση των δικαιωμάτων πραγματοποιείται τον Ιανουάριο ή τον Σεπτέμβριο. Τα δικαιώματα που δεν εξασκούνται παύουν να ισχύουν. Επίσης στην περίπτωση που κάποιος από τους δικαιούχους πάψει να αποτελεί υπάλληλο ή στέλεχος του Ομίλου (για λόγους άλλους πέραν της συνταξιοδότησης ή της ανικανότητας για εργασία) παύει να έχει το δικαίωμα αγοράς μετοχών.

Κατόπιν της άσκησης των Δικαιωμάτων Προαίρεσης, οι Νέες Μετοχές υπόκεινται σε δωδεκάμηνη περίοδο υποχρεωτικής διακράτησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την συνεδρίασή του την 30.12.2020: (α) ενέκρινε τον Κανονισμό του Προγράμματος και (β) προέβη στη χορήγηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019 σε συγκεκριμένα Μέλη του Προσωπικού της Τράπεζας και Συνδεδεμένων με αυτήν Εταιρειών. Αντίστοιχα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την συνεδρίασή του την 16.12.2021 προέβη στη χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2020.

Την 31.12.2020 και την 31.12.2021 οι δικαιούχοι ενημερώθηκαν για το ακριβές ποσό της αμοιβής τους για την απόδοση των ετών 2018/2019 και 2020 αντίστοιχα καθώς και για τους όρους που τις διέπουν.

Ο πίνακας που ακολουθεί απεικονίζει τη μεταβολή στον αριθμό των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης:

Αριθμός δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	
1.1.2021	87.258

Εξασκηθέντα	(53.819)
Ακυρωμένα λόγω μη εξάσκησης	(0)
Ακυρωμένα λόγω μη κατοχύρωσης	(0)
Χορηγηθέντα 31.12.2021	40.662
Σύνολο 31.12.2021	74.101

Η μέση χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Alpha Τράπεζα Α.Ε. για το μήνα Ιανουάριο του 2021, ο οποίος ήταν και ο μήνας εξάσκησης των δικαιωμάτων ανήλθε σε € 0,839 ανά μετοχή.

Οι Περίοδοι Άσκησης των ενεργών δικαιωμάτων απεικονίζεται κατωτέρω.

Περίοδος Άσκησης	Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν	
	31.12.2021	31.12.2020
Ιανουάριος 2021		
Ιανουάριος 2022	36.031	11.634
Ιανουάριος 2023	17.056	11.635
Ιανουάριος 2024	15.591	10.170
Ιανουάριος 2025	5.423	0
Σύνολο	74.101	33.439

Η μέση σταθμισμένη διάρκεια ζωής των ανωτέρω δικαιωμάτων ανέρχεται σε 11,5 μήνες (31.12.2020 10 μήνες)

Το συνολικό έξοδο που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (αμοιβές και έξοδα προσωπικού) της 31.12.2021 από τα εν λόγω δικαιώματα, με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ανήλθε σε Ευρώ 32.870,74 (31.12.2020: Ευρώ 34.982).

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 31.12.2021 με ημερομηνία εξάσκησης τον Ιανουάριο του 2022 η εύλογη αξία προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής την 31.12.2021, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης. Αντίστοιχη μεθοδολογία εφαρμόστηκε για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 31.12.2020 με ημερομηνία εξάσκησης τον Ιανουάριο του 2021. Για τα υπόλοιπα δικαιώματα η εύλογη αξία προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας το μοντέλο αποτίμησης Black & Scholes. Οι σημαντικές μεταβλητές που υπεισέρχονται στο μοντέλο, όπως παρουσιάζονται και στον κάτωθι πίνακα, είναι η τιμή μετοχής, η τιμή εξάσκησης, η μεταβλητότητα της τιμής της μετοχής (volatility) καθώς και η αναμενόμενη διάρκεια έως τη λήξη. Ως μεταβλητότητα έχει χρησιμοποιηθεί η ιστορική μεταβλητότητα, ήτοι η τυπική απόκλιση των λογαριθμικών μεταβολών της ημερήσιας τιμής της μετοχής, για διάστημα ίσο με την εναπομένονσα διάρκεια του κάθε δικαιώματος.

	Δικαιωμάτων Προαίρεσης στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019	Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2020
Μέση σταθμική αξία	0,7	0,79
Αναμενόμενη μεταβλητότητα	72,23%	58,20%
Αναμενόμενη διάρκεια (σε έτη)	2	2
Σταθμισμένη μέση τιμή της μετοχής	0,9702	1,077
Τιμή εξάσκησης	0,3	0,3
Αναμενόμενα μερίσματα	0	0
Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου	-0.52%	-0.48%

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν εντός της χρήσεως, η σταθμισμένη μέση εύλογη αξία ανέρχεται σε €12.781 (31.12.2020 € 24.571).

