Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.10.25 14:47:26 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,25/10/2023
Αριθ. Πρωτ.:3088584

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε**, το διακριτικό τίτλο **ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004265001000**.

Την **25/10/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3831506 οι εγκεκριμένες από την 06/10/2023 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 3831507 η από 06/10/2023 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.

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

«ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Οικονομικές Καταστάσεις

ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ

Σεπτέμβριος 2023

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2021 4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10
Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρείας της 31.12.2021 13
Κατάσταση αποστελεσμάτων 13
Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος 14
Ισολογισμός 15
Κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσης 16
Κατάσταση ταμειακών ροών 17
Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία 18
1. Βασικές λογιστικές αρχές 20
1.1 Βάση Παρουσίασης 20
Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) 20
1.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων 22
1.3 Πληροφόρηση κατά τομέα 25
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 25
1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) 26
1.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα 26
1.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού 27
1.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού 27
1.9 Χρηματοοικονομικά μέσα 28
1.10 Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών 31
1.11 Φόρος εισοδήματος 31
1.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 32
1.13 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 32
1.14 Μισθώσεις 32
1.15 Αναγνώριση εσόδων 34
1.16 Τόκοι έσοδα και έξοδα 34
1.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 34
1.18 Συμμετοχές σε θυγατρικές 36
1.19 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μετοχών της Τράπεζας, ... 37
1.20 Διανομή μερισμάτων 36
1.21 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 36
1.22 Συγκριτικά στοιχεία 37
1.23 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας 37
2. Αποσβέσεις 37
4. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα 38
5. Φόρος εισοδήματος 38
6. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή 41
7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 41

8. Επενδυτικά Ακίνητα 42
9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις 43
10. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση 46
11. Απαιτήσεις και προκαταβολές 47
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 47
13. Λοιπές υποχρεώσεις 48
14. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 48
15. Καθαρή θέση 50
16. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων 50
17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 50
18. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κίνδυνου 51
19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 51
20. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών 52
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 52

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2021

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας συνημμένα σας υποβάλλουμε τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την δέκατη ένατη εταιρική χρήση:

- ✓ Κατάσταση αποτελεσμάτων
- ✓ Κατάσταση Συνολικού αποτελέσματος
- ✓ Ισολογισμός
- ✓ Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως
- ✓ Κατάσταση Ταμειακών Ροών
- ✓ Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), 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 και

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, εφόσον υφίστανται, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:

- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση.

Την 13.03.2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 14.02.2020 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε: η τροποποίηση της επωνυμίας της εταιρείας. Συγκεκριμένα η νέα επωνυμία της Εταιρείας είναι «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» και ο διακριτικός της τίτλος «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.».

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12.12.2018 έγινε τροποποίηση του άρθρου 2 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η σημαντικότερη αλλαγή αφορά στην απόκτηση της δυνατότητας η Εταιρεία να ιδρύει ή να συμμετέχει σε πάσης φύσεως και σκοπού ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων του Ν. 2778/99).

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018, και πιο συγκεκριμένα στις 27 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% της Εταιρείας ALPHA VENTURES έναντι τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55. Ειδικότερα, απέκτησε από την ALPHA BANK A.E 6.462.500 μετοχές και από την ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε τις υπόλοιπες 37.500 μετοχές. Το τίμημα καταβλήθηκε στους πωλητές ALPHA BANK A.E (ποσό ΕΥΡΩ 36.097.804,53) και ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε (ποσό ΕΥΡΩ 209.465,02) στις 23 Απριλίου 2019.

Τον Δεκέμβριο του 2020, στα πλαίσια της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρεία απέκτησε:

i. Το 100% της εταιρείας Alpha Leasing από την Alpha Bank
ii. Το 100% της εταιρείας ABC Factors από την Alpha Bank
iii. Το 99,72% και το 0,28% της εταιρείας Alpha Finance από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως.
iv. Το 88,40% και το 11,60% της εταιρείας Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 371.141.471,47.

Το τίμημα καταβλήθηκε ολοσχερώς τμηματικά εντός του Δεκεμβρίου 2020 μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 427.304.404,62.
Η αξία κτήσης των παραπάνω εταιρειών προσδιορίστηκε βάσει μελέτης αποτίμησης που διενεργήθηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη εταιρεία Συμβούλων-Εκτιμητών.
Συνεπώς, οι επενδύσεις σε θυγατρικές μη εισηγμένες στο Χ.Α αναλύονται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Θυγατρική μη εισηγμένη στο Χ.Α		
ALPHA VENTURES (100%)	32.185.701,51	32.178.584,45
ALPHA LEASING (100%)	80.310.589,27	141.155.968,38
ABC FACTORS (100%)	155.231.760,11	155.198.534,42
ALPHA FINANCE (100%)	30.383.862,71	30.371.273,60
ALPHA ASSET MANAGEMENT (100%)	44.546.721,46	44.510.215,07
Σύνολο	**342.658.635,06**	**403.414.575,92**

Η Εταιρεία στα πλαίσια διενέργειας ελέγχου απομείωσης της επένδυσης που έχει στην Alpha Leasing προέβη στον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της εν λόγω επένδυσης.
Η Εταιρεία χρησιμοποίησε τη μέθοδο των πολλαπλασίων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας της Alpha Leasing (σύμφωνα με το αντίστοιχο Λογιστικό Πρότυπο IFRS 13). Ως αποτέλεσμα της παραπάνω μεθόδου προέκυψε ότι η εύλογη αξία της AlphaLeasing την 31/12/2021 ανέρχεται σε Ευρώ 80.310.589,27. Η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσεως και της εύλογης αξίας της ανωτέρω συμμετοχής ποσού ΕΥΡΩ 60.845.379,11 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα και συγκεκριμένα στην γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης «Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές».

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, αφορούν τις κατωτέρω μετοχές:

	31.12.2021	31.12.2020
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής (25,00%)	0	0
Propindex .(18,42%)	71.958,97	57.899,58
Πάρκο Υψηλής Τεχνολογίας Ακρόπολις Α.Ε.(0,12%)	8.158,58	8.181,72
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε. (0,35%)	11.235,90	11.351,44
Σύνολο	**91.353,45**	**77.432,75**

Οι μετοχές όλων των ανωτέρω εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α. και διαβαθμίζονται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο επίπεδο (3).

Το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων αναλύεται κατωτέρω:

	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως	1.254.229,37	1.270.858,94
Καταθέσεις προθεσμίας	53.500.000,00	53500000
Σύνολο για σκοπούς ταμειακών ροών	**54.754.550,36**	**54.771.179,93**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου (Σημ.. 18)	-163.556,30	-102.585,34
	54.590.994,06	**54.668.594,59**

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	54.595.126,22	13,50%	54.730.769,71	11,76%
Σύνολο ενεργητικού	404.270.072,02		465.350.190,60	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	349.674.945,80	86,50%	410.619.420,89	88,24%
Σύνολο ενεργητικού	404.270.072,02		465.350.190,60	

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

Καθαρή Θέση	404.098.354,70	235327,66%	465.215.973,26	346613,91%
Σύνολο υποχρεώσεων	171.717,32		134.217,34	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	171.717,32	0,04%	134.217,34	0,03%
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	404.270.072,02		465.350.190,60	
Ίδια κεφάλαια	404.098.354,70	99,96%	465.215.973,26	99,97%
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	404.270.072,02		465.350.190,60	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	54.595.126,22	31793,60%	54.730.769,71	40777,72%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	171.717,32		134.217,34	

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

Ταμειακά διαθέσιμα	54.590.994,06	31791,20%	54.668.594,59	40731,39%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	171.717,32		134.217,34	

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

Η ALPHA BANK κατέχει το 51% του Μετοχικού Κεφαλαίου τη Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 49% ανήκει στην «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» η οποία είναι κατά 100% θυγατρική εταιρεία της Alpha Bank.
Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, τα συνολικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας έχουν ως κατωτέρω:

(ποσά σε ευρώ)

Κατάσταση αποτελεσμάτων	**Σημείωση**	**Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2021**	**31.12.2020**
Αποσβέσεις	2	(202.454,93)	(202.454,98)
Γενικά διοικητικά έξοδα	3	(112.269,91)	(83.770,17)
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(314.724,84)**	**(286.225,15)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4	190,74	715,49
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4	(93,34)	(587,52)
Απομειώσεις σε επενδύσεις σε θυγατρικές	9	(60.845.379,11)	(1.675.943,26)
Απομειώσεις απαιτήσεων από πιστωτικά ιδρύματα	12	(60.970,96)	(102.585,34)
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων		**(61.220.977,51)**	**(2.064.625,78)**
Φόρος εισοδήματος	5	,00	(27.509,84)
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		**(61.220.977,51)**	**(2.092.135,62)**
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	6	**-0,3169**	**-0,0884**

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή ελάχιστου μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται κατ' ελάχιστον σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι

επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα, δηλαδή της διανομής του ελάχιστου μερίσματος, σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.
Λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει τη μη διανομή μερίσματος.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2021.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η μητρική Alpha Bank με σκοπό τη βελτιστοποίηση της εταιρικής δομής του Ομίλου ξεκίνησε το 2018 την αναδιοργάνωση των κυρίων εταιριών του Ομίλου μέσω της ομαδοποίησής τους με βάση τη κοινή τους δραστηριότητα, κάτω από 3 πυλώνες.
Η Alpha Συμμετοχών ΑΕ θα αποτελέσει τον πυλώνα συμμετοχών του χρηματοοικονομικού τομέα στην Ελλάδα. Στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην εξαγορά των κάτωθι θυγατρικών:

- Alpha Ventures
- ABC Factors AE
- Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ,
- Alpha Finance ΑΕΠΕΥ και
- Alpha Leasing AE

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 17επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε μέσω προσώπου που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της Εταιρείας.

