ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Α΄ ΑΕ

Αθήνα,18/09/2023
Αριθ.Πρωτ.:3038662

Πληροφορίες: ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΜΑΡΙΑ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: ae30@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **18/09/2023** καταχωρίσθηκαν εκ νέου στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) σε ορθή επανάληψη των ήδη καταχωρισθέντων με ΚΑΚ 3731646, 3731647-02/08/2023 τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΕ και αριθμό ΓΕΜΗ **002248301000**:
Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3766004 οι εγκεκριμένες από την 01/08/2023 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 3766005 η από 01/08/2023 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/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

“ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε.”

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2023

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου ..... -2-
Κατάσταση αποτελεσμάτων ..... - 12 -
Ισολογισμός ..... - 14 -
Κατάσταση μεταβολών Καθαρής Θέσεως ..... - 15 -
Κατάσταση ταμειακών ροών ..... - 16 -
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων ..... - 17 -
Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία ..... - 17 -
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές ..... - 18 -
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων ..... - 18 -
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων ..... - 21 -
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα ..... - 24 -
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) ..... - 24 -
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα ..... - 25 -
2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού ..... - 26 -
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα ..... - 27 -
2.8 Φόρος εισοδήματος ..... - 32 -
2.9 Ταμείο και διαθέσιμα ..... - 32 -
2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις ..... - 32 -
2.11 Μισθώσεις ..... - 33 -
2.12 Έσοδα ..... - 35 -
2.13 Τόκοι έσοδα και έξοδα ..... - 36 -
2.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ..... - 36 -
2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών ..... - 38 -
2.16 Συγκριτικά στοιχεία ..... - 39 -
2.17 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων ..... - 39 -
3. Κύκλος εργασιών ..... - 39 -
4. Λοιπά έσοδα ..... - 40 -
5. Λειτουργικά έξοδα ..... - 40 -
6. Αποσβέσεις ..... - 40 -
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ..... - 41 -
8. Φόρος εισοδήματος ..... - 41 -
9. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή ..... - 43 -
10. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) ..... - 44 -
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία ..... - 45 -
12. Επενδύσεις σε ακίνητα ..... - 45 -
13. Απαιτήσεις και προκαταβολές ..... - 49 -
14. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα ..... - 49 -
15. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ..... - 50 -
16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις ..... - 50 -
17. Μετοχικό κεφάλαιο ..... - 51 -
18. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου ..... - 51 -
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ..... - 52 -
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις ..... - 53 -
21. Γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων ..... - 53 -
22. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών ..... - 53 -
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού ..... - 54 -

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων
για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την εταιρική Χρήση του 2021, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιριών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιριών του Ομίλου της πρώην Εμπορικής Τραπέζης, «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε.» και «ΑΡΗΣ - ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (πρώην METROLIFE Α.Ε.Γ.Α).

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 απετέλεσε την εικοστή πέμπτη (25η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

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

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

Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Εξακολουθούν οι εργασίες εκκαθάρισης για τις Εταιρείες ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ ΑΕ, ΑΡΗΣ ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Ειδικότερα,

- Για την υπό ειδική εκκαθάριση εταιρία «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ ΑΕ » συνεχίζονται οι εργασίες με σκοπό την είσπραξη του τιμήματος πώλησης του Ενεργητικού της. Πριν την ολοκληρωτική είσπραξη του τιμήματος πωλήσεις και τη διάθεσή του στους πιστωτές σύμφωνα με τον οριστικό πίνακα κατάταξης, δεν είναι δυνατή η λήξει της Εκκαθάρισης.

- Για την «ΑΡΗΣ ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» η υπό εκκαθάριση Εταιρεία ιδιοκτήτρια κατά το 6/60 ακινήτου εξ αδιαιρέτου έχει προβεί σε ενέργειες αναφορικά με την οριστικοποίηση του χαρακτηρισμού του ακινήτου ως δασικό ή μη, με απώτερο σκοπό την εκποίηση του. Έχουν ολοκληρωθεί οι ενέργειες για την καταχώριση του εν λόγω ακινήτου στο Κτηματολόγιο.

- Τέλος, για την «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υφίσταται σε εκκρεμότητα δικαστική διαφορά για πράξη

καταλογισμού που εξέδωσε το ΙΚΑ σε βάρος της εταιρίας. Ως προς την υπόθεση αυτή, μετά από μακρόχρονη δικαστική διαδρομή, εκδόθηκε η υπ' αρ. 2853/2020 απόφαση του ΣτΕ, με την οποία κρίθηκε ότι, προκειμένου να τηρηθεί ο τύπος της προηγούμενης ακρόασης, λόγος για τον οποίον ακυρώθηκε με απόφαση του Διοικητικού Εφετείου ο καταλογισμός, δεν υφίσταται πλέον αρμοδιότητα του ΕΦΚΑ (πρώην ΙΚΑ) αλλά δύο Νοσοκομείων στα οποία αφορούν πλέον οι σχετικές συμβάσεις από τις οποίες προέκυψαν οι καταλογισμοί, ήτοι των Νοσοκομείων Σισμανόγλειο και Κωνσταντοπούλειο και έτσι η υπόθεση παραπέμφθηκε για νέα εκδίκαση στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, όπου έχει προσδιορισθεί για τη δικάσιμο της 18.5.2022. Στην εξ αναβολής δικάσιμο 18.5.2022 στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών εμφανίστηκε εκ νέου ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ενός Νοσοκομείου, ζήτησε πάλι αναβολή καθώς δεν είχε το «φάκελο». Διαμαρτυρηθήκαμε έντονα και τελικώς δόθηκε η πιο σύντομη αναβολή που ήταν διαθέσιμη, για τη δικάσιμο της 19.10.2022. Τέλος η προσφυγή της ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε. συζητήθηκε στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών κατά την δικάσιμο της 19.10.2022 και αναμένουμε την απόφαση.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2021 πραγματοποίησε ζημίες μετά από φόρους ποσού Ευρώ 150.097,17, έναντι ζημιών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 154.994,31 το 2020, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε Ευρώ 3.232.298,19 έναντι Ευρώ 3.347.331,28 το 2020.

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

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ενεργητικό	**3.232.298,19**	**3.347.331,28**
Καθαρή θέση	3.066.597,19	3.216.694,36
Υποχρεώσεις	165.701,00	130.636,92
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.232.298,19**	**3.347.331,28**

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2021**	**(αναθεωρημένο) 31.12.2020**
Έσοδα από τόκους καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	941,30	5.377,90
Έσοδα από ενοίκια & παροχή υπηρεσιών	46.546,30	46.578,40
Λοιπά Έσοδα	2.960,19	6.589,34
Σύνολο εσόδων	**50.447,79**	**58.545,64**
Λοιπές προβλέψεις	-3.915,07	0,00
Κόστος αποσπασμένων υπαλλήλων	-59.307,40	-60.021,67
Αμοιβές νομικών συμβούλων	-20,00	-18.060,00
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	-41.562,09	-35.653,35
Ασφάλιστρα	-5.351,99	-4.554,11
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	-134,00	0,00
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	-4.435,44	-4.129,35
Λοιποί φόροι και τέλη	-43.805,49	-45.644,42
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών	-20,00	0,00
Κοινόχρηστες δαπάνες	-8.137,28	-8.296,93
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	-2.080,65	-5.077,21
Διάφορα έξοδα τραπεζών	-68,41	-89,47
Αποσβέσεις παγίων	-31.707,14	-32.013,44
Καθαρά κέρδη /(Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	**-150.097,17**	**-154.994,31**
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη /ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	**-150.097,17**	**-154.994,31**

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

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.221.317,90	69%	2.307.498,77	69%
Σύνολο ενεργητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.010.980,29	31%	1.039.832,51	31%
Σύνολο ενεργητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	

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

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Ίδια κεφάλαια	3.066.597,19	1851%	3.216.694,36	2462%
Σύνολο υποχρεώσεων	165.701,00		130.636,92	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

Σύνολο υποχρεώσεων	165.701,00	5%	130.636,92	4%
Σύνολο παθητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	
Ίδια κεφάλαια	3.066.597,19	96%	3.216.694,36	96%
Σύνολο παθητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.221.317,90	1341%	2.307.498,77	1766%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	165.701,00		130.636,92	

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

	31.12.2021		31.12.2020	
Ταμειακά διαθέσιμα	2.158.495,46	1303%	2.250.914,07	1723%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	165.701,00		130.636,92	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα ταμειακά διαθέσιμα της.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα & Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ο κατωτέρω πίνακας περιλαμβάνει τις συνολικές αξίες κτήσης των ακίνητων, καθώς και τις μεταβολές τους με τις αποσβέσεις έως 31.12.2021.