7. Γενικά διοικητικά έξοδα

	Από 1^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	579.826,74	556.799,50
Παροχές τρίτων	158.567,99	47.563,39
Φόροι-τέλη	12.065,00	11.030,20
Διάφορα έξοδα	64.227,81	62.837,59
Σύνολο	814.687,54	678.230,68

8. Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κίνδυνου από καταθέσεις προθεσμίας

	Από 1^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Ζημιές απομείωσης απαιτήσεων από καταθέσεις προθεσμίας	(9.492,74)	(203.329,74)
Σύνολο	(9.492,74)	(203.329,74)

9. Φόρος Εισοδήματος

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

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

Με το άρθρο 20 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα

αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά. Τόσο στη χρήση 2020 όσο και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν οικονομικά γεγονότα στα οποία η εν λόγω διαταξη να έχει εφαρμογή για την Εταιρεία.

Επίσης, με το άρθρο 24 του Νομου 4646/12.12.2019 για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%. Τόσο στη χρήση 2020 όσο και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν οικονομικά γεγονότα στα οποία η εν λόγω διαταξη να έχει εφαρμογή για την Εταιρεία.

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

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(228.073,66)	(415.816,52)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	12.794,89	(411,05)
Αναβαλλόμενος φόρος	71,31	50.450,80
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	(215.207,46)	(365.776,77)

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές, η επίπτωση των οποίων αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζόμενους	690,39	785,74
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	815,38	512,56
Αναμενόμενες ζημιές απομείωσης απαιτήσεων Πιστωτικών Ιδρυμάτων	(1.978,19)	48.799,14
Λοιπές προσωρινές διαφορές	543,74	353,36
Σύνολο	71,31	50.450,80

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

Παρακάτω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	-18.254.795,13		-147.657,65	
Φορολογικός συντελεστής	0,22		0,24	
Αναλογών φόρος εισοδήματος [(έξοδο) / έσοδο]	4.016.054,93	-22,00%	35.437,84	-24,00%
Εισόδημα μη υπαγόμενο σε φόρο (μερίσματα άρ.48 Ν. 4172/2013)	0,00	0,00%	103.147,20	69,86%
Μη εκπιπόμενη απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	-4.219.399,34	23,11%	-490.602,00	332,26%
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	-8.267,86	0,05%	-4.800,00	3,25%
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	12.794,89	-0,07%	-411,05	0,28%
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-14.927,60	0,08%	-8.395,68	5,69%
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	-1.469,25	-0,01%	-153,08	0,10%
Επίδραση μείωσης φορολογικών συντελεστών	6,77	0,00%	0,00	0,00%
Σύνολο	-215.207,46	1,18%	-365.776,77	387,43%

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

	Υπόλοιπο		Υπόλοιπο	Αναγνώριση στην		Υπόλοιπο
	01.01.2020	επίπτωση μεταβ. συντ. φόρου από 24% σε 22%	01.01.2020	κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	31.12.2020
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	5.331,13	-4.963,04	368,09	492,63	379,21	1.239,93
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-699,39		-699,39	512,56		-186,83
Προβλέψεις εξόδων	5.988,05		5.988,05	353,36		6.341,41

Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	-	-	-	48.799,14		48.799,14
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	-1.668.129,31	-1.668.129,31		1.367.300,53		-300.828,78
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	-1.657.509,52	-4.963,04	-1.662.472,56	53.726,96	1.367.679,74	-244.635,13

	Υπόλοιπο 01.01.2021	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2021
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	1.239,93	690,39	-1.130,05	800,27
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περυσιακών στοιχείων	1325,23	815,38		2.140,61
Προβλέψεις εξόδων	4.543,20	543,74		5.086,94
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	48.799,14	-1.978,19		46.820,95
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	(300.542,62)		(504.945,40)	(805.488,02)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	(244.635,12)	71,31	(506.075,45)	(750.639,26)

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

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2017 έως και 2020 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

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. 4174/2013.

Για την χρήση 2021ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

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

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2015 θεωρούνται παραγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017, της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. 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.

10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)

Βασικά:

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

Προσαρμοσμένα:

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

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

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(18.470.002,59)	(513.434,42)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	938.750,00	938.750,00
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε Ευρώ	(19,68)	(0,55)

11. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Σύνολο
Κόστος κτήσεως				
1 ^η Ιανουαρίου 2020	212.985,99	531.374,08	94.531,92	838.891,99
Προσθήκες	-	630,69	--	630,69

31^η Δεκεμβρίου 2020	212.985,99	532.004,77	94.531,92	839.522,68
<u>Κόστος κτήσεως</u>				
1^η Ιανουαρίου 2021	212.985,99	532.004,77	94.531,92	839.522,68
Προσθήκες	4.270,41	8.271,71	66.115,58	78.657,70
Λήξη μισθωμάτων	-	-	-22.074,97	-22.074,97
31^η Δεκεμβρίου 2021	217.256,40	540.276,48	138.572,53	896.105,41
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>				
1^η Ιανουαρίου 2020	-112.396,06	-60.926,74	-18.410,49	-191.733,29
Αποσβέσεις χρήσεως	-12.591,85	-60.926,50	-19.514,37	-93.032,72
31^η Δεκεμβρίου 2020	-124.987,91	-121.853,24	-37.924,86	-284.766,01
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>				
1^η Ιανουαρίου 2021	-124.987,91	-121.853,24	-37.924,86	-284.766,01
Αποσβέσεις χρήσεως	-12.836,09	-61.270,59	-21.596,46	-95.703,14
31^η Δεκεμβρίου 2021	-137.824,00	-183.123,83	-59.521,32	-380.469,15
Αναπόσβεστη αξία				
31^{ης} Δεκεμβρίου 2020	87.998,08	410.151,53	56.607,06	554.756,67
31^{ης} Δεκεμβρίου 2020	79.432,40	357.152,65	79.051,21	515.636,26