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

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Για το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της εταιρείας , το

οποίο συμμετέχει στην παραπάνω συναλλαγή Skyline, προκηρύχθηκε πλειοδοτικός Διαγωνισμός με καταληκτική ημερομηνία προσφορών την 17/5/2023 και τιμή εκκίνησης ευρώ 8,50 εκ, στο πλαίσιο του οποίου αναδείχθηκε πλειοδότης με τιμή προσφοράς ευρώ 12,03 εκ. Θα επακολουθήσει η σύναψη της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου, κατά τους όρους και προϋποθέσεις του Διαγωνισμού.

Στη χρήση 2022, η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 22/12/2022 το ποσό των 20.000.003,86 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.

Στη χρήση 2023, η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 29/06/2023 το ποσό των 15.028.639,04 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 21 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΜΠΑΔΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ - ΑΚ786232	ΑΔΤ - ΑΗ002694

Deloitte.

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 «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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.

Deloitte.

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 «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. 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, 04 Οκτωβρίου 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



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.
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.

Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρείας της 31.12.2021

(ποσά σε ευρώ)

Κατάσταση αποτελεσμάτων	Σημείωση	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2021	31.12.2020
Αποσβέσεις	2	(202.454,93)	(202.454,98
Γενικά διοικητικά έξοδα	3	(112.269,91)	(83.770,17
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(314.724,84)**	**(286.225,15**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4	190,74	715,4
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4	(93,34)	(587,52
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	9	(60.845.379,11)	(1.675.943,26
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	12	(60.970,96)	(102.585,34
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων		**(61.220.977,51)**	**(2.064.625,78**
Φόρος εισοδήματος	5	0,00	(27.509,84
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		**(61.220.977,51)**	**(2.092.135,62**
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	6	**-0,3169**	**-0,088**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Κέρδη /(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**(61.220.977,51)**	**(2.092.135,62)**
Λοιπά αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
-Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	**15**	13.920,70	-450,95
-Φόρος εισοδήματος		0	-1.230,87
		13.920,70	**-1.681,82**
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		**13.920,70**	**-1.681,82**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		**(61.207.056,81)**	**(2.093.817,44)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	7	29,46	206,15
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	6.924.927,82	7.127.206,06
Άυλα πάγια		0,01	0,01
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	342.658.635,06	403.414.575,92
Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	10	91.353,45	77.432,75
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**349.674.945,80**	**410.619.420,89**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις και προκαταβολές	11	4.132,16	62.175,12
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	54.590.994,06	54.668.594,59
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**54.595.126,22**	**54.730.769,71**
Σύνολο Ενεργητικού		**404.270.072,02**	**465.350.190,60**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	212.480.053,50	212.480.053,50
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	254.761.621,21	254.761.621,21
Αποθεματικά	15	1.541.679,92	1.438.320,97
Αποτελέσματα εις νέον	15	(64.684.999,93)	(3.464.022,42)
Σύνολο καθαρής θέσεως		**404.098.354,70**	**465.215.973,26**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	14	29,99	208,65
Λοιπές υποχρεώσεις	13	171.687,33	134.008,69
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		**171.717,32**	**134.217,34**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**171.717,32**	**134.217,34**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**404.270.072,02**	**465.350.190,60**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό αποτίμησης αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου (συμπεριλ. αναβαλ. φόρου)	Αποθεματικό δικαιωμάτων προαιρέσεως	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01. 2020	**19.050.076,10**	**20.887.193,99**	**1.328.953,58**	**6.227,21**	**0**	**755.842,96**	**42.028.293,84**
Ζημιές Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0	0	0	0	0	-2.092.135,62	-2.092.135,62
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0	0	0	-1.681,82	0	0	-1.681,82
Αποθεματικό αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	0	0	0	0	104.822,00	0	104.822,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	193.429.977,40	233.874.427,22	0	0	0	0	427.304.404,62
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	0	0	0	0	0	-2.127.729,76	-2.127.729,76
Υπόλοιπο 31.12. 2020	**212.480.053,50**	**254.761.621,21**	**1.328.953,58**	**4.545,39**	**104.822,00**	**-3.464.022,42**	**465.215.973,26**
Υπόλοιπο 01.01. 2021	**212.480.053,50**	**254.761.621,21**	**1.328.953,58**	**4.545,39**	**104.822,00**	**-3.464.022,42**	**465.215.973,26**
Ζημιές Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0	0	0	0	0	-61.220.977,51	-61.220.977,51
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0	0	0	13.920,70	0	0	13.920,70
Αποθεματικό αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	0	0	0	0	89.438,25	0	89.438,25
Υπόλοιπο 31.12. 2021	**212.480.053,50**	**254.761.621,21**	**1.328.953,58**	**18.466,09**	**194.260,25**	**-64.684.999,93**	**404.098.354,70**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	1.1-31.12.21	(ποσά σε ευρώ) 1.1-31.12.20
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων		(61.220.977,51)	(2.064.625,78)
Πλέον/ (μείον) προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	**2**	202.454,93	202.454,98
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	**4**	(97,40)	(127,97)
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	**12**	60.970,96	102585,34
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	**9**	60.845.379, 11	1.675.943,26
Σύνολο		**(112.269,91)**	**(83.770,17)**
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων και προκαταβολών	**11**	58.042,96	(442,53)
(Μείωση) / Αύξηση βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	**13**	37.679,98	33.575,05
Καταβληθέντες τόκοι έξοδο		(93,34)	(584,06)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		**(16.640,31)**	**(51.221,71)**
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε		**0**	**0**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(16.640,31)**	**(51.221,71)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εξαγορα συμμετοχων σε θυγατρικες εταιρείες			(371.141.471,47)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		190,74	715,49
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**190,74**	**-371.140.755,98**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή	**15**		191.302.247,64
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**15**		233.874.427,22
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	**14**	(180,00)	(180,00)
Σύνολο εισροών (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(180,00)**	**425.176.494,86**
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) +(β)+ (γ)		(16.629,57)	53.984.517,17
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**54.771.179,93**	**786.662,76**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**12**	**54.754.550,36**	**54.771.179,93**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» (πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ) συστάθηκε την 24/4/2001 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 48823/01/Β/01/264. Η διάρκειά της αρχίζει από τη νόμιμη σύστασή της και λήγει την 31/12/2100.
Την 13.03.2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 14.02.2020 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε: η τροποποίηση της επωνυμίας της εταιρείας. Συγκεκριμένα η νέα επωνυμία της Εταιρείας είναι «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» και ο διακριτικός της τίτλος «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.»

Η έδρα της εταιρείας είναι στο Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της Λεωφόρου Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην Αθήνα.

Σκοπός της Εταιρείας (με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12.12.2018) είναι:

1. Η ίδρυση ή συμμετοχή σε πάσης φύσεως και σκοπού ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων του Ν. 2778/99), σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
2. Η καθ΄ οιονδήποτε τρόπο και εξ΄ οιασδήποτε αιτίας απόκτηση, κινητών αξιών, χρεογράφων, χρηματοοικονομικών προϊόντων και εν γένει περιουσιακών στοιχείων πάσης φύσεως, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοφυλακίου αυτών.
3. Η προσφορά εν γένει υπηρεσιών διαχείρισης, φύλαξης, τεχνικών συμβουλών, αξιοποίησης καθώς και η εκμετάλλευση επί ακινήτων που είτε ανήκουν στην εταιρεία είτε σε τρίτους και έχουν αποκτηθεί από κάθε νόμιμη αιτία.
4. Οι εκτιμήσεις ακινήτων.
5. Η εξεύρεση, αξιοποίηση και πρόταση προς κάθε ενδιαφερόμενο για ιδιοχρησιμοποίηση, εκμίσθωση και μίσθωση ακινήτων και γενικά η διενέργεια και η παροχή επ' αμοιβή κάθε είδους υπηρεσίας μεσίτη ακινήτων.
6. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ασφάλιση ακινήτων τρίτων και επενδύσεων ακίνητης περιουσίας τρίτων.

Για την εκπλήρωση των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί :

- Να ελέγχει, να συμμετέχει στο κεφάλαιο συναφών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής και / ή να ιδρύει μόνη της ή μαζί με άλλους ανώνυμες εταιρείες ή εταιρείες περιορισμένης ευθύνης ημεδαπές ή/και αλλοδαπές καθώς και να συστήνει κοινοπραξίες με συναφή σκοπό.
- Να παρέχει εγγυήσεις σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα με τα οποία συνεργάζεται ή στα οποία συμμετέχει.
- Να επενδύει διαθέσιμά της σε κινητές αξίες.
- Να αγοράζει, πωλεί, ανταλλάσσει, εκμισθώνει, μισθώνει οιουδήποτε είδους ακίνητη περιουσία είτε για λογαριασμό της είτε για λογαριασμό τρίτων, λειτουργώντας ως μεσίτης αστικών συμβάσεων.
- Να επιβαρύνει ή να υποθηκεύει όλη ή μέρος της ακίνητης περιουσίας της με τους όρους που καθορίζει η Εταιρεία κάθε φορά.
- Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς, μόνη ή σε συνεργασία με άλλα νομικά ή φυσικά πρόσωπα.
- Να ιδρύει σε οποιοδήποτε μέρος του κόσμου υποκαταστήματα και γραφεία αντιπροσωπείας.
- Να προσλαμβάνει και να εκπαιδεύει προσωπικό κατά το σκοπό της, να συνάπτει συμβάσεις με συμβούλους, να μισθώνει, να κατανέμει, ή να διαθέτει το προσωπικό ή τους συμβούλους της σε νομικά ή φυσικά πρόσωπα που χρήζουν των υπηρεσιών ή του προσωπικού αυτού.
- Να διαπραγματεύεται με ασφαλιστικές εταιρείες και να παρέχει συμβουλές στους πελάτες της για την ασφάλιση των ακινήτων τους.
- Να συντάσσει και να υποβάλει για λογαριασμό των τρίτων, των οποίων διαχειρίζεται την ακίνητη περιουσία τους, τις σχετικές δηλώσεις καθώς και το έντυπο Ε9 στις αρμόδιες ΔΟΥ, εφορίες και γενικά κάθε απαιτούμενο έγγραφο σε οποιαδήποτε δημόσια αρχή.