	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2020				ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2021					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**Αξία κτήσεως παγίων 31.12.2020**	**Απομειώσεις έως 31.12.2020**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2020**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2020**	**Αξία κτήσεως παγίων 01.01.2021**	**Προσθήκες χρήσεως 2021**	**Αποσβέσεις χρήσεως 2021**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2021**	**Απομειώσεις έως 31.12.2021**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2021**
Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση	1.607.520,76	(55.617,83)	(513.729,91)	1.038.173,02	1.607.520,76	0,00	(29.195,40)	(542.925,31)	(55.617,83)	1.008.977,62
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	10.945,60	0,00	(9.286,11)	1.659,49	10.945,60	2.358,92	(2.437,31)	(11.723,42)	0,00	1.581,10
Άυλα πάγια στοιχεία	7.150,75	0,00	(7.150,75)	,00	7.150,75	496,00	(74,43)	(7.225,18)	0,00	421,57
ΣΥΝΟΛΟ	**1.625.617,11**	**(55.617,83)**	**(530.166,77)**	**1.039.832,51**	**1.625.617,11**	**2.854,92**	**(31.707,14)**	**(561.873,91)**	**(55.617,83)**	**1.010.980,29**

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), όπως αυτά 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 συντάσσονται βάσει:

- της αρχής του ιστορικού κόστους,
- της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της Εταιρείας.

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 ελάχιστο 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, δηλαδή η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος, σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

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

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η Εταιρεία έχει σαν κύριο στόχο:

- ✓ **Την αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων της**

  Εντός της χρήσης 2022, ένα από τα ακίνητα της Εταιρείας (Γραφεία στην οδό Κολωνού) εντάχθηκε σε επενδυτικό σχήμα της Τράπεζας (Project Skyline) στο οποίο θα συμμετάσχει ένα σύνολο εταιρειών οι οποίες σκοπό θα έχουν την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας.

  Για τις συνολικά 33 θέσεις σταθμεύσεως που διαθέτει η Εταιρεία στον Βόλο, ελήφθησαν κατά τα έτη 2020-2021 προσφορές για την πώληση τους και στα τέλη του έτους 2022 – αρχές του 2023

υπογράφηκαν τα συμβόλαια αγοραπωλησίας και οι θέσεις στάθμευσης μεταβιβάστηκαν. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε 119.500 και το κέρδος της Εταιρείας από αύτη την συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 15.370,36.

- ✓ **Την οριστική αποπεράτωση των υπό εκκαθάριση εταιρειών**

  Λόγω των προαναφερόμενων εκκρεμοτήτων η Εταιρεία δεν μπορεί να προσδιορίσει τον χρόνο ολοκλήρωσης της Εκκαθάρισης.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία απασχόλησε ένα άτομο κατά το έτος 2021 και αυτό με σύμβαση δανεισμού από την Alpha Τράπεζα, για το οποίο εφάρμοσε τη γενικότερη πολιτική του ομίλου για τα εργασιακά θέματα.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρεία έχει σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα σε σχέση με τις υποχρεώσεις της.

(γ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία πέραν των ταμειακών διαθεσίμων και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

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

Η εταιρεία προχώρησε την 16.12.2022 και την 18.01.2023 στην πώληση 32 (τριάντα δύο) και μίας (1) αντιστοίχως θέσεων Parking που κατείχε στο Βόλο.
Το τίμημα από τις εν λόγω συναλλαγές ανήλθε σε ΕΥΡΩ 116.000 και ΕΥΡΩ 3.500 αντιστοίχως.
Από τις εν λόγω συναλλαγές προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 13.253,50 και ΕΥΡΩ 2.116,86 αντιστοίχως.

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, για τη συναλλαγή «Skyline», η εταιρεία εντός του 2022

κατηγοριοποίησε το ακίνητο που έχει στη κατοχή της, στην οδό Κολωνού 12-14, ως «Διαθέσιμο προς πώληση» καθώς περιλαμβάνεται στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.
Το πρώτο τρίμηνο του 2023 έλαβε προσφορά για την πώληση του από τρίτο επενδυτή.
Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε την έγκριση της ανωτέρω προσφοράς και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του 2023.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη χρήση 2020, η οποία έλαβε χώρα την 17η Μαΐου 2023, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων εννιακοσίων ογδόντα χιλιάδων διακοσίων πενήντα (€ 2.980.250,00) με ισόποση μείωση του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον όπως αυτός είχε διαμορφωθεί την 31.12.2020. Ο εν λόγω λογαριασμός την 31.12.2020 παρουσίαζε Ζημίες ποσού € 3.986.131,60.
Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου έγινε με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας κατά € 10 ανά μετοχή (από € 21,96 σε € 11,96).
Μετά την μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ τρία εκατομμύρια πεντακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες τριακόσια εβδομήντα εννέα (€ 3.564.379) διαιρούμενο σε διακόσιες ενενήντα οκτώ χιλιάδες είκοσι πέντε (298.025) κοινές, ονομαστικές μετοχές, μετά δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ευρώ ένδεκα και 0,96 (€ 11,96).

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, 19 Ιουνίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΜ 535388	Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α &
Γρανικού 151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρίας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως και την κατάσταση 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 εταιρίας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» 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 (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (Δ.Π.Ε.) 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 Εταιρία, 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Εταιρίας 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 Εταιρία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.

- 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 Εταιρίας 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 Εταιρία 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.

Deloitte.

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 εταιρία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στη σημείωση 2.1 επί των οικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο, όπως σχετικά ενημερώθηκε με την από 22.02.2022 επιστολή μας, συγκάλεσε τη γενική συνέλευση των μετόχων με ημερομηνία 17.05.2023 ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

3. Η Εταιρία δεν τήρησε τις προθεσμίες που προβλέπονται από τα άρθρα 119 παρ. 1 και 149 παρ. 8 του Ν.4548/2018, όπως αυτές παρατάθηκαν με το άρθρο 21 του Ν.4965/2022, αναφορικά με τη σύγκλιση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για την έγκριση και τη δημοσιότητα των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων αντίστοιχα για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Αθήνα, XX Ιουλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 41061
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 001223601000 and its registered office at Athens, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is an affiliate of Deloitte Central Mediterranean S.r.l., a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy.
Deloitte Central Mediterranean S.r.l. is the affiliate for the territories of Italy, Greece and Malta of Deloitte NSE LLP, a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.
© 2019 Deloitte Central Mediterranean. All rights reserved.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021

Κατάσταση αποτελεσμάτων

	Σημείωση	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Κύκλος Εργασιών	**3**	46.546,30	46.578,40
Λοιπά έσοδα	**4**	2.960,19	6.589,34
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	**14**	(3.915,07)	0,00
Λειτουργικά Έξοδα	**5**	(164.854,34)	(181.437,04)
Αποσβέσεις	**6**	(31.707,14)	(32.013,44)
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(150.970,06)**	**(160.282,74)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	**7**	941,30	5.377,90
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**7**	(68,41)	(89,47)
Κέρδη/ (ζημίες) πρίν το φόρο εισοδήματος		**(150.097,17)**	**(154.994,31)**
Φόρος εισοδήματος	**8**		0,00
Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**(150.097,17)**	**(154.994,31)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**9**	**(0,50)**	**(0,52)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Κέρδη /(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(150.097,17)**	**(154.994,31)**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	**(150.097,17)**	**(154.994,31)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε.