Η Εταιρεία έχει στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η εταιρεία και μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

Για το χρονικό διάστημα 01/10/2021-30/09/2022 έγινε αναπροσαρμογή του μισθώματος επί της Σταδίου 24 ,η επίπτωση της οποίας αναγνωρίστηκε στα Δικαιώματα χρήσης κτιρίων ποσού ευρώ 8.271,71 με ισόποση αύξηση των Υποχρεώσεων από μισθώσεις. Η εταιρία αναγνώρισε στα Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων ποσό ευρώ 66.115,58 που αφορά νέες προσθήκες εντός της χρήσης 2021.

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι προσθήκες της χρήσης αφορούν σε υλοποιήσεις εφαρμογών που δεν έχουν ολοκληρωθεί. Η κίνηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως εξής:

Προγράμματα λογισμικού

Κόστος κτήσεως

1 ^η Ιανουαρίου 2020	3.495,00
Προσθήκες	255.620,00
31^η Δεκεμβρίου 2020	259.115,00
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2021	259.115,00
Προσθήκες	374.786,66
31^η Δεκεμβρίου 2021	633.901,66
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2020	-3.495,00
Αποσβέσεις χρήσεως	--
31^η Δεκεμβρίου 2020	-3.495,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2021	-3.495,00
Αποσβέσεις χρήσεως	-6.828,52
31^η Δεκεμβρίου 2021	-10.323,52
Αναπόσβεστη αξία	
31^η Δεκεμβρίου 2020	255.620,00
31^η Δεκεμβρίου 2021	623.578,14

13. Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ ευθείας στην καθαρή θέση

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει μετοχές εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ).

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομή ως συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι μετοχές κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020:

<u>31.12.2021</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2021
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	690.828,49	148.228,49	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	3.654,00	3.054,00	
Alphalife Α.Α.Ε.Ζ.	0,08%	234	7.020,00	91.540,80	84.520,80	

Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	382,24	282,24	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	4.212.600,00	1.280.569,21	
Σύνολο			3.482.350,79	4.999.005,53	1.516.654,74	
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	2.686.600,00	2.145.465,23	22.729,44
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	14.299,79	-810,76	229,90
Σύνολο			556.245,32	2.700.899,79	2.144.654,47	22.959,34
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	7.699.905,32	3.661.309,21	22.959,34

<u>31.12.2020</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2020
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Bank(πριν την απόσχιση)						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	--	--	-	--	--	429.780,00
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.927.400,00	(4.630,79)	
Σύνολο			3.482.350,79	3.728.698,43	246.347,64	429.780,00
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.549.744,00	1.008.609,23	18.382,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,0008%	2.299	15.110,55	12.414,60	(2.695,95)	1.149,50
Σύνολο			556.245,32	1.562.158,60	1.005.913,28	19.531,50
Γενικό σύνολο			4.038.596,11	5.290.857,03	1.252.260,92	449.311,50

Στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρία κατά τον Δεκέμβριο 2020 πούλησε τις μετοχές των Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και Alpha Finance A.E. στη συγγενή εταιρία ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., με τιμήματα πώλησης €5.159.160,56 και € 84.837,13 αντίστοιχα. Ο προσδιορισμός των τιμημάτων πώλησης έγινε με βάση έκθεση αποτίμησης, η οποία καταρτίστηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη στο είδος της εταιρεία χρηματοοικονομικών συμβούλων.

Από τις συναλλαγές πωλήσεων των μετοχών της Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ. και Alpha Finance A.E. προέκυψε σωρευτικό αποτέλεσμα (κέρδος) 5.010.928 ευρώ σε σχέση με το αρχικό κόστος κτήσης αυτών

Για τις χρήσεις 2021 και 2020 οι εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1", με εξαίρεση την εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρία του Ομίλου της Alpha Bank, «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία κατατάσσεται στο «Επίπεδο 2», λόγω της πολύ μικρής διασποράς των μετοχών της με αποτέλεσμα τη διενέργεια πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών. Για την κατάταξη της εν λόγω εταιρίας στο «Επίπεδο 2» χρησιμοποιήθηκαν επιπρόσθετα στοιχεία βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.» για τη χρήση 2021.

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν ως εξής:

με βάση τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών. Οι εν λόγω αποτιμήσεις βασίστηκαν στη χρήση εκτιμήσεων και δεδομένων που συνιστούν μη παρατηρήσιμες τιμές και ως εκ τούτου κατατάσσονται από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν στο "Επίπεδο 3".

14. Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες

Η Εταιρία κατά την 17η Δεκεμβρίου 2020 συμμετείχε στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» με την απόκτηση του 49% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Η συμμετοχή αυτή είχε τίμημα αγοράς ύψους €230.000.000,58 και ταξινομήθηκε στο κονδύλι του ισολογισμού «Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες». Η Εταιρία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης στη λογιστική απεικόνιση της «Alpha Συμμετοχών Μ.Α.Ε» στις οικονομικές της καταστάσεις και την αποτιμά στο κόστος κτήσης συμπεριλαμβανομένου τυχόν εξόδων αποκτήσεως και μείον τυχόν ζημιών απομείωσης.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2020 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ήταν € 227.955.826,90. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 2.044.173,68 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2020. Η Εταιρία χρησιμοποίησε την λογιστική Καθαρή θέση της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2020 ως μία πολύ καλή προσέγγιση για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2021 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ήταν € 208.776.738,98. Η διαφορά (ζημία) ποσού € 19.179.087,92 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2021. Η Εταιρία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2021 ως την καταλληλότερη μέθοδο για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

15. Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες

Οι συμβατικές απαιτήσεις κατά κύριο λόγο αφορούν σε απαιτήσεις από παροχή υπηρεσιών όπως αυτές περιγράφονται στη σημ. 3 των οικονομικών καταστάσεων και συνιστούν το δικαίωμα της Εταιρείας επί ανταλλάγματος για τις υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί μέχρι εκείνη την ημερομηνία. Ένα σημαντικό μέρος των απαιτήσεων αυτό έχει τιμολογηθεί ενώ το μη τιμολογημένο τμήμα εμφανίζεται ως «έσοδα χρήσεως εισπρακτέα». Ο τρόπος αναγνώρισης των εσόδων με κριτήριο το χρόνο αναγνώρισης, και επομένως και των αντίστοιχων συμβατικών απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται στην παρ. 2.15 των οικονομικών καταστάσεων. Τα υπόλοιπα των συμβατικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις από πελάτες κατά το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της Εταιρείας επί του ανταλλάγματος καθίσταται ανεπιφύλακτο. Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι κατά κύριο λόγο άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνεται σε αυτές σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης.

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Επίδικη απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου (Υπουργείο Μεταφορών & Επικοινωνιών)	242.406,46	242.406,46
Απαιτήσεις από μητρική εταιρεία Alpha Bank	2.519.508,88	3.127.569,76
Απαιτήσεις από λοιπούς πελάτες	224.261,57	-
έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.037.069,27	-
Σύνολο	4.023.246,18	3.369.976,22

Η εξέλιξη των εμπορικών απαιτήσεων (trade receivables) και των συμβατικών περιουσιακών στοιχείων (contract assets) έχει ως εξής:

	Εμπορικές Απαιτήσεις .(trade receivables)	Συμβατικά Περιουσιακά στοιχεία(contract assets)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01.01.2020	2.919.711,96	0	2.919.711,96
Προσθήκες	1.708.935,76	1.418.634,00	3.127.569,76
Εισπράξεις/τιμολογήσεις	-2.919.711,96	0	-2.919.711,96
Υπόλοιπο την 31.12.2020	1.708.935,76	1.418.634,00	3.127.569,76
Υπόλοιπο την 01.01.2021	1.708.935,76	1.418.634,00	3.127.569,76
Προσθήκες	4.424.008,89	1.037.069,27	5.461.078,16
Εισπράξεις/τιμολογήσεις	-3.389.174,20	-1.418.634,00	-4.807.808,20
Υπόλοιπο την 31.12.2021	2.743.770,45	1.037.069,27	3.780.839,72

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες των απαιτήσεων οι οποίες συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

Η Εταιρεία εφαρμόζει, την απλοποιημένη προσέγγιση Δ.Π.Χ.Π. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι απαιτήσεις από πελάτες ήταν από την μητρική εταιρεία, Alpha Bank ,και από τρίτους Ceral, Kaikan ,αντίστοιχα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 όλες οι απαιτήσεις από πελάτες ήταν από την μητρική εταιρεία, Alpha Bank

16. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Παρακρατούμενος φόρος τόκων προθεσμιακών καταθέσεων	968,60	516.067,65
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	290.426,08	525.281,31
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	78.184,25	77.897,91
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	12.849,83	100,50
Σύνολο	382.428,76	1.119.347,37

Την 3/2/2021 επεστράφη στην Εταιρεία παρακρατούμενος φόρος προθεσμιακών καταθέσεων χρήσης 2015 ποσού € 515.099,05.

17. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020
Καταθέσεις όψεως	3.121.111,03	6.029.168,86
Καταθέσεις προθεσμίας	109.000.000,00	105.500.000,00
Σύνολο Ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων (όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών)	112.121.111,03	111.529.168,86
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	0,00	2.197,93
	112.121.111,03	111.531.366,79
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(212.822,48)	(203.329,74)
Σύνολο	111.908.288,55	111.328.037,05

Η κίνηση της πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 01.01.2020	0
Ζημίες απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου επι προθεσμιακών καταθέσεων	(203.329,74)
Υπόλοιπο την 31.12.2020	(203.329,74)
Υπόλοιπο την 01.01.2021	(203.329,74)
Ζημίες απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου επι προθεσμιακών καταθέσεων	(9.492,74)
Υπόλοιπο την 31.12.2021	(212.822,48)

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Services and Holdings κατατάσσεται ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

18. Καθαρή θέση

➤ **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται σε Ευρώ 3.942.750,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 938.750 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,20 εκάστη.