- Να προβαίνει σε οποιαδήποτε άλλη πράξη, χρηματοοικονομική τεχνική ή συναλλαγή που, αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρεία ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε. ανήκει στον Όμιλο της «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.». Μέτοχοι της Εταιρείας είναι η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» με ποσοστό 51% και η «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» με ποσοστό 49%.

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 της «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.»

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Χρυσανθόπουλος	Πρόεδρος
Παναγιώτα Επιτρόπου	Μέλος
Παναγιώτα Σπηλιωτοπούλου	Μέλος
Γεώργιος Καμπαδέλλης	Μέλος
Αλέξανδρος Χουσάκος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 14.02.2025.

Εποπτεύουσα αρχή

Περιφέρεια Αττικής

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

999983400

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών

48823/01/B/01/264

Αριθμός ΓΕΜΗ

4265001000

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατάρτισε τις Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021 κατά τη συνεδρίαση της 21.09.2023. Οι Οικονομικές Καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων.

1. Βασικές λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2021 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.
Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη 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 εκτός από τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου που κατέχει η Εταιρεία τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και τα δικαιώματα προαίρεσης μετοχών.
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.

Η Εταιρεία 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 η Εταίρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και παρουσιάζει ιδιαιτέρως ικανοποιητική ρευστότητα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεών της

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

1.2 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.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»: Έσοδα πριν την προβλεπόμενη χρήση του παγίου (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022
Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος κτήσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων των εσόδων από την πώληση στοιχείων που παράγονται στη φάση που το πάγιο προετοιμάζεται να έρθει στην τοποθεσία και στην κατάσταση που απαιτείται για τη χρήση που η διοίκηση έχει προσδιορίσει. Αντιθέτως, τα έσοδα από την πώληση των εν λόγω στοιχείων όπως και το κόστος τους θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις»: Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022
Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 37 με σκοπό να διευκρινίσει πως το κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης περιλαμβάνει τα έξοδα εκείνα που σχετίζονται άμεσα με τη σύμβαση. Αυτά τα έξοδα αποτελούνται τόσο από τα άμεσα επιρριπτόμενα έξοδα, όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία και τα υλικά, όσο και την αναλογία άλλων εξόδων που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

▸ Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2018-2020 (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022
Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 14.5.2020, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π 1, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 41.
Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας
Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί
Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό

συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.
Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

▸ Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.
Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

▸Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΠ 17 και ΔΠΧΠ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023
Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023
Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:
- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Την 15.7.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων παράτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023
Την 7.5.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

1.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις 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.

1.5 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 και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία (οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται για τα εν λόγω στοιχεία παρουσιάζονται στη σημείωση 1.14). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης 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.
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.

1.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσσει τα κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου που κατέχει με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή/και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών.
Οι επενδύσεις αυτές θα καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.
Μετά την αρχική καταχώρηση θα 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 μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.
Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα θα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα θα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 1.8.

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

Κτήρια	33 έτη

1.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται με αγορά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα 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 πρόθεση της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει
- Την ικανότητα 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 αναπτυξη και να χρησιμοποιησει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού
- Την ικανότητα της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξής του.

Συνεπώς, το κόστος με το οποίο θα αναγνωρισθεί ένα εσωτερικώς δημιουργούμενο άυλο στοιχείο του ενεργητικού είναι το σύνολο των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την ημερομηνία που για πρώτη φορά ικανοποιήθηκαν τα ανωτέρω κριτήρια, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών προσωπικού που προκύπτουν άμεσα από την προετοιμασία του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση.
Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 1 έως 5 χρόνια.
Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται στη φάση της έρευνας αναγνωρίζονται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

1.8 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 (αξία χρήσης).
Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα επενδυτικά ακίνητα τα λοιπά άυλα πάγια και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

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

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

1.9 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 υποχρεωτικά 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.

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 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, τους συμμετοχικούς τίτλους και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας

Τα ανωτέρω αναφερόμενα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας- με εξαίρεση τους συμμετοχικούς τίτλους - 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.

Αναφορικά με τις μετοχές που κατέχει, η Εταιρεία έχει επιλέξει να τις εντάξει στην κατηγορία αποτίμησης "επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση". Σημειώνεται ότι με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης.

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.
Οι εκδόσεις επενδυτικού βαθμού θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και ταξινομούνται στο στάδιο 1.
Ο καθορισμός της σημαντικής αύξησης πιστωτικού κίνδυνου για τα μη-επενδυτικού βαθμού μέσα βασίζεται στις ακόλουθες δύο συνθήκες:
- Υποβάθμιση(εις) στην αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου στις ημερομηνίες αναφοράς σε σύγκριση με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.
- Αύξηση της πιθανότητας αθέτησης εντός δωδεκαμήνου του αντισυμβαλλομένου την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη πιθανότητα κατά την αρχική αναγνώριση.

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.

1.10 Φόρος εισοδήματος

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

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, 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.

1.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:
α) το ταμείο
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.

1.12 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.
  - Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές

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

1.13 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.
Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.
Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής

περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής
Η Εταιρεία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.
Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.
Το στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 1.8)
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 χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔΤΚ) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή
Η 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:
i. 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.

ii. 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 αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

1.14 Αναγνώριση εσόδων

Επειδή η βασική δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η συμμετοχή της σε άλλες εταιρείες (Holding Company) και ειδικότερα σε εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. τα βασικά δυνητικά της έσοδα προέρχονται από τα μερίσματα που θα διανείμουν οι εταιρείες στις οποίες συμμετέχει.

Τα έσοδα από μερίσματα που λαμβάνει η Εταιρεία από τις συμμετοχές της αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρείας στην οποία συμμετέχει η Alpha Συμμετοχών Μ.Α.Ε. μέσω των εκπροσώπων της.

Μέχρι σήμερα η Εταιρεία δεν έχει λαβει μερίσματα από τις εταιρείες στις οποίες συμμετέχει.

1.15 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.

1.16 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 αναμενομένων 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 οι επενδύσεις σε ακίνητα και η συμμετοχή της σε θυγατρικές εταιρείες , κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους .

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα, η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:
• Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
• Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
• Αυτοψία – Επιθεώρηση
• Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
• Σύνταξη Εκτιμήσεων
Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:
• Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
• Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές 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 μμίσθωση), κλπ.
• Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά
τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.
• Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.
Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

Όσον αφορά τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία αυτών χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των πολλαπλασίων.
Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή επιλέγεται ένα δείγμα εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστηριακές αγορές της ημεδαπής ή της αλλοδαπής. Από το εν λόγω δείγμα υπολογίζεται η σχέση χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής προς λογιστική αξία αυτής(P/B) για μία περίοδο, η οποία θεωρείται κατάλληλη σε σχέση με την ημερομηνία αναφοράς-υπολογισμού της εύλογης αξίας της εκάστοτε θυγατρικής εταιρείας. Από το εν λόγω δείγμα προκύπτει μία μέση τιμή P/B , η οποία εφαρμόζεται στη λογιστική καθαρή θέση της εκάστοτε θυγατρικής, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί την ημερομηνία αναφοράς-υπολογισμού της εύλογης αξίας της θυγατρικής.
Ενδεικτικά η επιλογή του δείγματος των εταιρειών λαμβάνει υπόψη τα εξής:

i. Οι δραστηριότητες των εταιρειών του δείγματος να είναι όμοιες ή παραπλήσιες των δραστηριοτήτων της εταιρείας για την οποία θα υπολογιστεί η εύλογη αξία.
ii. Το οικονομικό περιβάλλον εντός του οποίου δραστηριοποιούνται οι εταιρείες του δείγματος να προσιδιάζει σε αυτό της εταιρείας για την οποία θα υπολογιστεί η εύλογη αξία.
iii. Άλλα χαρακτηριστικά (όπως ενδεικτικά σύνολο ενεργητικού, σύνολο πωλήσεων, θέση της κάθε εταιρείας σε σχέση με τις λοιπές εταιρείες στη χώρα που δραστηριοποιείται) των εταιρειών του δείγματος να είναι όσο το δυνατό συγκρίσιμα με αυτά της εταιρείας για την οποία θα υπολογιστεί η εύλογη αξία
iv. Όταν κρίνεται απαραίτητο , τιμές που προκύπτουν από το δείγμα των εταιρειών, οι οποίες θεωρούνται «ακραίες» είναι δυνατό να μην λαμβάνονται υπόψη.

1.17 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της ALPHA BANK η οποία συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στις οποίες ενσωματώνει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Ως εκ τούτου η Εταιρεία κάνει χρήση της σχετικής εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 10:4(α) και κατά συνέπεια συντάσσει μόνο ιδιαίτερες(ατομικές) και όχι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες στις ιδιαίτερες (ατομικές) οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

1.18 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών, στο προσωπικό εταιρειών οι οποίες είναι θυγατρικές της Εταιρείας

Διοικητικά στελέχη τα οποία παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε θυγατρικές της Εταιρείας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών . Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεώς τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως χρέωση τους κόστους συμμετοχής στη θυγατρική της Εταιρεία στην οποία οι δικαιούχοι προσφέρουν τις υπηρεσίες τους με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, καθώς αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση προς τις θυγατρικές της μέσω της μητρικής, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί. Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας η χρέωση στο κόστος συμμετοχής αναγνωρίζεται σταδιακά καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση των δικαιωμάτων προαίρεσης.