(ποσά σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**1.1.2021-31.12.2021**	**1.1.2020-31.12.2020**
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	**10**	1.581,10	1.659,49
Επενδύσεις σε ακίνητα	**12**	1.008.977,62	1.038.173,02
Άυλα πάγια	**11**	421,57	0,00
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**1.010.980,29**	**1.039.832,51**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Απαιτήσεις και προκαταβολές	**13**	62.822,44	56.584,70
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	**14**	2.158.495,46	2.250.914,07
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**2.221.317,90**	**2.307.498,77**
Σύνολο Ενεργητικού		**3.232.298,19**	**3.347.331,28**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**17**	6.544.629,00	6.544.629,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**17**	658.196,96	658.196,96
Αποτελέσματα εις νέον		(4.136.228,77)	(3.986.131,60)
Σύνολο Καθαρής Θέσεως		**3.066.597,19**	**3.216.694,36**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	**15**	4.730,09	4.717,99
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	**16**	1.180,50	1.168,97
Λοιπές υποχρεώσεις	**15**	159.790,41	124.749,96
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		**165.701,00**	**130.636,92**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**165.701,00**	**130.636,92**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Καθαρής Θέσεως		**3.232.298,19**	**3.347.331,28**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2020	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(3.831.137,29)**	**3.371.688,67**
Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(154.994,31)	**(154.994,31)**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**0,00**	**0,00**	**(154.994,31)**	**(154.994,31)**
Υπόλοιπο 31.12.2020	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(3.986.131,60)**	**3.216.694,36**
Υπόλοιπο 01.01.2021	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(3.986.131,60)**	**3.216.694,36**
Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(150.097,17)	(150.097,17)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**0,00**	**0,00**	**(150.097,17)**	**(150.097,17)**
Υπόλοιπο 31.12.2021	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(4.136.228,77)**	**3.066.597,19**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		(150.097,17)	(154.994,31)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	**6**	31.707,14	32.013,44
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**7**	(872,89)	(5.288,43)
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου		3.915,07	0,00
Σύνολο		**(115.347,85)**	**(128.269,30)**
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(6.237,74)	283.962,88
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		35.052,55	3.479,46
Καταβληθέντες τόκοι έξοδο	**7**	(64,10)	(83,80)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(86.597,14)**	**159.089,24**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι		941,30	5.377,90
Πληρωμές για απόκτηση παγίων στοιχείων		(496,00)	0.00
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**445,30**	**5.377,90**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	**15**	(2.351,70)	(2.340,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(2.351,70)**	**(2.340,00)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		**(88.503,54)**	**162.127,14**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**2.250.914,07**	**2.088.786,93**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**14**	**2.162.410,53**	**2.250.914,07**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» με το διακριτικό τίτλο «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε.» συστάθηκε την 29/6/1996 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών της Νομαρχίας Αθηνών με ΑΡ.Μ.Α.Ε 36026/01/Β/96/295. Η διάρκειά της είναι 50ετής και λήγει το έτος 2046.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σοφοκλέους αριθμός 7-9.

Η «Alpha Bank» συμμετέχει άμεσα στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΕ (εφεξής και «Εταιρεία») με ποσοστό 99,65% ενώ του υπόλοιπο 0,35% ανήκει στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε».

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

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

Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η Εταιρεία δεν απασχολεί μόνιμο προσωπικό. Οι εργασίες της διεκπεραιώνονται από έναν λειτουργό της ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, αποσπασμένο σε αυτή με δανειστική σύμβαση.

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

- η εκκαθάριση και ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων,

- η αγορά και η είσπραξη απαιτήσεων,

- η αγορά και η εκποίηση ακινήτων, μηχανολογικών εξοπλισμών και άλλων κινητών πραγμάτων,

- η αγορά, διαχείριση και εκποίηση χρεογράφων και άλλων αξιών,

- η διαχείριση και εκκαθάριση επιχειρήσεων,

- η παροχή οικονομικών και άλλων συμβουλών που σχετίζονται με τις παραπάνω δραστηριότητες.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Σπηλιόπουλος	Πρόεδρος
Γεώργιος Ποιμενίδης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Αλέξανδρος Χουσάκος	Μέλος
Μαρία Καραμητσάνη	Μέλος
Παναγιώτα Επιτρόπου	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 31.08.2025.

Εποπτεύουσα αρχή
Περιφέρεια Αττικής

Συνεργαζόμενη Τράπεζα
Alpha Bank

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
094492118

Αριθμός ΓΕΜΗ 2248001000

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατήρτισε τις οικονομικές καταστάσεις, της 25ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, στην συνεδρίασή του της 19ης Ιουνίου 2023. Οι Οικονομικές Καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων.

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2021 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.
Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2021 όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

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

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

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

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

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

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

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

Ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 9,3% το 2022, έναντι αύξησης 0,6% το 2021, πρωτίστως λόγω της 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. Τους τρεις πρώτους μήνες του 2023 ο ρυθμός αύξησης του δείκτη έχει επιβραδυνθεί (Ιανουάριος: 7,3%, Φεβρουάριος: 6,5%, Μάρτιος: 5,4%) ενώ, αναμένεται να διαμορφωθεί κατά μέσο όρο σε 4,5% σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Winter, Φεβρουάριος 2023) και σε 5% σύμφωνα με το Υπουργείο Οικονομικών (Κρατικός Προϋπολογισμός 2023)) και σε 4,4% βάσει των πιο πρόσφατων εκτιμήσεων της Τραπέζης της Ελλάδος (Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2022, Απρίλιος 2023.

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

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

- Εξωτερική ζήτηση και τουριστικά έσοδα, σε συνάρτηση με την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και της αγοραστικής δύναμης των ευρωπαϊκών νοικοκυριών: Οι προοπτικές της ευρωπαϊκής οικονομίας παρουσιάζονται βελτιωμένες, με το ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ της Ευρωζώνης για το τρέχον έτος να εκτιμάται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European

Economic Forecast, Winter 2023) σε 0,9%, έναντι 0,3% τον Νοέμβριο του 2022 (European Economic Forecast, Autumn 2022). Το αυξημένο κόστος παραγωγής, εξαιτίας κυρίως των προβλημάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα και των ενεργειακών ανατιμήσεων, έχει επιβαρύνει τα οικονομικά των επιχειρήσεων και η αναπόφευκτη μετακύλισή του στους καταναλωτές έχει περιορίσει την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών. Ως εκ τούτου, ένας σημαντικός κίνδυνος για την ελληνική οικονομία, το επόμενο έτος, είναι η ενδεχόμενη εξασθένιση της εξωτερικής ζήτησης πρωτίστως για υπηρεσίες, δηλαδή για το ελληνικό τουριστικό προϊόν και δευτερευόντως για αγαθά.

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

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

Την 31.12.2021 τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας είναι μικρότερα από το μισό (1/2) του Μετοχικού Κεφαλαίου αυτής με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι διατάξεις της παρ. 4 του αρθ 119 του ν. 4548/2018. Για το λόγο αυτό η Γενική Συνέλευση των μετόχων που έλαβε χώρα στις 17.05.2023, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων εννιακοσίων ογδόντα χιλιάδων διακοσίων πενήντα (€ 2.980.250,00) με ισόποση μείωση του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον όπως αυτός είχε διαμορφωθεί την 31.12.2020.

Σημειώνεται ότι η παραπάνω σχέση Ιδίων Κεφαλαίων και Μετοχικού Κεφαλαίου δεν επηρεάζει σε καμία περίπτωση τη λειτουργία της Εταιρείας και επομένως τη συνέχιση της δραστηριότητάς

της αφού η Εταιρεία παρουσιάζει πολύ ικανοποιητική ρευστότητα και εξυπηρετεί πλήρως τις υποχρεώσεις της προς οποιονδήποτε τρίτο.