Η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε Ευρώ 335.381.511,37.

- Η Alpha Bank κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της Εταιρείας, ενώ η ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνιστά την τελική Μητρική μετά την απόσχιση (βλ. Σημ. 1)

➤ **Αποθεματικά**

Τα αποθεματικά αποτελούνται από το τακτικό αποθεματικό ποσού € 1.314.250 και το αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών ποσού € 67.852,74 .

Ειδικά για το τακτικό αποθεματικό αναφέρουμε τα εξής:

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 γίνει ίσο με το ένα 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. Όπως αναφέραμε παραπάνω το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

➤ **Αποτελέσματα εις νέον**

Η Εταιρεία το 2021 πραγματοποίησε ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 18.470.002,59 . Στην χρήση 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 1.905.662,50.

Τα αποτελέσματα εις νέον την 31.12.2021 διαμορφώθηκαν στο ποσό Ευρώ 9.474.593,16, μετά και από τα λοιπά αποτελέσματα της χρήσεως 2021 που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση ποσού Ευρώ 1.908.038,76.

➤ **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.

Η Εταιρία λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσης 2021 δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα. Σημειώνουμε ότι εντός του 2020 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού Ευρώ 1.905.662,50 από τα κέρδη της χρήσεως 2019.

19. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια ημέρα.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης μετέβαλε τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία λαμβάνοντας υπόψη απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee). Με την εφαρμογή της απόφασης αυτής η κατανομή της υποχρέωσης σε περιόδους υπηρεσίας δεν ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης αλλά μεταγενέστερα, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν. 3198/1955.

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης. Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης έχουν ως εξής:

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	2021	2020 (όπως αναμορφώθηκε)
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου	5.166,33	1.533,65
Δαπάνη τόκου	5,17	13,34
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.531,89	3.260,61
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση	(5.065,93)	358,73
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου	3.637,46	5.166,33

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως έχουν ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020 (όπως αναμορφώθηκε)
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.531,89	3.260,61
Δαπάνη τόκου	5,17	13,34
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	--	--
	3.537,05	3.273,96

Το ποσό που αναγνωρίστηκε στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση προέκυψε ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2020 (όπως αναμορφώθηκε)
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(110,44)	375,28
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω δημογραφικών παραδοχών	--	--
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(4.955,48)	-16,56
Σύνολο	(5.065,93)	358,73
Σωρευτικό ποσό που έχει καταχωρηθεί στην Καθαρή Θέση μέσω του OCI	(4.289,13)	776,79

Τα αποτελέσματα των αποτιμήσεων εξαρτώνται από τις υποθέσεις εκπονήσεως των αναλογιστικών μελετών. Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για το ανωτέρω πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ήταν οι εξής:

Οικονομικές Παραδοχές	Ημερομηνία Αποτίμησης	
	31/12/2020	31/12/2021

Επιτόκιο Προεξόφλησης	0,10%	0,61%
Αναμενόμενη Μελλοντική		
Αύξηση μισθών	1,70%	2,00%
Πληθωρισμός	1,35%	1,80%

Το επιτόκιο προεξόφλησης που επιλέχθηκε ακολουθεί την τάση του δείκτη των ευρωπαϊκών ομολόγων iBoxx AA Corporate Overall 10+ EUR indices, που την 31/12/2021 και 31/12/2020 ήταν αντίστοιχα 0,98% και 0,34%, το οποίο θεωρείται συνεπές ως προς τις αρχές του ΔΛΠ 19, δηλαδή είναι βασισμένο σε ομόλογα αντίστοιχα ως προς το νόμισμα και την εκτιμώμενη διάρκεια του πλάνου, σε σχέση με τις παροχές προς τους εργαζόμενους, όπως και ενδεδειγμένο για μακροχρόνιες προβλέψεις.

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 7% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 7%.

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 7% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης μισθών μικρότερη κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 7%.

20. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος

Οι υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται σε Ευρώ 228.073,66 ενώ την 31^η Δεκεμβρίου 2020 σε Ευρώ 547.794,80 .

Ο φόρος εισοδήματος αποδίδεται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

Το υπόλοιπο αναλύεται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Φόρος εισοδήματος κλειομένης χρήσεως	228.073,66	429.046,39
Φόρος εισοδήματος προηγούμενης χρήσεως	0,00	118.748,41
Σύνολο	228.073,66	547.794,80

21. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Αστικά Ακίνητα για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της και με την Alpha Bank για το ακίνητο που στεγάζονται οι οικονομικές της υπηρεσίες. Το μίσθωμα για την έδρα της εταιρίας αναπροσαρμόσθηκε σε ποσό Ευρώ 5.723,20 για το διάστημα 1/10/2021-30/9/2022 . Η μίσθωση για τη στέγαση των οικονομικών υπηρεσιών ανανεώθηκε εντός της χρήσης 2020 για τρία ακόμη έτη. Επιπλέον έχει συνάψει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης για τα μεταφορικά μέσα που χρησιμοποιούνται από το προσωπικό της.