1.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας καταχωρείται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

1.20 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία θεωρούνται:
α) η τελική μητρική της Εταιρεία 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 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 Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε , ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι 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%.

1.21 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.

1.22 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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 που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις επενδύσεις σε ακίνητα, τις συμμετοχές σε θυγατρικές και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων, ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των συμμετοχών σε θυγατρικές προσδιορίζεται σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη σημείωση 1.16 των οικονομικών καταστάσεων.

2. Αποσβέσεις

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

	1.1.2021-31.12.2021	**1.1.2020-31.12.2020**
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	202.278,24	202.278,24
Αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ενσώματων παγίων	176,69	176,74
Σύνολο Αποσβέσεων	**202.454,93**	**202.454,98**

3. Γενικά διοικητικά έξοδα

Τα γενικά διοικητικά έξοδα που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	64.620,69	41.252,40
Παροχές τρίτων	1.089,40	5.264,69
Λοιποί φόροι τέλη	39.980,01	28.566,04
Διάφορα έξοδα	6.445,74	8.687,04
Λοιπά Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	134,07	0,00
Σύνολο	**112.269,91**	**83.770,17**

4. Χρηματοοικονομικά έσοδα-έξοδα

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	190,74	715,49
Σύνολο	**190,74**	**715,49**
μείον:		
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(93,34)	(587,52)
Σύνολο	**(93,34)**	**(587,52)**

5. 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.

Με το άρθρο 20 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά. Τόσο στη χρήση 2020 όσο και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν οικονομικά γεγονότα στα οποία η εν λόγω διαταξη να έχει εφαρμογή για την Εταιρεία.

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

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

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	0	(27.509,84)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**0,00**	**(27.509,84)**

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από τις παρακάτω προσωρινές διαφορές:

Αναβαλλόμενος φόρος	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-1.12.2020
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	0,00	(27.509,84)
Σύνολο	**0,00**	**(27.509,84)**

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	ποσοστό %	31.12.2021	ποσοστό %	31.12.2020 (όπως αναταξινομήθηκε)
Κέρδη/ (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		**61.220.977,51**		**-2.064.625,78**
Φόρος εισοδήματος (έσοδο/ (έξοδο))	0,22	13.468.615,05	0,24	**495.510,19**
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	0,00	-354,86	0	-1.216,35
Μη αναγνώριση αναβαλλομ. φορολογ. απαίτησης επί φορολογικών ζημιών χρήσεως	0,00	-23.059,49	-0,01	-14.971,22
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης λόγω απομείωσης θυγατρικής εταιρείας	-0,22	-13.435.246,99	-0,19	-402.226,38
Προσωρινές διαφορές (κυρίως αποσβέσεις και πρόβλεψη για πιστωτικό κίνδυνο) για τις οποίες δεν λήφθηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	0,00	-9.953,71	-0,05	-104.606,08
Σύνολο	**0,00**	**0**	**-0,01**	**-27.509,84**

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

	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 1.1.2020	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 31.12.2020
Αποσβέσεις παγίων	27.304,69	(27.509,84)	0	(205,15)

Αποτίμηση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενων σε εύλογη αξία μέσω της Καθαρής Θέσης	1.436,02	0	(1.230,87)	**205,15**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών Απαιτήσεων / (Υποχρεώσεων)	**28.740,71**	**(27.509,84)**	**(1.230,87)**	**0**

	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης) 1.1.2021	**Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων**	**Αναγνώριση στην καθαρή θέση**	**Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 31.12.2021**
Αποσβέσεις παγίων	0	0	0	**0**
Αποτίμηση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενων σε εύλογη αξία μέσω της Καθαρής Θέσης	0	0	0	**0**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών Απαιτήσεων / (Υποχρεώσεων)	**0**	**0**	**0**	**0**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.
Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 23.059,87 για φορολογικές ζημίες ποσού ΕΥΡΩ 104.815,85 , ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 117.429,88 , που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ύψους ΕΥΡΩ 533.772,18 .
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 Χρηματοοικονομικές 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.

Τυχόν πρόσθετοι φόροι που ενδεχομένως καταλογιστούν σε βάρος της Εταιρίας από την διενέργεια μελλοντικών φορολογικών ελέγχων από τις φορολογικές αρχές δεν εκτιμάτε ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

6. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσης με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσης, 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 χρήσης 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/ (Ζημιές) μετά τον φόρο εισοδήματος	(61.220.977,51)	(2.092.135,62)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	193.163.685,00	23.675.685,25
Ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα σε ευρώ	**-0,3169**	**-0,0884**

7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

Η κίνηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων αναλύεται ως εξής:

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2020	559,65	-176,76	382,89
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-176,74	-176,74
Υπόλοιπο 31.12.2020	**559,65**	**-353,5**	**206,15**

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2021	559,65	-353,5	206,15
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-176,69	-176,69
Υπόλοιπο 31.12.2021	**559,65**	**-530,19**	**29,46**

8. Επενδυτικά Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της, από 21 Απριλίου 2017, διαμέρισμα Β' ορόφου 392,60 τ.μ. μετά 2 (δύο) υπόγειων αποθηκών και 1 (μίας) ισογείου θέσεως στάθμευσης, επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17, Αθήνα.

Η αξία του ακινήτου αναλύεται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτήρια	Σύνολο
Κόστος κτήσεως			
1η Ιανουαρίου 2020	**1.193.711,06**	**6.675.181,88**	**7.868.892,94**
Προσθήκες	0	0	0
31η Δεκεμβρίου 2020	**1.193.711,06**	**6.675.181,88**	**7.868.892,94**
Κόστος κτήσεως			
1η Ιανουαρίου 2021	1.193.711,06	6.675.181,88	7.868.892,94
Προσθήκες	0	0	0
31η Δεκεμβρίου 2021	**1.193.711,06**	**6.675.181,88**	**7.868.892,94**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2020	**0**	**-539.408,64**	**-539.408,64**
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-202.278,24	-202.278,24
31η Δεκεμβρίου 2020	**0**	**-741.686,88**	**-741.686,88**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2021	**0**	**-741.686,88**	**-741.686,88**
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-202.278,24	-202.278,24
31η Δεκεμβρίου 2021	**0**	**-943.965,12**	**-943.965,12**
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2020	**1.193.711,06**	**5.933.495,00**	**7.127.206,06**
31ης Δεκεμβρίου 2021	**1.193.711,06**	**5.731.216,76**	**6.924.927,82**

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης τα οποία έχουν υπολογιστεί σε ποσοστό 2% επί της εύλογης αξίας αυτού, ανέρχεται την 31/12/2021 σε ΕΥΡΩ 7.707.000 ευρώ (2020: ΕΥΡΩ 7.707.000).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας η οποία προσδιορίστηκε από πιστοποιημένο εκτιμητή, χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος. Η εν λόγω μέθοδος για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας δεν έχει τροποποιηθεί σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις. Συγκεκριμένα αρχικά χρησιμοποιήθηκαν τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούσαν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόστηκαν ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, όροφος, τοποθεσία, θέση/θέα ακινήτου, ενεργειακή κλάση ακινήτου, παρακολουθήματα ακινήτου) του ακινήτου της εταιρείας. Από το παραπάνω εύρος των προσαρμοσμένων τιμών υπολογίστηκε η μέση τιμή που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας, η οποία (μέση τιμή) ανήλθε σε 19,63 χιλ. € ανά τ.μ.
Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές αναλύονται ως εξής:

31/12/2021							
Εταιρεία	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό κτήσεως**	**Αξία κτήσεως**	**Σωρευμένες απομειώσεις προηγ. χρησεων**	**Προσθήκες τρεχουσας χρησεως**	**Απομειώσεις τρεχουσας χρήσεως**	**Αξία τέλους χρήσεως**
ALPHA VENTURES	6.500.000	100%	36.317.571,55	(4.138.987,10)	7.117,06	0	32.185.701,51
ALPHA LEASING	39.744.279	100%	141.155.968,38	0	0	(60.845.379,11)	80.310.589,27
ABC FACTORS	1.366.667	100%	155.198.534,42	0	33.225,69	0	155.231.760,11
ALPHA FINANCE	200.000	100%	30.371.273,60	0	12.589,11	0	30.383.862,71
ALPHA ASSET MANAGEMENT	950.000	100%	44.510.215,07	0	36.506,39	0	44.546.721,46
Σύνολο			**407.448.741,02**	**(4.138.987,10)**	**89.438,25**	**(60.845.379,11)**	**342.658.635,06**

31.12.2020							
Εταιρεία	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό κτήσεως**	**Αξία κτήσεως**	**Σωρευμένες απομειώσεις προηγ. χρησεων**	**Προσθήκες**	**Απομειώσεις τρεχ. χρήσεως**	**Αξία τέλους χρήσεως**
ALPHA VENTURES	6.500.000	100%	36.307.269,55	(2.463.043,84)	10.302,00	(1.675.943,26)	32.178.584,45

ALPHA LEASING	39.744.279	100%	141.155.968,38	0,00	0,00	0,00	141.155.968,38
ABC FACTORS	1.366.667	100%	155.156.805,42	0,00	41.729,00	0,00	155.198.534,42
ALPHA FINANCE	200.000	100%	30.353.175,60	0,00	18.098,00	0,00	30.371.273,60
ALPHA ASSET MANAGEMENT	950.000	100%	44.475.522,07	0,00	34.693,00	0,00	44.510.215,07
Σύνολο			**407.448.741,02**	**(2.463.043,84)**	**104.822,00**	**(1.675.943, 26)**	**403.414.575,92**

Όλες οι παραπάνω εταιρείες είναι μη εισηγμένες σε Χρηματιστηριακή Αγορά.