Οσον αφορά την Εταιρεία, και ειδικότερα την επίδραση που έχει ο πληθωρισμός επί των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σημειώνουμε τα εξής:

- Έκρηξη πληθωρισμού στην Ευρωζώνη: Η κλιμάκωση του πληθωρισμού σε διψήφιες τιμές μεταξύ Απριλίου-Σεπτεμβρίου 2022 διάβρωσε την αγοραστική δύναμη των ελληνικών νοικοκυριών. Η επίπτωση στην εγχώρια ζήτηση, ωστόσο, αντισταθμίστηκε μερικώς από τα δημοσιονομικά μέτρα στήριξης. Σε αντιδιαστολή με τα προηγούμενα η αγορά ακινήτων το 2022 επηρεάστηκε θετικά από την εισροή άμεσων ξένων επενδύσεων.

- Ο συνδυασμός της αύξησης των τιμών των οικοδομικών υλικών και της ενέργειας με την παροδική επιβράδυνση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, ενίσχυσε τις τιμές των ακινήτων το 2022 και ο Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές ανέκαμψε εντυπωσιακά στις αρχές του 2023.

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας παρά τις δυσμενείς επιπτώσεις που προκαλούν οι πληθωριστικές πιέσεις κυρίως σε ό,τι αφορά στις τιμές τις ενέργειας και επιπρόσθετα την υλοποίηση του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, στο πλαίσιο του προγράμματος «Next Generation EU» της ΕΕ, μέσω του οποίου η Ελλάδα αναμένεται να εισπράξει συνολικά μέχρι το 2026 €30,5 δις,
- το γεγονός ότι παρόλο η παρατεταμένη διάρκεια αλλά και η μορφή που ενδεχομένως θα λάβει η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας δύνανται να επηρεάσουν δυσμενώς το μακροοικονομικό περιβάλλον, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στη ρωσική και στην ουκρανική οικονομία.
- το γεγονός ότι ο πληθωρισμός δεν αναμένεται να έχει αρνητική επίδραση στην δραστηριότητα της εταιρείας λόγω του ότι η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών. καθώς επίσης και όποια έσοδα από μισθώματα έχει η εταιρεία είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.
- το γεγονός ότι η Εταρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και παρουσιάζει ιδιαιτέρως ικανοποιητική ρευστότητα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεών της

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

2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2021:

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

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

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

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

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (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 αντανακλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

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

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

Την 31.3.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παρέτεινε 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.

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία της ημερομηνίας των συναλλαγών.
Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής.
Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.
Στη χρήση 2021 όπως και στη χρήση 2020 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

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

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία (οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται για τα εν λόγω στοιχεία παρουσιάζονται στη σημείωση (2.11). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους. Ειδικά για τον υπολογισμό της διάρκειας της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ισχύουν όσα αναφέρουμε παραπάνω.

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

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	3 έτη

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

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

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στην σημειώση 2.14 παρακάτω.

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

Κτήρια	35 έτη

2.6 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 επιρριπτέο 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.

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.

Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.
Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα επενδυτικά ακίνητα, τα λοιπά άυλα πάγια και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:
• Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
• Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
• Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
• Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
• Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
• Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία.
Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών. Προβλέπονται οι ακόλουθες τρεις κατηγορίες επιχειρησιακών μοντέλων:

- επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές (hold to collect),

- επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (hold to collect and sell),

- λοιπά επιχειρησιακά μοντέλα.

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

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

- το μέσο να εντάσσεται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο να έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,

- οι συμβατικοί όροι που διέπουν το στοιχείο να προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

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

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

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

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονοιμκων της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σε περίπτωση που αξιολογηθεί ότι η μέθοδος αυτή απαλείφει ή μειώνει μία ανακολουθία στην αποτίμηση ή στην αναγνώριση που θα απέρρεε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις, ή η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά της στελέχη. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης

αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.

Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

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

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

Αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI). Για τους σκοπούς της αξιολόγησης:

- Κεφάλαιο είναι η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση (το ποσό αυτό μεταβάλλεται, π.χ. λόγω αποπληρωμής).

- Τόκος είναι το τίμημα που καταβάλλεται για το πέρασμα του χρόνου, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου και για λοιπούς βασικούς δανειακούς κινδύνους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας) και έξοδα καθώς και για το περιθώριο κέρδους.

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

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

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

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

- εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,

- οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

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

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει την αναγκαιότητα αναγνώρισης πρόβλεψης για τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη βασίζεται στις 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.

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

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

Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

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

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

α. στις συμβατικές ροές και

β. στις ροές που η Εταιρεία εκτιμά ότι θα λάβει.

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

- Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

- Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Η Εταιρεία εκτιμά το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του εκδότη/αντισυμβαλλομένου.

- Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσει κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

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

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,

- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,

- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει.

- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

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

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Οι απαιτήσεις κατά πελατών είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης

ζημίας πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

2.8 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.
Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.
Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.9 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

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

2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

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

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

2.11 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

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

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

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

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

έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.

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

Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.8)

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 Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

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

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

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

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

β) Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

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

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

2.12 Έσοδα

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

- Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, εκτός αν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης

Τα έσοδα αναγνωρίζονται από την Εταιρεία όταν ικανοποιείται η υποχρέωση εκτέλεσης μίας σύμβασης παροχής υπηρεσιών που έχει συνομολογηθεί με τον πελάτη με σταθερό τίμημα και όρους πληρωμής που έχουν προσδιοριστεί κατά τη σύναψη της συμβάσης παροχής υπηρεσίας.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

- Έσοδα από μισθώσεις

Τα έσοδα από μισθώσεις, όπου η Εταιρία συνάπτει συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης και λειτουργεί ως εκμισθωτής, αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.13 Τόκοι έσοδα και έξοδα

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

2.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

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

χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

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

•χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,

•χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,

•χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία είναι τα ακίνητα, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

• Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή

• Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων

• Αυτοψία – Επιθεώρηση

• Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί

• Σύνταξη Εκτιμήσεων

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

• Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).

• Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

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

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

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

Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό

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

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

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

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

2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία θεωρούνται:
α) η τελική μητρική Εταιρεία Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε (Alpha Services and Holdings) και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή την τελική μητρική της

i) θυγατρικές εταιρίες,

ii) κοινοπραξίες,

iii) συγγενείς εταιρίες

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

γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank και της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

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

2.16 Συγκριτικά στοιχεία

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

2.17 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

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

- Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

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

Αποτελέσματα

3. Κύκλος εργασιών

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	31.546,30	31.578,40
Έσοδα από εκκαθάριση εταιριών	15.000,00	15.000,00
Σύνολο	**46.546,30**	**46.578,40**

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, περιλαμβάνουν τα έσοδα από ενοικίαση του ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Κολωνού 12-14.

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων από τα παραπάνω έχουν ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Εντός του έτους	35.062,14	28.378,40
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	23.335,60	43.113,60
Σύνολο	**58.417,74**	**71.492,00**

4. Λοιπά έσοδα

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Επιστροφή Φόρου Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	0,00	6.581,97
Λοιπά έκτακτα έσοδα	2.960,19	7,37
	2.960,19	**6.589,34**

Το ποσό Ευρώ 2.960,19 αφορά πιστωτικές διαφορές φόρων.

5. Λειτουργικά έξοδα

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Αμοιβή αποσπασμένου υπαλλήλου από την ALPHA BANK	59.307,40	60.021,67
Αμοιβες νομικών συμβούλων	20,00	18.060,00
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	41.562,09	35.653,35
Ασφάλιστρα	5.351,99	4.554,11
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	134,00	0,00
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	4.435,44	4.129,35
Λοιποί φόροι και τέλη	43.805,49	45.644,42
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών	20,00	0,00
Κοινόχρηστες δαπάνες	8.137,28	8.296,93
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	2.080,65	5.077,21
Σύνολο	**164.854,34**	**181.437,04**

Η Εταιρεία απασχολεί 1 άτομο αποσπασμένο από την Alpha Bank και επιβαρύνθηκε με το σύνολο της μισθοδοσίας του.