Στη χρήση 2021 αποκτήσαμε δυο νέα μισθώματα αυτοκινήτων ποσού ευρώ 66.115,58

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της

χρήσεως 2021 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 90.563,35 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 80.583,25 και τόκων ποσού Ευρώ 9.980,10. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

01.01 - 31.12.2020			
	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	476.117,82	76.751,16	552.868,98
Ανανέωση μίσθωσης στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	630,69	--	630,69
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	10.578,30	1.142,88	11.721,18
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(67.446,72)	(20.592,00)	(88.038,72)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	419.880,09	57.302,04	477.182,13
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	58.181,93	9.642,16	67.824,09
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	361.698,16	47.659,88	409.358,04
01.01 - 31.12.2021			
	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	419.880,09	57.302,04	477.182,13
Ανανέωση μίσθωσης στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	8.271,71	66.115,58	74.387,29
Επίπτωση μισθωμάτων IFRS16(μη ταμειακές ροές)		(21.939,52)	(21.939,52)
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	9.313,28	666,82	9.980,10
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(67.816,32)	(22.747,03)	(90.563,35)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	369.648,76	79.397,89	449.046,65
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	60.890,67	23.987,37	84.878,04
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	308.757,68	55.410,52	364.168,61

22. Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Υποχρεώσεις για παρακρατούμενους φόρους εισοδήματος	33.402,94	31.080,46
Υποχρεώσεις για Φ.Π.Α.	278.302,94	161.538,86
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	47.139,78	42.559,14
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	907.808,58	603.600,36
Σύνολο	<u>1.266.654,24</u>	<u>838.778,82</u>

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

23. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2021 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως ποσού € 3.121.111,03 και προθεσμίας ποσού € 109.000.000 στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank ΑΕ, και απαίτηση από την Alpha Bank ΑΕ έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.519.508,88 το οποίο εξοφλήθηκε την 31.01.2022.

Η Alpha Services and Holdings κατατάσσεται ως Caa1 σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Moody's.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.6, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2021 και 2020 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

24. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Οι αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων, τα οποία εμφανίζονται στη σημ. 13 «Συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου», και τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία, κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020, απεικονίζονται στη γραμμή «Συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου» στον Ισολογισμό.

▪ Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποτιμώνται ή γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα τρία επίπεδα ανάλογα με τη ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

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

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάρκεια του χρόνου.

Στην κατηγορία του επιπέδου 2 εντάσσονται τα δεδομένα τα οποία δεν ικανοποιούν τα κριτήρια κατηγοριοποίησης στο επίπεδο 1 αλλά τα οποία είναι παρατηρήσιμα, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Τα δεδομένα αυτά είναι:

- οι τιμές οργανωμένης αγοράς για παρόμοια στοιχεία του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων.
- λοιπά παρατηρήσιμα δεδομένα για το στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που αποτιμάται όπως για παράδειγμα:
 - επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων
 - τεκμαιρόμενη μεταβλητότητα
 - πιστωτικά περιθώρια (credit spreads)

Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 2 είναι η αναφορά στην τρέχουσα εύλογη αξία ενός ουσιωδώς συναφούς μέσου, η μέθοδος της προεξόφλησης και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Στην κατηγορία του επιπέδου 3 εντάσσονται οι μη παρατηρήσιμες τιμές. Μη παρατηρήσιμες τιμές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας περιλαμβάνουν συσχετίσεις (correlations), μακροπρόθεσμες μεταβλητότητες, αναμενόμενες ταμειακές ροές, επιτόκια προεξόφλησης, πιστωτικά περιθώρια και άλλες παραμέτρους που αφορούν σε συγκεκριμένες συναλλαγές και προσδιορίζονται από την Εταιρεία. Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3 είναι η μέθοδος της προεξόφλησης, οι πολλαπλασιαστές (multiples) και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

- Η εύλογη αξία μη εισηγμένων μετοχών καθώς και μετοχών που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται με βάση τις προβλέψεις της Εταιρείας όσον αφορά στη μελλοντική κερδοφορία του εκδότη, αφού ληφθεί υπόψη και ο αναμενόμενος βαθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του (growth rate) καθώς και ο μεσοσταθμικός συντελεστής κεφαλαιακής απόδοσης ο οποίος χρησιμοποιείται ως επιτόκιο προεξόφλησης. Σε περιπτώσεις όπου τα παραπάνω στοιχεία δεν είναι διαθέσιμα ή το διοικητικό κόστος είναι σημαντικό για την ανεύρεση ή εκτίμησή τους, η Εταιρία χρησιμοποιεί ως μία εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω μετοχών τη λογιστική Καθαρή Θέση των εταιριών, όπως αυτή προκύπτει από τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις αυτών. Περαιτέρω η Εταιρία μπορεί να λαμβάνει τη συνδρομή εξειδικευμένων χρηματοοικονομικών Συμβούλων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τέτοιων μετοχών. Δεδομένου ότι όλες οι ανωτέρω παράμετροι είναι κατά κύριο λόγο μη παρατηρήσιμες, η αποτίμηση των εν λόγω μετοχών κατατάσσεται στο επίπεδο 3.