Τον Δεκέμβριο του 2020, στα πλαίσια της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρεία απέκτησε:

i. Το 100% της εταιρείας Alpha Leasing από την Alpha Bank
ii. Το 100% της εταιρείας ABC Factors και την από την Alpha Bank
iii. Το 99,72% και το 0,28% της εταιρείας Alpha Finance από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως.
iv. Το 88,40% και το 11,60% της εταιρείας Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως.

έναντι συνολικού τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 371.141.471,47, όπως αυτό αναλύεται στον παραπάνω πίνακα. Το τίμημα καταβλήθηκε ολοσχερώς τμηματικά εντός του Δεκεμβρίου 2020 μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 427.304.404,62.
Η αξία κτήσης των παραπάνω εταιρειών προσδιορίστηκε βάσει μελέτης αποτίμησης που διενεργήθηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη εταιρεία Συμβούλων-Εκτιμητών.

Συγκεκριμένα για τον προσδιορισμό του τιμήματος της αγοράς των μετοχών της Alpha Finance, της Alpha Leasing, της ABC Factors και της Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των πολλαπλασίων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εταιρειών (σύμφωνα με το αντίστοιχο Λογιστικό Πρότυπο IFRS 13). Η επιλογή του δείγματος των εταιρειών (peer group) που χρησιμοποιήθηκε έγινε με γνώμονα την συμβατή/ όμοια δραστηριότητα των εταιριών (scope of work) και τα χαρακτηριστικά της αγοράς ή /και τη γεωγραφική θέση (market scale) αποφεύγοντας την ένταξη ακραίων τιμών (outliers) στον υπολογισμό του λόγου χρηματιστηριακή αξία μετοχής προς λογιστική αξία μετοχής (P/B). Το δείγμα διαμορφώθηκε κατόπιν εξέτασης και αξιολόγησης της συμβατότητας των εταιριών του κλάδου από την βάση δεδομένων (Reuters) που χρησιμοποιεί η παραπάνω εξειδικευμένη Εταιρεία Συμβούλων-Εκτιμητών, ενώ λήφθηκαν τα πλέον πρόσφατα δεδομένα κατά την ημερομηνία που διεξήχθη η άσκηση για τους σκοπούς της συναλλαγής, η οποία ήταν η 31.10.2020.

Στη στήλη «προσθήκες» του παραπάνω πίνακα περιλαμβάνονται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών σύμφωνα με όσα αναφέρονται παρακάτω.

Η Εταιρεία στα πλαίσια διενέργειας ελέγχου απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες προέβη σε απομείωση της επένδυσης που έχει στην Alpha Leasing με βάση τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της εν λόγω επένδυσης. Η Εταιρεία χρησιμοποίησε τη μέθοδο των πολλαπλασίων για την εκτίμηση της εύλογης

αξίας της Alpha Leasing (σύμφωνα με το αντίστοιχο Λογιστικό Πρότυπο IFRS 13). Ως αποτέλεσμα της παραπάνω μεθόδου προέκυψε ότι η εύλογη αξία της Alpha Leasing την 31/12/2021 ανέρχεται σε Ευρώ 80.310.589,27. Η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσεως και της εύλογης αξίας της ανωτέρω συμμετοχής ποσού Ευρώ 60.845.379,11 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα και συγκεκριμένα στην γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης «Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές».
Η ίδια μέθοδος προσδιορισμού της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε και για τις συμμετοχές της Εταιρείας στις θυγατρικές της Alpha Finance, Alpha Asset Management AEDAK και ABC Factors, ενώ για την Alpha Ventures χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Καθαρής Θέσης καθώς κρίθηκε η πλέον αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας της, καθώς οι επενδύσεις της αποτιμώνται το αργότερο κάθε τρίμηνο. Για την Alpha Ventures δεν προέκυψε απομείωση της λογιστικής αξίας της.

Δικαιώματα προαιρέσεως αγοράς μετοχών

Η Γενική Συνέλευση της Alpha Bank της 31.7.2020 ενέκρινε τη θέσπιση και την εφαρμογή πενταετούς Προγράμματος Διάθεσης Μετοχών (Stock Options Plan) με τη μορφή χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης για απόκτηση μετοχών (stock options) με έκδοση νέων μετοχών σε Στελέχη της Διοίκησης και του Προσωπικού της Τράπεζας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών. Το πρόγραμμα αφορά στην περίοδο 2020-2024 και σύμφωνα με αυτό οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμά τους για την αγορά μετοχών με τιμή εξάσκησης την ονομαστική αξία της μετοχής, ήτοι 0,30€. Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε επίσης την ανάθεση στο Διοικητικό Συμβούλιο του καθορισμού των δικαιούχων, των όρων χορήγησης των δικαιωμάτων, καθώς και των λοιπών όρων και των προϋποθέσεων του Προγράμματος, σύμφωνα με το ισχύον ρυθμιστικό και νομοθετικό πλαίσιο και τις πολιτικές της Τράπεζας.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Bank κατά τη συνεδρίασή του την 30.12.2020: (α) ενέκρινε τον Κανονισμό του Προγράμματος και (β) προέβη στη χορήγηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019 σε συγκεκριμένα Μέλη του Προσωπικού της Τράπεζας και Συνδεδεμένων με αυτήν Εταιριών.

Την 31.12.2020 οι δικαιούχοι, οι οποίοι παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε θυγατρικές εταιρείες της Εταιρίας ενημερώθηκαν για το ακριβές ποσό της αμοιβής τους για την απόδοση των ετών 2018 και 2019 καθώς και για τους όρους που τη διέπουν.

Στο πλαίσιο αυτό, για τις χρήσεις 2018 και 2019, ο συνολικός αριθμός των Δικαιωμάτων Προαίρεσης που διατέθηκαν στα στελέχη των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας που καθορίσθηκαν ως δικαιούχοι, και μπορούν να ασκηθούν κατά την περίοδο 2021-2024 είναι 261.630 καθένα εκ των οποίων θα αντιστοιχεί σε μία Νέα Μετοχή, δηλαδή, σε περίπτωση που ασκηθούν όλα τα δικαιώματα, θα διατεθούν συνολικά έως 261.630 νεοεκδοθείσες κοινές, ονομαστικές, άυλες Μετοχές της Alpha Bank, ονομαστικής αξίας Ευρώ 0,30 εκάστη. Αντίστοιχα με βάση τις περιόδους αναβολής κάθε Προγράμματος, οι Περίοδοι Άσκησης ορίστηκαν ως εξής:

Περίοδος Άσκησης	**Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν**
Ιανουάριος 2021	161.235
Ιανουάριος 2022	34.879

Ιανουάριος 2023	34.888
Ιανουάριος 2024	30.598
Σύνολο	**261.630**

Για τα δικαιώματα που η περίοδος εξάσκησης είναι ο Ιανουάριος του 2021 δεν υπήρχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης κατά την ημερομηνία διάθεσης ενώ για τα υπόλοιπα υφίσταται ως προϋπόθεση η παραμονή στην υπηρεσία.

Την 31.12.2021, η Εταιρία αναγνώρισε, με χρέωση του κόστους κτήσης της συμμετοχής στη θυγατρική της Εταιρεία στην οποία οι δικαιούχοι προσφέρουν τις υπηρεσίες τους με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ποσό € 89.438,25 (2020 €104.822) το οποίο προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία διαθέσεως, των ανωτέρω δικαιωμάτων προαιρέσεως αγοράς μετοχών που κατά την 31.12.2021 και 31.12.2020 αντίστοιχα δεν είχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης. Η πίστωση του αποθεματικού της καθαρής θέσης αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση της εταιρίας προς τις θυγατρικές της μέσω της Τράπεζας που συνιστά την τελική μητρική.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω δικαιωμάτων προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Alpha Bank την 31.12.2021, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης.

10. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Η Εταιρεία έχει συμμετοχή στην Εταιρεία ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε. που είναι θυγατρική του Ομίλου Alpha Services and Holdings, καθώς και σε λοιπές εταιρείες μη εισηγμένες στο Χ.Α.

Το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων (Αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση) διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

31.12.2021	**% Συμμετοχής**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Αποθεματικό**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε.(2021)				
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε.	0,35%	12.657,36	11.235,90	-1.421,46
Σύνολο		**12.657,36**	**11.235,90**	**-1.421,46**
Λοιπές μετοχές επενδυτικού χαρτοφυλακίου μη εισηγμένες στο Χ.Α.				
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής .	25,00%	7.500,00	0	-7.500,00
Propindex Α.Ε.	18,42%	40.250,00	71.958,97	31.708,97
Τεχνολογικό Πάρκο Ακρόπολις Α.Ε.	0,11%	12.480,00	8.158,58	-4.321,42
Σύνολο		**60.230,00**	**80.117,55**	**19.887,55**
Γενικό σύνολο		**72.887,36**	**91.353,45**	**18.466,09**

31.12.2020	**% Συμμετοχής**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Αποθεματικό**

Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank (πριν την απόσχιση) (2020)				
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε.	0,35%	12.657,36	11.351,44	-1.305,92
Σύνολο		**12.657,36**	**11.351,44**	**-1.305,92**
Λοιπές μετοχές επενδυτικού χαρτοφυλακίου μη εισηγμένες στο Χ.Α.				
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής .	25,00%	7.500,00	0	-7.500,00
Propindex A.E.	18,42%	40.250,00	57.899,58	17.649,58
Τεχνολογικό Πάρκο Ακρόπολις Α.Ε.	0,11%	12.480,00	8.181,72	-4.298,28
Σύνολο		**60.230,00**	**66.081,30**	**5.851,30**
Γενικό σύνολο		**72.887,36**	**77.432,75**	**4.545,39**

Οι μετοχές όλων των ανωτέρω εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α. Ως αξιόπιστη προσέγγιση της εύλογης αξίας τους θεωρήθηκε η λογιστική καθαρή θέση των εταιρειών αυτών όπως αυτή προκύπτει από τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις τους. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται με βάση την ποιότητα των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της στο επίπεδο (3).