6. Αποσβέσεις

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

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα **(Σημ.12)**	29.195,40	29.195,36
Αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ενσώματων παγίων **(Σημ.10)**	2.437,31	2.420,07

Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων **(Σημ.11)**	74,43	398,01
Σύνολο αποσβέσεων	**31.707,14**	**32.013,44**

7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2021-31.12.2021	**1.1.2020-31.12.2020**
Τόκοι καταθέσεων και προθεσμίας στην ALPHA BANK	941,30	5.377,90
Σύνολο	**941,30**	**5.377,90**
Διάφορα έξοδα τραπεζών	68,41	89,47
Σύνολο	**872,89**	**5.288,43**

8. 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 ιδίου 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.

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%.

Ο φόρος εισοδήματος που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως ακολούθως:

	1.1.2021-31.12.2021	**1.1.2020-31.12.2020**
-Τρέχων φόρος εισοδήματος	--	--
-Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	--	--
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**--**	**--**

Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως ήταν μηδενική.

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 δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 24.059,53 για φορολογικές ζημίες ποσού ΕΥΡΩ 109.361,48, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 159.213,89, που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ύψους ΕΥΡΩ 723.699,50.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2021	**%**	**31.12.2020**	**%**
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων	**(150.097,17)**		**(154.994,31)**	
Φορολογικός συντελεστής (%)	**22%**		**24%**	
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή (έξοδο)/έσοδο	**33.021,38**	22%	**37.198,63**	**24%**
Αύξηση/μείωση προερχόμενη από:				
Έξοδα μη εκπεστέα	(898,52)	1%	(7.485,52)	5%
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	(24.059,53)	16%	(22.493,19)	15%
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν λήφθηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(8.063,33)	5%	(7.219,92)	5%
Επανεξέταση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	0,00	0%	0,00	0%
Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**0,00**	**0%**	**(0,00)**	**0%**

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. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

9. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

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

Προσαρμοσμένα

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

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

	31.12.2021	**31.12.2020**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(150.097,17)**	**(154.994,31)**
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	298.025	298.025
Βασικά και προσαρμοσμένα		
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	**(0,50)**	**(0,52)**

Ενεργητικό

10. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Αξία Κτήσεως	Αναγνώριση δικαιωμάτων χρήσης σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π 16	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2020	**3.486,75**	**5.122,68**	**8.609,43**
Προσθήκες χρήσης	2.336,17	0	2.336,17
Υπόλοιπο 31.12.2020	**5.822,92**	**5.122,68**	**10.945,60**
Αξία Κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2021	**5.822,92**	**5.122,68**	**10.945,60**
Προσθήκες χρήσης	2.358,92	0	2.358,92
Υπόλοιπο 31.12.2021	**8.181,84**	**5.122,68**	**13.304,52**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2020	**(2.324,52)**	**(4.541,52)**	**(6.866,04)**
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.330,31)	(89,76)	(2.420,07)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**(4.654,83)**	**(4.631,28)**	**(9.286,11)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2021	**(4.654,83)**	**(4.631,28)**	**(9.286,11)**
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.347,54)	(89,77)	(2.437,31)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**(7.002,37)**	**(4.721,05)**	**(11.723,42)**
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2020	**1.168,09**	**491,40**	**1.659,49**
31ης Δεκεμβρίου 2021	**1.179,47**	**401,63**	**1.581,10**

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η κίνηση των άυλων περιουσιακών στοιχείων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής:

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2020	**7.150,75**	**(6.752,74)**	**398,01**
Προσθήκες χρήσεως	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(398,01)	(398,01)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**7.150,75**	**(7.150,75)**	**0,00**
Υπόλοιπο 1.1.2021	**7.150,75**	**(7.150,75)**	**-**
Προσθήκες χρήσεως	496,00	0,00	496,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(74,43)	(74,43)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**7.646,75**	**(7.225,18)**	**421,57**

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής:

Κόστος κτήσεως

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
1η Ιανουαρίου 2020*	387.131,23	1.220.389,53	1.607.520,76
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00
31η Δεκεμβρίου 2020*	**387.131,23**	**1.220.398,53**	**1.607.520,76**
1η Ιανουαρίου 2021	387.131,23	1.220.389,53	1.607.520,76
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00
31η Δεκεμβρίου 2021	**387.131,23**	**1.220.389,53**	**1.607.520,76**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2020*	(17.925,34)	(522.227,04)	(540.152,38)
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(29.195,36)	(29.195,36)
31η Δεκεμβρίου 2020*	**(17.925,34)**	**(551.422,40)**	**(569.347,74)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2021	**(17.925,34)**	**(551.422,40)**	**(569.347,74)**

Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(29.195,40)	(29.195,40)
31η Δεκεμβρίου 2021	**(17.925,34)**	**(580.617,80)**	**(598.543,14)**
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2020	**369.205,89**	**668.967,13**	**1.038.173,02**
31ης Δεκεμβρίου 2021	**369.205,89**	**639.771,73**	**1.008.977,62**

*Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί για να είναι συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε οικόπεδα-κτήρια κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 1.143.001,00 (31.12.2020: € 1.910.001,00).

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιείται κάθε χρόνο με έκθεση εκτίμησης από πιστοποιημένους εκτιμητές.

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

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

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

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

Η μεθοδολογία εκτίμησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου (μείον τα έξοδα πώλησης) βασίστηκε σε τρείς μεθόδους:

1. Μέθοδος εισοδήματος

Στην συγκεκριμένη μέθοδο ο εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως κατωτέρω) επιτόκιο κεφαλαιοποίησης, και την συγκριτική μέθοδο η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις ανάλογες προσαρμογές ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου κλπ.) του ακινήτου της εταιρείας.

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

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

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

Με βάση το μοντέλο του Gordon Growth ισχύει γενικά ο παρακάτω τύπος ο οποίος αποτελεί βάση για τους κατωτέρω υπολογισμούς των συντελεστών κεφαλαιοποίησης: Y=R-G
Όπου
Y = επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση του επενδυτή
R = επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + πληθωρισμός (inflation) + επιτόκιο ανάληψης επιπρόσθετου κινδύνου (risk premium)
G = ετήσια αύξηση εσόδων (growth)

- Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και πληροφορίες του Reuters η μέση απόδοση (επιτόκιο) του Ελληνικού δεκαετούς ομολόγου για το 2021 λαμβάνεται στο 0,89%.
- Το Risk premium που έχει ληφθεί για κάθε χρήση ακινήτου, ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από την επένδυση του ακινήτου ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά του και κυμαίνεται ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας είναι 8,06%.
- Σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή για το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, από την σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Δεκεμβρίου 2021 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Δεκεμβρίου 2020, προέκυψε αύξηση 5,10% με τον ετήσιο ΔΤΚ να διαμορφώνεται στο 1,2%.
- Από ανάλυση της κτηματαγοράς η ετήσια αύξηση των εσόδων των επενδυτικών ακινήτων για το 2021 λαμβάνεται στο 0,90%.
- Το ποσοστό πληθωρισμού εκτιμήθηκε στο 1,20%.
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου είναι 9,25%

Στην συγκεκριμένη κατηγορία είναι το ακίνητο επι της οδού Κολωνού 12-14 στην Αττική.

Λόγω των χαρακτηριστικών του συγκεκριμένου ακινήτου λαμβάνεται εύλογο μίσθωμα 2,25€/τμ/μήνα.

Στη χρήση 2021 τα έσοδα από μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 31.546,30 έναντι Ευρώ 31.578,40 το 2020.

2. Συγκριτική μέθοδος

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Συγκεκριμένα αρχικά χρησιμοποιούνται τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόζονται ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακίνητου) του ακινήτου της εταιρείας. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται στην περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν αξιόπιστα στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα. Η εν λόγω μέθοδος καταλήγει στην αξία εκτίμησης ενός ακινήτου

μέσα από την άμεση σύγκριση του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κ.λ.π.