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων αξιολογεί τις πιθανές εναλλακτικές για τον προσδιορισμό των μη παρατηρήσιμων τιμών, προσδιορίζει την επίπτωσή τους στον υπολογισμό της εύλογης αξίας και επιλέγει τελικά εκείνες τις μη παρατηρήσιμες τιμές που είναι συνεπείς αφενός με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αφετέρου με τις μεθόδους που εφαρμόζει για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας διαβαθμίσεως των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

31.12.2021	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	2.700.899,79	4.212.600,00	786.405,53	7.699.905,32

31.12.2020	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	1.562.158,60	2.927.400,00	801.298,43	5.290.857,03

▪ **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού & υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία βασισμένα σε δεδομένα Επίπεδου 3**

Παρατίθεται συμφωνία μεταβολών των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

**Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία μέσω των
λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας
στην Καθαρή Θέση**

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2020	6.588.941,61
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	--
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις - Διακανονισμοί	(5.787.643,18)
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2020	801.298,43

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2021	801.298,43
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	---
	(14.892,90)
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις - Διακανονισμοί	
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2021	786.405,53

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις της Εταιρείας, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η εύλογη αξία τους δε διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021.

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία έχει ως άμεση μητρική την Alpha Bank Α.Ε. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η Alpha Services and Holdings συνιστά την τελική μητρική της. Η εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την άμεση μητρική εταιρία Alpha Τράπεζα, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την τελική μητρική ALPHA Services and Holdings παρουσιάζονται ως "Λοιπές εταιρίες Ομίλου".

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2021 και 2020, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2021 και 31η Δεκεμβρίου 2020 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Έσοδα						
Παροχή υπηρεσιών	2.815.184,00	371.000,37	3.186.184,37	2.796.808,00	-	2.796.808,00
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	6.154,15	-	6.154,15	223.808,36	-	223.808,36
Τόκοι βραχυπρόθεσμων καταθέσεων	392,30	-	392,30	631.613,74	-	631.613,74
Μερίσματα από εταιρίες του Ομίλου		-	--		429.780,00	429.780,00
Σύνολο Εσόδων	2.821.730,45	371.000,37	3.192.730,82	3.652.230,10	429.780,00	4.082.010,10

Έξοδα

Παροχή υπηρεσιών	203.462,43	203.462,43	18.201,13	222.722,34	240.923,47
Τόκοι υποχρεώσεων					
μισθωτηρίων	3,48	9.309,80	9.313,28	2,5	10.575,80
ιδιοχρησιμοποιομένων ακινήτων					
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	620,12	620,12	892,15	-	892,15
Έξοδα αποσπασμένου προσωπικού	155.005,68	155.005,68	152.017,48	7.599,55	159.617,03
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης κτιρίων	244,10	61.026,49	61.270,59	244,66	60.681,84
Λοιπά έξοδα		0,00	--	56,59	56,59
Σύνολο Εξόδων	155.873,38	273.798,72	429.672,10	171.357,92	301.636,12

31.12.2021

31.12.2020

Πάγια**περιουσιακά****στοιχεία**

Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	305,22	356.847,43	357.152,65	1.038,90	530.965,87	532.004,77
Σύνολο Παγίων	305,22	356.847,43	357.152,65	1.038,90	530.965,87	532.004,77

Απαιτήσεις

Ταμείο και διαθέσιμα	111.908.288,55	-	111.908.288,55	111.325.839,12	-	111.325.839,12
Απαιτήσεις από πελάτες	3.366.433,88	414.405,84	3.780.839,72	3.129.767,69	-	3.129.767,69
Σύνολο Απαιτήσεων	115.274.722,43	414.405,84	115.689.128,27	114.455.606,81	-	114.455.606,81

Υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	307,19	369.341,57	369.648,76	550,43	419.329,66	419.880,09
Λοιπές υποχρεώσεις	540.585,58	173.493,68	714.079,26	391.851,64	157.152,75	549.004,39
Σύνολο Υποχρεώσεων	540.892,77	542.835,25	1.083.728,02	392.402,07	576.482,41	968.884,48

-Αμοιβές Μελών Διοίκησης και Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία το 2021 κατέβαλε αμοιβές σε μέλη της Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου ύψους € 224.569,09 (2020: € 246.632,63)

Δεν έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις**Νομικά θέματα**

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις, ή αγωγές τρίτων κατά της Εταιρείας, η έκβαση των οποίων να εκτιμάται ότι θα επιδράσει ουσιωδώς στην καθαρή της θέση.

Φορολογικά

Οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας έως και την χρήση 2009. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γίνεται αναφορά στην Σημείωση 9 “Φόρος Εισοδήματος”.

27. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

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

	Από 1^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των λογαριασμών	12.400,00	12.230,00
Για το φορολογικό πιστοποιητικό	6.700,00	6.700,00
Σύνολο	19.100,00	18.930,00

28. Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2020

Η Εταιρία εντός της χρήσης μετέβαλε τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία λαμβάνοντας υπόψη απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee). Με την εφαρμογή της απόφασης αυτής η κατανομή της υποχρέωσης σε περιόδους υπηρεσίας δεν ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης αλλά μεταγενέστερα, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν. 3198/1955.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω μεταβολών, ορισμένα κονδύλια της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, Κατάστασης Συνολικού Αποτελέσματος, του Ισολογισμού, της Κατάστασης μεταβολών Καθαρής Θέσης και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών της προηγούμενης χρήσης καθώς και οι αντίστοιχες σημειώσεις αναμορφώθηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, όπως προκύπτει από τους πίνακες που ακολουθούν:

	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.233.765,68)	13.650,65	(1.220.115,03)
Αποσβέσεις	(93.032,72)		(93.032,72)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(678.230,68)		(678.230,68)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(12.613,33)		(12.613,33)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως	(2.017.642,41)		(2.003.991,76)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(161.308,30)	13.650,65	(147.657,65)
Φόρος εισοδήματος	(362.500,61)	(3.276,16)	(365.776,77)
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	(523.808,91)	10.374,49	(513.434,42)

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών	(1.580,03)	1221,31	(358,72)
Φόρος εισοδήματος	1.354.449,87	(293,11)	1.354.156,76
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	666.712,73	928,2	667.640,93

Ισολογισμός

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Μετοχικό κεφάλαιο

Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Αποθεματικά

Αποτελέσματα εις νέον

Σύνολο καθαρής θέσεως**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους
εργαζόμενους

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων**Δημοσιευμένο
31.12.2020****Αναμόρφωση****Αναμορφωμένο
31.12.2020**

3.942.750,00

335.381.511,37

1.349.232,00

7.060.351,69

347.733.845,06

27.018,98

27.018,98

3.942.750,00

335.381.511,37

1.349.232,00

7.087.370,67

347.760.864,04

40.717,61

236.102,82

409.358,04

686.178,47

-35.551,29

8.532,31

(27.018,98)

5.166,32

244.635,13

409.358,04

659.159,49

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
	Αποτελέσματα εις νέον		Αναθεωρημένο
Υπόλοιπο 01.01.2020	8.823.110,37	15.716,29	8.838.826,66
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης	-523.808,91	10.374,49	-513.434,42
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	666.712,73	928,20	667.640,93
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος	142.903,82	11.302,69	154.206,51
Διανομή μερίσματος	-1.905.662,50	—	-1.905.662,50
Υπόλοιπο 31.12.2020	7.060.351,69	27.018,98	7.087.370,67

Κατάσταση Ταμειακών Ροών**Λειτουργικές δραστηριότητες**

	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος Πλέον / μείον προσαρμογές για :	(161.308,30)	13.650,65	(147.657,65) 0,00
Έσοδα από τόκους	(857.620,03)		(857.620,03)
Έσοδα συμμετοχών	(449.311,50)		(449.311,50)
Έξοδα από τόκους	12.613,33		12.613,33
Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	2.044.173,68		2.044.173,68
Αναμενόμενες ζημιές απομείωσης	203.329,74		203.329,74
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών	16.924,60	(13.650,65)	3.273,95
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	93.032,72		93.032,72
Διακαιώματα προαίρεσης μετοχών	34.982,00		34.982,00
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	936.816,24	0	936.816,24 0,00
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(45.388,14)		(45.388,14)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων	82.480,08		82.480,08
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	973.908,18	0	973.908,18
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε	(481.360,74)		(481.360,74)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)	492.547,44	0	492.547,44

29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Η Εταιρεία και η συνδεδεμένη με αυτήν «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την 31.05.2022 υπέγραψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία μεταβίβασε (πούλησε) προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» την Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων ως λειτουργούσα επιχείρηση. Η εν λόγω Δραστηριότητα αποτελείται από το αναλαμβανόμενο ενεργητικό, τις αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις και τους μεταφερόμενους υπάλληλους, όπως οι έννοιες αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση και τα παραρτήματα αυτής. Το τίμημα που εισέπραξε η Εταιρεία από τη μεταβίβαση της Δραστηριότητάς της προς την «ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» ανήλθε σε € 1.850.000,00. Το κέρδος από την εν λόγω μεταβίβαση ανήλθε σε € 645 χιλ. Επί του ποσού του τιμήματος κατεβλήθη και χαρτόσημο 1,2%, ποσού € 22.200 το οποίο επιβάρυνε την Εταιρεία.

Η Εταιρεία κατά την 30.9.2022 απομείωσε την συμμετοχή της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» με ποσό € 32,10 εκ. με συνέπεια την ισόποση μείωση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2022.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Αθήνα, 12 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος
του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος
του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου
Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Ιωάννης Χ. Γκάνος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

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