11. Απαιτήσεις και προκαταβολές

	31.12.2021	**31.12.2020**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο-παρακρατούμενοι φόροι καταθέσεων	702,80	59.054,19
Έξοδα ασφαλίστρων επομένων χρήσεων	1.215,48	919,06
Λοιπές απαιτήσεις	2.213,88	2.201,87
Σύνολο	**4.132,16**	**62.175,12**

Την 31.12.2020, οι Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο περιλάμβαναν κυρίως απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 58.351,89 που αφορούσε σε παρακρατηθέντες φόρους από τόκους ενδοομιλικών καταθέσεων έτους 2015. Η Εταιρεία, μετά από αίτηση επιστροφής προς τη Δ.Ο.Υ ΦΑΕ Αθηνών, εισέπραξε το ποσό τον Μάρτιο του 2021.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2021	**31.12.2020**
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως	1.254.229,37	1.270.858,94
Καταθέσεις προθεσμίας	53.500.000,00	53500000
Σύνολο για σκοπούς ταμειακών ροών	**54.754.550,36**	**54.771.179,93**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου (σήμ. 18)	-163.556,30	-102.585,34
	54.590.994,06	**54.668.594,59**

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

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας (διάρκειας 3 μηνών) της Εταιρείας είναι κατατεθειμένες κυρίως στην ALPHA BANK.

Η Εταιρεία έχει διενεργήσει πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου (ECL) ποσού ΕΥΡΩ 163.556,30 που προκύπτει από τις καταθέσεις προθεσμίας (stage 1). Δεδομένου ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές, η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για τα εν λόγω υπόλοιπα.

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η ALPHA BANK κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

13. Λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	36.031,74	1.379,85
Λοιποί πιστωτές	1.906,62	10.848,98
Υποχρέωση προς το Ελληνικό Δημόσιο	44.301,13	44.301,13
Λογαριασμοί προς απόδοση	57.073,34	50.282,38
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	32.374,50	27.196,35
Σύνολο	**171.687,33**	**134.008,69**

Οι λογαριασμοί προς απόδοση αφορούν υποχρεώσεις προς εκκαθάριση από δραστηριότητες της Εταιρείας σε προηγούμενες χρήσεις σχετικά με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες των υποχρεώσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, εκτιμάται ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες.

14. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της με λήξη στις 31.01.2022.Η Σύμβαση ανανεώθηκε την 1/2/2022 για το διάστημα από 1/1/2022-31/1/2025. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2021 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 180,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 178,66 και τόκων ποσού Ευρώ 1,34. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».
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:

Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2020	385,19
Χρεωστικοί τόκοι	3,46
Πληρωμές μισθωμάτων	-180
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	**208,65**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2021	208,65
Χρεωστικοί τόκοι	1,34
Πληρωμές μισθωμάτων	-180
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	**29,99**

15. Καθαρή θέση

- **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ολοσχερώς καταβεβλημένο, ανέρχεται την 31.12.2020 σε € 212.480.053,50 διαιρούμενο σε 193.163.685,00 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,10 εκάστη. Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 11.12.2020 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών από την Alpha Bank κατά ΕΥΡΩ 89.314.750,80 με την έκδοση

81.195.228,00 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 1,10 και τιμή διάθεσης ΕΥΡΩ 2,43.
Στη συνέχεια, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 17.12.2020 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών από την «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» κατά ΕΥΡΩ 104.115.226,60 με την έκδοση 94.650.206,00 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 1,10 και τιμή διάθεσης ΕΥΡΩ 2,43.
Η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής διαθέσεως των νέων μετοχών ανέρχεται συνολικά σε ποσό ΕΥΡΩ 233.874.427,22 (ποσό ΕΥΡΩ 107.989.653,24 αφορά τη Γ.Σ της 11.12.2020 και ποσό ΕΥΡΩ 125.884.773,98 αφορά τη Γ.Σ της 17.12.2020) πιστώθηκε στον λογαριασμό από την «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».
Η ALPHA BANK κατέχει το 51% του Μετοχικού Κεφαλαίου τη Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 49% ανήκει στην «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» η οποία είναι κατά 100% θυγατρική εταιρεία της Alpha Bank.

- **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. Το ύψος του τακτικού αποθεματικού την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 1.328.953,58.

- **Αποθεματικό αποτίμησης μετοχών**

	2021	**2020**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	**4.545,39**	**6.227,21**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) που οφείλονται σε μεταβολή της εύλογης αξίας	13.920,70	-450,96
Αναβαλλόμενος φόρος	0,00	-1230,87
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	**18.466,09**	**4.545,39**

- **Αποτελέσματα εις νέο**

Στην χρήση 2021 προέκυψαν ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 61.220.977,51, οι οποίες μαζί με τις ζημίες προηγουμένης χρήσης ΕΥΡΩ 3.464.022,42 διαμόρφωσαν τα αποτελέσματα (ζημίες) εις νέον της Εταιρείας σε Ευρώ 64.684.999,93.

- **Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες 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 την μη διανομή 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.

16. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

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

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2020	**77.883,70**
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-450,96
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2020	**77.432,75**
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2021	**77.432,75**
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	13.920,70
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2021	**91.353,45**

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

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμέτοχων Α.Ε και έχει ως άμεση μητρική την Alpha Bank Α.Ε. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 51% των μετοχών της ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η Alpha Services and Holdings συνιστά την τελική μητρική της. Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμέτοχων Α.Ε, οι οποίες διενεργούνται μέσα στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς ή των λοιπών δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την άμεση μητρική εταιρία ALPHA BANK, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την τελική μητρική Alpha Services and Holdings παρουσιάζονται στις λοιπές γραμμές της γνωστοποίησης. Οι όροι των προσφερόμενων υπηρεσιών προς τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους όρους που εφαρμόζονται συνήθως προς τις μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

	31.12.2021		31.12.2020	
	ALPHA BANK	ΛΟΙΠΕΣ	ALPHA BANK	ΛΟΙΠΕΣ
Έσοδα -Έξοδα				
Έσοδα - Τόκοι καταθέσεων, όψεως και προθεσμίας	190,74		715,49	
Έξοδα αμοιβές		42.458,19	8.749,18	5.933,72
Έξοδα τραπεζών			544,06	
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίου ιδιοχ. ακινήτων	1,34		3,46	
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων Χρήσης ιδιοχ. ακινήτων	176,69		176,74	

Απαιτήσεις - Υποχρεώσεις				
Δικαιώματα χρήσης επί ιδιόχ. ακινήτων	29,46		206,15	
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχ.ακινήτων	29,99		208,65	
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	54.751.282,23		54.767.911,80	
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	163.556,30		102.585,34	
Υποχρεώσεις		35.885,18	10.848,98	265,01

Η εταιρεία απέκτησε στη χρήση 2020 μετοχές θυγατρικών εταιρειών συνολικού κόστους κτήσεως ευρώ 371.141.471,47. Την 31.12.2021, η Εταιρία αναγνώρισε, με χρέωση του κόστους κτήσης της συμμετοχής στις θυγατρικές της Εταιρείες στις οποίες οι δικαιούχοι προσφέρουν τις υπηρεσίες τους με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ποσό € 89.438,25 (31.12.2020: €104.822) το οποίο προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία διαθέσεως, των ανωτέρω δικαιωμάτων προαιρέσεως αγοράς μετοχών που κατά την 31.12.2021 δεν είχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης (σημ.9).

Δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη της Γενικής Διεύθυνσης και του Διοικητικού Συμβουλίου.
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.

18. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κίνδυνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Χρηματικά διαθέσιμα». Τα χρηματικά διαθέσιμα αφορούν σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, οι οποίες είναι κυρίως τοποθετημένες στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. Η Εταιρεία έχει διενεργήσει πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου (ECL) ποσού ΕΥΡΩ 163.556,30 που προκύπτει από τις καταθέσεις προθεσμίας (stage 1). Δεδομένου ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές, η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για τα εν λόγω υπόλοιπα.
Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η ALPHA BANK κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρεία διαθέτει ιδιαιτέρως επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεων της.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Νομικά θέματα

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

Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και την χρήση 2008 ενώ οι χρήσεις 2009 έως και 2015 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.
Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

20. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών

Κατά την χρήση 2021, οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών της Εταιρείας 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.

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	15.000,00	20.000,00
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	5.150,00	6.400,00
Σύνολο	**20.150,00**	**26.400,00**

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Για το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της εταιρείας (Βλ. σημ. 8 «Επενδυτικά ακίνητα»), το οποίο συμμετέχει στην παραπάνω συναλλαγή Skyline, προκηρύχθηκε πλειοδοτικός Διαγωνισμός με καταληκτική ημερομηνία προσφορών την 17/5/2023 και τιμή εκκίνησης ευρώ 8,50 εκ, στο πλαίσιο του οποίου αναδείχθηκε πλειοδότης με τιμή προσφοράς ευρώ 12,03 εκ. . Ο πλειοδότης κατέθεσε εγγυητική επιστολή ποσού ευρώ 500 χιλ.
Η πώληση του εν λόγω ακινήτου αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του τέταρτου τρίμηνου του 2023.