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιήθηκε για τα ακίνητα:

- Αγροτεμάχιο στην Σαλαμίνα επι της Λεωφόρου Δωδεκανήσου στη Θέση Τζάβαλη Ρέστη,

Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο θεωρείται άνευ αξίας καθώς βάσει πληροφοριών που είχαν ληφθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες η περιοχή δεν διαφαίνεται να παραμένει αποκλεισμένη στο διηνεκές από την δυνατότητα μια κάποιας αξιοποίησης επειδή η κατάσταση είναι έτσι διαμορφωμένη/δομημένη εδώ και πολλά χρόνια και θεωρείτε αδύνατον να αλλάξει ο χαρακτήρας της.

Η εύλογη αξία για το σύνολο των τ.μ. του αγροτεμαχίου είναι 1€.

- 33 (31+2) Θέσεις στάθμευσης στον Βόλο επί της οδού Βερναρδάκη 383

Η εύλογη αξία (τιμή πώλησης) των ανωτέρω θέσεων είναι ίση με 3.700€/θέση στάθμευσης για τις 31 θέσεις ενώ για τις δύο θέσεις οι οποίες είναι άμεσα προσβάσιμες προκύπτει εύλογη αξία (τιμή πώλησης) ίση με 4.200€/θέση.

3. Απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης

Σε αυτή την μέθοδο ο εκτιμητής στηρίζεται στην οικονομική θεωρία της αντικατάστασης και βασίζεται στην λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου ανάλογων χαρακτηριστικών. Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, υπολογίζεται η αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αναπαραγωγής / αντικατάστασης του.
Η συγκεκριμένη μέθοδος εφαρμόζεται όταν δεν είναι εφικτή η εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου ή της μεθόδου του εισοδήματος .
Χρησιμοποιείται για ακίνητα χαμηλής εμπορευσιμότητας, τα οποία απευθύνονται σε εξειδικευμένους χρήστες και για ειδικά ακίνητα τα οποία δεν μπορούν να διατεθούν εύκολα στη αγορά, για τα οποία αντληθούν συγκριτικά στοιχεία, ώστε να εκτιμηθούν με άλλη μέθοδο.
Χρησιμοποιείται επίσης για αυτοτελή ακίνητα άλλων κατηγοριών (π.χ. κατοικιών εκτός αστικών κέντρων) επικουρικά με άλλη μέθοδο, με μειωμένη βαρύτητα, όταν δεν υπάρχει διαμορφωμένη κτηματαγορά στην περιοχή για το είδος του ακινήτου και δεν υπάρχει επομένως ικανός όγκος διαθέσιμων στοιχείων, ή όταν το ακίνητο είναι μοναδικό στην περιοχή.

Στην συγκεκριμένη μέθοδο βασίστηκε:

- Η αποτίμηση του εγκαταλειμμένου ξενοδοχείου στην Λάρισα σε ανώνυμη αγροτική οδό στη περιοχή «ΚΙΛΕΛΕΡ» όπου μετά από έρευνα στην τοπική κτηματαγορά αναφορικά με αγροτεμάχια και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου κλπ.) του ανωτέρω εκτιμώμενου ακινήτου, υπολογίστηκε η εύλογη αξία (τιμή πώλησης) ίση με 8,50€/τ.μ.

- Η αποτίμηση του πρώην εργοστασίου επί ανώνυμης αγροτικής οδού στο Ομορφοχώρι Τεμπών όπου μετά από έρευνα στην τοπική κτηματαγορά αναφορικά με αγροτεμάχια και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου κλπ.) του ανωτέρω εκτιμώμενου ακινήτου, υπολογίστηκε η εύλογη αξία (τιμή πώλησης) ίση με 3,25€/τ.μ.

Τμήματα των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένα με επαγγελματικές μισθώσεις. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται με βάση τον Δείκτη τιμών Καταναλωτή.

Δεν υπάρχουν υποθήκες, προσημειώσεις ή οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των επενδυτικών ακινήτων.

13. Απαιτήσεις και προκαταβολές

	31.12.2021	**31.12.2020**
Απαιτήσεις από πελάτες	193.897,26	192.144,58
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(190.671,26)	(190.671,26)
Απαιτήσεις από πελάτες	**3.226,00**	**1.473,32**
Λοιποί χρεώστες	12.055,22	11.423,21
Απαιτήσεις έναντι Δημοσίου	47.541,22	43.688,17
Σύνολο	**62.822,44**	**56.584,70**

Η ανάλυση των απαιτήσεων με βάση την εισπραξιμότητά τους έχει ως εξής:

ΧΡΗΣΗ 2021

	Μη ληξιπρόθεσμες	**Επισφαλείς**	**Σύνολο**
Απαιτήσεις από πελάτες	3.226,00	190.671,26	193.897,26
Λοιποί χρεώστες	12.055,22	0,00	12.055,22
Απαιτήσεις έναντι δημοσίου	47.541,22	0,00	47.541,22
	62.822,44	**190.671,26**	**253.493,70**
Μείον:			
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	0,00	(190.671,26)	(190.671,26)
Σύνολο Απαιτήσεων και Προκαταβολών την 31.12.2021	**62.822,44**	**0,00**	**62.822,44**

14. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2021-31.12.2021	**1.1.2020-31.12.2020**
Ταμείο	2.293,72	1.066,07
Καταθέσεις όψεως	160.116,81	49.848,00
Καταθέσεις προθεσμίας	2.000.000,00	2.200.000,00

Σύνολο	**2.162.410,53**	**2.250.914,07**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(3.915,07)	0
Σύνολο	**2.158.495,46**	**2.250.914,07**

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας είναι σε ευρώ και είναι τοποθετημένες στην Alpha Bank. Όλα τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι σε ευρώ. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's

15. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	1.1.2021-31.12.2021	**1.1.2020-31.12.2020**
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	159.790,41	124.749,96
Φόροι-τέλη	4.730,09	4.717,99
Σύνολο	**164.520,50**	**129.467,95**

16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της με λήξη στις 30.06.2021. Έγινε ανανέωση της περιόδου μίσθωσης από την περίοδο 01.07.2021 έως 30.6.2022 με μηνιαίο μίσθωμα €196,95. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2021 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 2.351,70 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 2.347,39 και τόκων ποσού Ευρώ 4,31. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν συμπεριληφθεί στα "Χρηματοοικονομικά έσοδα/ έξοδα". Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2020	1.167,13
Ανανέωση μίσθωσης την 1.7.2020	2.336,17
Χρεωστικοί τόκοι (Μη Ταμειακές ροές)	5,67
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(2.340,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	**1.168,97**

	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2021	1.168,97
Ανανέωση μίσθωσης την 1.7.2021	2.358,92

Χρεωστικοί τόκοι (Μη Ταμειακές ροές)	4,31
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(2.351,70)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.180,50**

17. Μετοχικό κεφάλαιο

i)Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο, ανέρχεται σε € 6.544.629,00 διαιρούμενο σε 298.025 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 21,96 εκάστη.

ii) Τακτικό Αποθεματικό:
Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως αυτής.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:
Στην εικοστή πέμπτη (25η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος € 150.097,17 οι οποίες καταχωρήθηκαν απευθείας στην Κ.Θ. και διαμορφώσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημιές ποσού € 4.136.228,77.

iv) Διανομή μερισμάτων:
Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή ελάχιστου μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν ελάχιστο 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, δηλαδή η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος, σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

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

18. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις από πελάτες και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.
Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

i. Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς «Απαιτήσεις από πελάτες» και «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 2.160.116,81 που τηρείται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

ii. Κίνδυνος ρευστότητας:

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

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία είναι ελεγχόμενη από την ενδιάμεση μητρική Alpha Bank A.E. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει (άμεσα και έμμεσα) το 100% των μετοχών της (άμεσα 99,65 % και έμμεσα 0,35% μέσω της θυγατρικής της εταιρίας ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.) και ανήκει στον Όμιλο Εταιριών Alpha Services and Holdings. Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank A.E., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της, και η Alpha Services and Holdings συνιστά την τελική μητρική. Λόγω του ότι τα σημαντικότερα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αφορούν στην ενδιάμεση μητρική εταιρία Alpha Bank A.E., τα υπόλοιπα αυτά παρουσιάζονται διακριτά στη στήλη «Μητρική». Οι υπόλοιπες συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που αφορούν την τελική μητρική Alpha Services and Holdings, παρουσιάζονται ως «Λοιπές Εταιρείες Ομίλου».