Στη χρήση 2022 η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 22/12/2022 το ποσό των 20.000.003,86 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.
Στη χρήση 2023, η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 29/06/2023 το ποσό των 15.028.639,04 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.

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

Αθήνα 21 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΜΠΑΔΕΛΛΗΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΓΑΒΡΙΛΗΣ
ΑΔΤ - ΑΚ786232	ΑΔΤ - ΑΗ002694	ΑΔΤ- ΑΒ629796 Αρ. Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

«ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Οικονομικές Καταστάσεις

ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ

Σεπτέμβριος 2023

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2021 4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10
Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρείας της 31.12.2021 13
Κατάσταση αποστελεσμάτων 13
Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος 14
Ισολογισμός 15
Κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσης 16
Κατάσταση ταμειακών ροών 17
Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία 18
1. Βασικές λογιστικές αρχές 20
1.1 Βάση Παρουσίασης 20
Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) 20
1.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων 22
1.3 Πληροφόρηση κατά τομέα 25
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 25
1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) 26
1.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα 26
1.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού 27
1.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού 27
1.9 Χρηματοοικονομικά μέσα 28
1.10 Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών 31
1.11 Φόρος εισοδήματος 31
1.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 32
1.13 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 32
1.14 Μισθώσεις 32
1.15 Αναγνώριση εσόδων 34
1.16 Τόκοι έσοδα και έξοδα 34
1.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 34
1.18 Συμμετοχές σε θυγατρικές 36
1.19 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μετοχών της Τράπεζας, ... 37
1.20 Διανομή μερισμάτων 36
1.21 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 36
1.22 Συγκριτικά στοιχεία 37
1.23 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας 37
2. Αποσβέσεις 37
4. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα 38
5. Φόρος εισοδήματος 38
6. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή 41
7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 41

8. Επενδυτικά Ακίνητα 42
9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις 43
10. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση 46
11. Απαιτήσεις και προκαταβολές 47
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 47
13. Λοιπές υποχρεώσεις 48
14. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 48
15. Καθαρή θέση 50
16. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων 50
17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 50
18. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κίνδυνου 51
19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 51
20. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών 52
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 52

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2021

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας συνημμένα σας υποβάλλουμε τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την δέκατη ένατη εταιρική χρήση:

- ✓ Κατάσταση αποτελεσμάτων
- ✓ Κατάσταση Συνολικού αποτελέσματος
- ✓ Ισολογισμός
- ✓ Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως
- ✓ Κατάσταση Ταμειακών Ροών
- ✓ Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), 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 και

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, εφόσον υφίστανται, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:

- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση.

Την 13.03.2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 14.02.2020 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε: η τροποποίηση της επωνυμίας της εταιρείας. Συγκεκριμένα η νέα επωνυμία της Εταιρείας είναι «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» και ο διακριτικός της τίτλος «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.».

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12.12.2018 έγινε τροποποίηση του άρθρου 2 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η σημαντικότερη αλλαγή αφορά στην απόκτηση της δυνατότητας η Εταιρεία να ιδρύει ή να συμμετέχει σε πάσης φύσεως και σκοπού ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων του Ν. 2778/99).

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018, και πιο συγκεκριμένα στις 27 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% της Εταιρείας ALPHA VENTURES έναντι τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55. Ειδικότερα, απέκτησε από την ALPHA BANK A.E 6.462.500 μετοχές και από την ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε τις υπόλοιπες 37.500 μετοχές. Το τίμημα καταβλήθηκε στους πωλητές ALPHA BANK A.E (ποσό ΕΥΡΩ 36.097.804,53) και ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε (ποσό ΕΥΡΩ 209.465,02) στις 23 Απριλίου 2019.

Τον Δεκέμβριο του 2020, στα πλαίσια της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρεία απέκτησε:

i. Το 100% της εταιρείας Alpha Leasing από την Alpha Bank
ii. Το 100% της εταιρείας ABC Factors από την Alpha Bank
iii. Το 99,72% και το 0,28% της εταιρείας Alpha Finance από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως.
iv. Το 88,40% και το 11,60% της εταιρείας Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 371.141.471,47.

Το τίμημα καταβλήθηκε ολοσχερώς τμηματικά εντός του Δεκεμβρίου 2020 μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 427.304.404,62.
Η αξία κτήσης των παραπάνω εταιρειών προσδιορίστηκε βάσει μελέτης αποτίμησης που διενεργήθηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη εταιρεία Συμβούλων-Εκτιμητών.
Συνεπώς, οι επενδύσεις σε θυγατρικές μη εισηγμένες στο Χ.Α αναλύονται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Θυγατρική μη εισηγμένη στο Χ.Α		
ALPHA VENTURES (100%)	32.185.701,51	32.178.584,45
ALPHA LEASING (100%)	80.310.589,27	141.155.968,38
ABC FACTORS (100%)	155.231.760,11	155.198.534,42
ALPHA FINANCE (100%)	30.383.862,71	30.371.273,60
ALPHA ASSET MANAGEMENT (100%)	44.546.721,46	44.510.215,07
Σύνολο	**342.658.635,06**	**403.414.575,92**

Η Εταιρεία στα πλαίσια διενέργειας ελέγχου απομείωσης της επένδυσης που έχει στην Alpha Leasing προέβη στον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της εν λόγω επένδυσης.
Η Εταιρεία χρησιμοποίησε τη μέθοδο των πολλαπλασίων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας της Alpha Leasing (σύμφωνα με το αντίστοιχο Λογιστικό Πρότυπο IFRS 13). Ως αποτέλεσμα της παραπάνω μεθόδου προέκυψε ότι η εύλογη αξία της AlphaLeasing την 31/12/2021 ανέρχεται σε Ευρώ 80.310.589,27. Η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσεως και της εύλογης αξίας της ανωτέρω συμμετοχής ποσού ΕΥΡΩ 60.845.379,11 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα και συγκεκριμένα στην γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης «Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές».

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, αφορούν τις κατωτέρω μετοχές:

	31.12.2021	31.12.2020
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής (25,00%)	0	0
Propindex .(18,42%)	71.958,97	57.899,58
Πάρκο Υψηλής Τεχνολογίας Ακρόπολις Α.Ε.(0,12%)	8.158,58	8.181,72
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε. (0,35%)	11.235,90	11.351,44
Σύνολο	**91.353,45**	**77.432,75**

Οι μετοχές όλων των ανωτέρω εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α. και διαβαθμίζονται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο επίπεδο (3).

Το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων αναλύεται κατωτέρω:

	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως	1.254.229,37	1.270.858,94
Καταθέσεις προθεσμίας	53.500.000,00	53500000
Σύνολο για σκοπούς ταμειακών ροών	**54.754.550,36**	**54.771.179,93**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου (Σημ.. 18)	-163.556,30	-102.585,34
	54.590.994,06	**54.668.594,59**

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	54.595.126,22	13,50%	54.730.769,71	11,76%
Σύνολο ενεργητικού	404.270.072,02		465.350.190,60	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	349.674.945,80	86,50%	410.619.420,89	88,24%
Σύνολο ενεργητικού	404.270.072,02		465.350.190,60	

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

Καθαρή Θέση	404.098.354,70	235327,66%	465.215.973,26	346613,91%
Σύνολο υποχρεώσεων	171.717,32		134.217,34	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	171.717,32	0,04%	134.217,34	0,03%
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	404.270.072,02		465.350.190,60	
Ίδια κεφάλαια	404.098.354,70	99,96%	465.215.973,26	99,97%
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	404.270.072,02		465.350.190,60	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	54.595.126,22	31793,60%	54.730.769,71	40777,72%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	171.717,32		134.217,34	

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

Ταμειακά διαθέσιμα	54.590.994,06	31791,20%	54.668.594,59	40731,39%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	171.717,32		134.217,34	

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

Η ALPHA BANK κατέχει το 51% του Μετοχικού Κεφαλαίου τη Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 49% ανήκει στην «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» η οποία είναι κατά 100% θυγατρική εταιρεία της Alpha Bank.
Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, τα συνολικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας έχουν ως κατωτέρω:

(ποσά σε ευρώ)

Κατάσταση αποτελεσμάτων	**Σημείωση**	**Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2021**	**31.12.2020**
Αποσβέσεις	2	(202.454,93)	(202.454,98)
Γενικά διοικητικά έξοδα	3	(112.269,91)	(83.770,17)
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(314.724,84)**	**(286.225,15)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4	190,74	715,49
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4	(93,34)	(587,52)
Απομειώσεις σε επενδύσεις σε θυγατρικές	9	(60.845.379,11)	(1.675.943,26)
Απομειώσεις απαιτήσεων από πιστωτικά ιδρύματα	12	(60.970,96)	(102.585,34)
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων		**(61.220.977,51)**	**(2.064.625,78)**
Φόρος εισοδήματος	5	,00	(27.509,84)
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		**(61.220.977,51)**	**(2.092.135,62)**
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	6	**-0,3169**	**-0,0884**

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή ελάχιστου μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται κατ' ελάχιστον σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι

επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα, δηλαδή της διανομής του ελάχιστου μερίσματος, σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.
Λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει τη μη διανομή μερίσματος.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2021.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η μητρική Alpha Bank με σκοπό τη βελτιστοποίηση της εταιρικής δομής του Ομίλου ξεκίνησε το 2018 την αναδιοργάνωση των κυρίων εταιριών του Ομίλου μέσω της ομαδοποίησής τους με βάση τη κοινή τους δραστηριότητα, κάτω από 3 πυλώνες.
Η Alpha Συμμετοχών ΑΕ θα αποτελέσει τον πυλώνα συμμετοχών του χρηματοοικονομικού τομέα στην Ελλάδα. Στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην εξαγορά των κάτωθι θυγατρικών:

- Alpha Ventures
- ABC Factors AE
- Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ,
- Alpha Finance ΑΕΠΕΥ και
- Alpha Leasing AE

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 17επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε μέσω προσώπου που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της Εταιρείας.