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με την μητρική και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου, μέσα στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της ή των λοιπών δραστηριοτήτων της. Οι όροι των προσφερόμενων υπηρεσιών προς τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους όρους που εφαρμόζονται συνήθως προς τις μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Οι συναλλαγές αυτές διενεργούνται με συνθήκες και όρους της αγοράς.

	31.12.2021		31.12.2020	
	ΜΗΤΡΙΚΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ	ΜΗΤΡΙΚΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ
Έσοδα	941,30		5.377,90	0,00
Έξοδα	60.217,07	21.673,34	65.230,57	10.723,72
Χρηματικά Διαθέσιμα - Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμίας (μετά από προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου)	2.160.116,81		2.249.848,00	0,00
Δικαιώματα χρήσης επί ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	1.179,47		1.168,97	0,00
Υποχρεώσεις	42.599,03	16.878,14	27.597,42	4.543,02

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή λοιπά Διευθυντικά στελέχη του Ομίλου. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα
Δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

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

Η εταιρία έχει λάβει φορολογικά πιστοποιητικά για τις χρήσεις 2011 έως και 2020 χωρίς διατύπωση επιφύλαξης ενώ οι χρήσεις έως και το 2015 θεωρούνται παραγεγραμμένες βάσει των διατάξεων της εγκυκλίου ΠΟΛ.1208/2017. Επίσης έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009 βάσει των διατάξεων του Ν. 3888/2010 περί περαίωσης των ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων.

21. Γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η εύλογη αξία των στοιχείων αυτών που αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική.

22. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Κατά την χρήση 2021, οι συνολικές εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση αμοιβές του νόμιμου ορκωτού ελεγκτή Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014.

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2021-31.12.2021	**1.1.2020-31.12.2020**
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	4.120,00	4.120,00
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	6.200,00	6.180,00
Σύνολο	**10.320,00**	**10.300,00**

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Η εταιρεία προχώρησε την 16.12.2022 και την 18.01.2023 στην πώληση 32 (τριάντα δύο) και μίας (1) αντιστοίχως θέσεων Parking που κατείχε στο Βόλο.

Το τίμημα από τις εν λόγω συναλλαγές ανήλθε σε ΕΥΡΩ 116.000 και ΕΥΡΩ 3.500 αντιστοίχως.

Από τις εν λόγω συναλλαγές προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 13.253,50 και ΕΥΡΩ 2.116,86 αντιστοίχως.

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, για τη συναλλαγή «Skyline», η εταιρεία εντός του 2022 κατηγοριοποίησε το ακίνητο που έχει στη κατοχή της στην οδό Κολωνού 12-14, ως «Διαθέσιμο προς πώληση» καθώς περιλαμβάνεται στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.
Το πρώτο τρίμηνο του 2023 έλαβε προσφορά για την πώληση του από τρίτο επενδυτή.
Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε να εγκρίνει την ανωτέρω προσφορά και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του 2023.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη χρήση 2020, η οποία έλαβε χώρα την 17η Μαΐου 2023, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων εννιακοσίων ογδόντα χιλιάδων διακοσίων πενήντα (€ 2.980.250,00) με ισόποση μείωση του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον όπως αυτός είχε διαμορφωθεί την 31.12.2020. Ο εν λόγω λογαριασμός την 31.12.2020 παρουσίαζε Ζημίες ποσού € 3.986.131,60.
Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου έγινε με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας κατά € 10 ανά μετοχή (από € 21,96 σε € 11,96).
Μετά την μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ τρία εκατομμύρια πεντακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες τριακόσια εβδομήντα εννέα (€ 3.564.379) διαιρούμενο σε διακόσιες ενενήντα οκτώ χιλιάδες είκοσι πέντε (298.025) κοινές, ονομαστικές μετοχές, μετά δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ευρώ ένδεκα και 0,96 (€ 11,96).

Αθήνα, 19 Ιουνίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΓΑΒΡΙΛΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΜ 535388	Α.Δ.Τ. Ξ 400467	Α.Δ.Τ- ΑΒ629796 Αρ. Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την εταιρική Χρήση του 2021, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιριών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιριών του Ομίλου της πρώην Εμπορικής Τραπέζης, «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε.» και «ΑΡΗΣ - ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (πρώην METROLIFE Α.Ε.Γ.Α).

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 απετέλεσε την εικοστή πέμπτη (25η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

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

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

Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Εξακολουθούν οι εργασίες εκκαθάρισης για τις Εταιρείες ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ ΑΕ, ΑΡΗΣ ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Ειδικότερα,

- Για την υπό ειδική εκκαθάριση εταιρία «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ ΑΕ » συνεχίζονται οι εργασίες με σκοπό την είσπραξη του τιμήματος πώλησης του Ενεργητικού της. Πριν την ολοκληρωτική είσπραξη του τιμήματος πωλήσεις και τη διάθεσή του στους πιστωτές σύμφωνα με τον οριστικό πίνακα κατάταξης, δεν είναι δυνατή η λήξει της Εκκαθάρισης.

- Για την «ΑΡΗΣ ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» η υπό εκκαθάριση Εταιρεία ιδιοκτήτρια κατά το 6/60 ακινήτου εξ αδιαιρέτου έχει προβεί σε ενέργειες αναφορικά με την οριστικοποίηση του χαρακτηρισμού του ακινήτου ως δασικό ή μη, με απώτερο σκοπό την εκποίηση του. Έχουν ολοκληρωθεί οι ενέργειες για την καταχώριση του εν λόγω ακινήτου στο Κτηματολόγιο.

- Τέλος, για την «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υφίσταται σε εκκρεμότητα δικαστική διαφορά για πράξη καταλογισμού που εξέδωσε το ΙΚΑ σε βάρος της εταιρίας. Ως προς την υπόθεση αυτή, μετά από μακρόχρονη δικαστική διαδρομή, εκδόθηκε η υπ' αρ. 2853/2020 απόφαση του ΣτΕ, με την οποία κρίθηκε ότι, προκειμένου να τηρηθεί ο τύπος της προηγούμενης ακρόασης, λόγος για τον οποίον ακυρώθηκε με απόφαση του Διοικητικού Εφετείου ο καταλογισμός, δεν υφίσταται πλέον αρμοδιότητα του ΕΦΚΑ (πρώην ΙΚΑ) αλλά δύο Νοσοκομείων στα οποία αφορούν πλέον οι σχετικές συμβάσεις από τις οποίες προέκυψαν οι καταλογισμοί, ήτοι των Νοσοκομείων Σισμανόγλειο και Κωνσταντοπούλειο και έτσι η υπόθεση παραπέμφθηκε για νέα εκδίκαση στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, όπου έχει προσδιορισθεί για τη δικάσιμο της 18.5.2022. Στην εξ αναβολής δικάσιμο 18.5.2022 στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών εμφανίστηκε εκ νέου ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ενός Νοσοκομείου, ζήτησε πάλι αναβολή καθώς δεν είχε το «φάκελο». Διαμαρτυρηθήκαμε έντονα και τελικώς δόθηκε η πιο σύντομη αναβολή που ήταν διαθέσιμη, για τη δικάσιμο της 19.10.2022. Τέλος η προσφυγή της ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε. συζητήθηκε στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών κατά την δικάσιμο της 19.10.2022 και αναμένουμε την απόφαση.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2021 πραγματοποίησε ζημίες μετά από φόρους ποσού Ευρώ 150.097,17, έναντι ζημιών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 154.994,31 το 2020, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε Ευρώ 3.232.298,19 έναντι Ευρώ 3.347.331,28 το 2020.

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

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Ενεργητικό	**3.232.298,19**	**3.347.331,28**
Καθαρή θέση	3.066.597,19	3.216.694,36
Υποχρεώσεις	165.701,00	130.636,92
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.232.298,19**	**3.347.331,28**

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2021**	**(αναθεωρημένο) 31.12.2020**
Έσοδα από τόκους καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	941,30	5.377,90
Έσοδα από ενοίκια & παροχή υπηρεσιών	46.546,30	46.578,40
Λοιπά Έσοδα	2.960,19	6.589,34
Σύνολο εσόδων	**50.447,79**	**58.545,64**
Λοιπές προβλέψεις	-3.915,07	0,00
Κόστος αποσπασμένων υπαλλήλων	-59.307,40	-60.021,67
Αμοιβές νομικών συμβούλων	-20,00	-18.060,00
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	-41.562,09	-35.653,35
Ασφάλιστρα	-5.351,99	-4.554,11
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	-134,00	0,00
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	-4.435,44	-4.129,35
Λοιποί φόροι και τέλη	-43.805,49	-45.644,42
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών	-20,00	0,00
Κοινόχρηστες δαπάνες	-8.137,28	-8.296,93
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	-2.080,65	-5.077,21
Διάφορα έξοδα τραπεζών	-68,41	-89,47
Αποσβέσεις παγίων	-31.707,14	-32.013,44
Καθαρά κέρδη /(Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	**-150.097,17**	**-154.994,31**
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη /ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	**-150.097,17**	**-154.994,31**

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

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.221.317,90	69%	2.307.498,77	69%
Σύνολο ενεργητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.010.980,29	31%	1.039.832,51	31%
Σύνολο ενεργητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	

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

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Ίδια κεφάλαια	3.066.597,19	1851%	3.216.694,36	2462%
Σύνολο υποχρεώσεων	165.701,00		130.636,92	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

Σύνολο υποχρεώσεων	165.701,00	5%	130.636,92	4%
Σύνολο παθητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	
Ίδια κεφάλαια	3.066.597,19	96%	3.216.694,36	96%
Σύνολο παθητικού	3.232.298,19		3.347.331,28	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.221.317,90	1341%	2.307.498,77	1766%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	165.701,00		130.636,92	

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

31.12.2021	**31.12.2020**

Ταμειακά διαθέσιμα	2.158.495,46	1303%	2.250.914,07	1723%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	165.701,00		130.636,92	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα ταμειακά διαθέσιμα της.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα & Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ο κατωτέρω πίνακας περιλαμβάνει τις συνολικές αξίες κτήσης των ακίνητων, καθώς και τις μεταβολές τους με τις αποσβέσεις έως 31.12.2021.

	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2020				ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2021					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**Αξία κτήσεως παγίων 31.12.2020**	**Απομειώσεις έως 31.12.2020**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2020**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2020**	**Αξία κτήσεως παγίων 01.01.2021**	**Προσθήκες χρήσεως 2021**	**Αποσβέσεις χρήσεως 2021**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2021**	**Απομειώσεις έως 31.12.2021**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2021**
Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση	1.607.520,76	(55.617,83)	(513.729,91)	1.038.173,02	1.607.520,76	0,00	(29.195,40)	(542.925,31)	(55.617,83)	1.008.977,62
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	10.945,60	0,00	(9.286,11)	1.659,49	10.945,60	2.358,92	(2.437,31)	(11.723,42)	0,00	1.581,10
Άυλα πάγια στοιχεία	7.150,75	0,00	(7.150,75)	,00	7.150,75	496,00	(74,43)	(7.225,18)	0,00	421,57
ΣΥΝΟΛΟ	**1.625.617,11**	**(55.617,83)**	**(530.166,77)**	**1.039.832,51**	**1.625.617,11**	**2.854,92**	**(31.707,14)**	**(561.873,91)**	**(55.617,83)**	**1.010.980,29**

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), όπως αυτά 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 συντάσσονται βάσει:

- της αρχής του ιστορικού κόστους,
- της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της Εταιρείας.

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 ελάχιστο 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, δηλαδή η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος, σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

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

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η Εταιρεία έχει σαν κύριο στόχο:

- ✓ **Την αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων της**

  Εντός της χρήσης 2022, ένα από τα ακίνητα της Εταιρείας (Γραφεία στην οδό Κολωνού) εντάχθηκε σε επενδυτικό σχήμα της Τράπεζας (Project Skyline) στο οποίο θα συμμετάσχει ένα σύνολο εταιρειών οι οποίες σκοπό θα έχουν την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας.

  Για τις συνολικά 33 θέσεις σταθμεύσεως που διαθέτει η Εταιρεία στον Βόλο, ελήφθησαν κατά τα έτη 2020-2021 προσφορές για την πώληση τους και στα τέλη του έτους 2022 – αρχές του 2023 υπογράφηκαν τα συμβόλαια αγοραπωλησίας και οι θέσεις στάθμευσης μεταβιβάστηκαν. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε 119.500 και το κέρδος της Εταιρείας από αύτη την συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 15.370,36.

- ✓ **Την οριστική αποπεράτωση των υπό εκκαθάριση εταιρειών**

Λόγω των προαναφερόμενων εκκρεμοτήτων η Εταιρεία δεν μπορεί να προσδιορίσει τον χρόνο ολοκλήρωσης της Εκκαθάρισης.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία απασχόλησε ένα άτομο κατά το έτος 2021 και αυτό με σύμβαση δανεισμού από την Alpha Τράπεζα, για το οποίο εφάρμοσε τη γενικότερη πολιτική του ομίλου για τα εργασιακά θέματα.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρεία έχει σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα σε σχέση με τις υποχρεώσεις της.

(γ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία πέραν των ταμειακών διαθεσίμων και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

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

Η εταιρεία προχώρησε την 16.12.2022 και την 18.01.2023 στην πώληση 32 (τριάντα δύο) και μίας (1) αντιστοίχως θέσεων Parking που κατείχε στο Βόλο.
Το τίμημα από τις εν λόγω συναλλαγές ανήλθε σε ΕΥΡΩ 116.000 και ΕΥΡΩ 3.500 αντιστοίχως.
Από τις εν λόγω συναλλαγές προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 13.253,50 και ΕΥΡΩ 2.116,86 αντιστοίχως.

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, για τη συναλλαγή «Skyline», η εταιρεία εντός του 2022 κατηγοριοποίησε το ακίνητο που έχει στη κατοχή της, στην οδό Κολωνού 12-14, ως «Διαθέσιμο προς πώληση» καθώς περιλαμβάνεται στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.
Το πρώτο τρίμηνο του 2023 έλαβε προσφορά για την πώληση του από τρίτο επενδυτή.
Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε την έγκριση της ανωτέρω προσφοράς και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του 2023.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη χρήση 2020, η οποία έλαβε χώρα την 17η Μαΐου 2023, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων εννιακοσίων ογδόντα χιλιάδων διακοσίων πενήντα (€ 2.980.250,00) με ισόποση μείωση του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον όπως αυτός είχε διαμορφωθεί την 31.12.2020. Ο εν λόγω λογαριασμός την 31.12.2020 παρουσίαζε Ζημίες ποσού € 3.986.131,60.
Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου έγινε με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας κατά € 10 ανά μετοχή (από € 21,96 σε € 11,96).
Μετά την μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ τρία εκατομμύρια πεντακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες τριακόσια εβδομήντα εννέα (€ 3.564.379) διαιρούμενο σε διακόσιες ενενήντα οκτώ χιλιάδες είκοσι πέντε (298.025) κοινές, ονομαστικές μετοχές, μετά δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ευρώ ένδεκα και 0,96 (€ 11,96).

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, 19 Ιουνίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΜ 535388	Α.Δ.Τ. Ξ 400467