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

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Για το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της εταιρείας , το

οποίο συμμετέχει στην παραπάνω συναλλαγή Skyline, προκηρύχθηκε πλειοδοτικός Διαγωνισμός με καταληκτική ημερομηνία προσφορών την 17/5/2023 και τιμή εκκίνησης ευρώ 8,50 εκ, στο πλαίσιο του οποίου αναδείχθηκε πλειοδότης με τιμή προσφοράς ευρώ 12,03 εκ. Θα επακολουθήσει η σύναψη της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου, κατά τους όρους και προϋποθέσεις του Διαγωνισμού.

Στη χρήση 2022, η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 22/12/2022 το ποσό των 20.000.003,86 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.

Στη χρήση 2023, η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 29/06/2023 το ποσό των 15.028.639,04 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 21 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΜΠΑΔΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ - ΑΚ786232	ΑΔΤ - ΑΗ002694

Deloitte.

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 «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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.

Deloitte.

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 «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. 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, 04 Οκτωβρίου 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



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.
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.

Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρείας της 31.12.2021

(ποσά σε ευρώ)

Κατάσταση αποτελεσμάτων	Σημείωση	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2021	31.12.2020
Αποσβέσεις	2	(202.454,93)	(202.454,98
Γενικά διοικητικά έξοδα	3	(112.269,91)	(83.770,17
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(314.724,84)**	**(286.225,15**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4	190,74	715,4
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4	(93,34)	(587,52
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	9	(60.845.379,11)	(1.675.943,26
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	12	(60.970,96)	(102.585,34
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων		**(61.220.977,51)**	**(2.064.625,78**
Φόρος εισοδήματος	5	0,00	(27.509,84
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		**(61.220.977,51)**	**(2.092.135,62**
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	6	**-0,3169**	**-0,088**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Κέρδη /(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**(61.220.977,51)**	**(2.092.135,62)**
Λοιπά αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
-Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	**15**	13.920,70	-450,95
-Φόρος εισοδήματος		0	-1.230,87
		13.920,70	**-1.681,82**
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		**13.920,70**	**-1.681,82**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		**(61.207.056,81)**	**(2.093.817,44)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	7	29,46	206,15
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	6.924.927,82	7.127.206,06
Άυλα πάγια		0,01	0,01
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	342.658.635,06	403.414.575,92
Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	10	91.353,45	77.432,75
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**349.674.945,80**	**410.619.420,89**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις και προκαταβολές	11	4.132,16	62.175,12
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	54.590.994,06	54.668.594,59
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**54.595.126,22**	**54.730.769,71**
Σύνολο Ενεργητικού		**404.270.072,02**	**465.350.190,60**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	212.480.053,50	212.480.053,50
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	254.761.621,21	254.761.621,21
Αποθεματικά	15	1.541.679,92	1.438.320,97
Αποτελέσματα εις νέον	15	(64.684.999,93)	(3.464.022,42)
Σύνολο καθαρής θέσεως		**404.098.354,70**	**465.215.973,26**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	14	29,99	208,65
Λοιπές υποχρεώσεις	13	171.687,33	134.008,69
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		**171.717,32**	**134.217,34**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**171.717,32**	**134.217,34**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**404.270.072,02**	**465.350.190,60**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό αποτίμησης αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου (συμπεριλ. αναβαλ. φόρου)	Αποθεματικό δικαιωμάτων προαιρέσεως	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01. 2020	**19.050.076,10**	**20.887.193,99**	**1.328.953,58**	**6.227,21**	**0**	**755.842,96**	**42.028.293,84**
Ζημιές Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0	0	0	0	0	-2.092.135,62	-2.092.135,62
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0	0	0	-1.681,82	0	0	-1.681,82
Αποθεματικό αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	0	0	0	0	104.822,00	0	104.822,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	193.429.977,40	233.874.427,22	0	0	0	0	427.304.404,62
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	0	0	0	0	0	-2.127.729,76	-2.127.729,76
Υπόλοιπο 31.12. 2020	**212.480.053,50**	**254.761.621,21**	**1.328.953,58**	**4.545,39**	**104.822,00**	**-3.464.022,42**	**465.215.973,26**
Υπόλοιπο 01.01. 2021	**212.480.053,50**	**254.761.621,21**	**1.328.953,58**	**4.545,39**	**104.822,00**	**-3.464.022,42**	**465.215.973,26**
Ζημιές Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0	0	0	0	0	-61.220.977,51	-61.220.977,51
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0	0	0	13.920,70	0	0	13.920,70
Αποθεματικό αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	0	0	0	0	89.438,25	0	89.438,25
Υπόλοιπο 31.12. 2021	**212.480.053,50**	**254.761.621,21**	**1.328.953,58**	**18.466,09**	**194.260,25**	**-64.684.999,93**	**404.098.354,70**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	1.1-31.12.21	(ποσά σε ευρώ) 1.1-31.12.20
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων		(61.220.977,51)	(2.064.625,78)
Πλέον/ (μείον) προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	**2**	202.454,93	202.454,98
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	**4**	(97,40)	(127,97)
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	**12**	60.970,96	102585,34
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	**9**	60.845.379, 11	1.675.943,26
Σύνολο		**(112.269,91)**	**(83.770,17)**
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων και προκαταβολών	**11**	58.042,96	(442,53)
(Μείωση) / Αύξηση βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	**13**	37.679,98	33.575,05
Καταβληθέντες τόκοι έξοδο		(93,34)	(584,06)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		**(16.640,31)**	**(51.221,71)**
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε		**0**	**0**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(16.640,31)**	**(51.221,71)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εξαγορα συμμετοχων σε θυγατρικες εταιρείες			(371.141.471,47)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		190,74	715,49
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**190,74**	**-371.140.755,98**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή	**15**		191.302.247,64
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**15**		233.874.427,22
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	**14**	(180,00)	(180,00)
Σύνολο εισροών (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(180,00)**	**425.176.494,86**
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) +(β)+ (γ)		(16.629,57)	53.984.517,17
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**54.771.179,93**	**786.662,76**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**12**	**54.754.550,36**	**54.771.179,93**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» (πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ) συστάθηκε την 24/4/2001 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 48823/01/Β/01/264. Η διάρκειά της αρχίζει από τη νόμιμη σύστασή της και λήγει την 31/12/2100.
Την 13.03.2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 14.02.2020 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε: η τροποποίηση της επωνυμίας της εταιρείας. Συγκεκριμένα η νέα επωνυμία της Εταιρείας είναι «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» και ο διακριτικός της τίτλος «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.»

Η έδρα της εταιρείας είναι στο Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της Λεωφόρου Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην Αθήνα.

Σκοπός της Εταιρείας (με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12.12.2018) είναι:

1. Η ίδρυση ή συμμετοχή σε πάσης φύσεως και σκοπού ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων του Ν. 2778/99), σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
2. Η καθ΄ οιονδήποτε τρόπο και εξ΄ οιασδήποτε αιτίας απόκτηση, κινητών αξιών, χρεογράφων, χρηματοοικονομικών προϊόντων και εν γένει περιουσιακών στοιχείων πάσης φύσεως, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοφυλακίου αυτών.
3. Η προσφορά εν γένει υπηρεσιών διαχείρισης, φύλαξης, τεχνικών συμβουλών, αξιοποίησης καθώς και η εκμετάλλευση επί ακινήτων που είτε ανήκουν στην εταιρεία είτε σε τρίτους και έχουν αποκτηθεί από κάθε νόμιμη αιτία.
4. Οι εκτιμήσεις ακινήτων.
5. Η εξεύρεση, αξιοποίηση και πρόταση προς κάθε ενδιαφερόμενο για ιδιοχρησιμοποίηση, εκμίσθωση και μίσθωση ακινήτων και γενικά η διενέργεια και η παροχή επ' αμοιβή κάθε είδους υπηρεσίας μεσίτη ακινήτων.
6. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ασφάλιση ακινήτων τρίτων και επενδύσεων ακίνητης περιουσίας τρίτων.

Για την εκπλήρωση των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί :

- Να ελέγχει, να συμμετέχει στο κεφάλαιο συναφών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής και / ή να ιδρύει μόνη της ή μαζί με άλλους ανώνυμες εταιρείες ή εταιρείες περιορισμένης ευθύνης ημεδαπές ή/και αλλοδαπές καθώς και να συστήνει κοινοπραξίες με συναφή σκοπό.
- Να παρέχει εγγυήσεις σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα με τα οποία συνεργάζεται ή στα οποία συμμετέχει.
- Να επενδύει διαθέσιμά της σε κινητές αξίες.
- Να αγοράζει, πωλεί, ανταλλάσσει, εκμισθώνει, μισθώνει οιουδήποτε είδους ακίνητη περιουσία είτε για λογαριασμό της είτε για λογαριασμό τρίτων, λειτουργώντας ως μεσίτης αστικών συμβάσεων.
- Να επιβαρύνει ή να υποθηκεύει όλη ή μέρος της ακίνητης περιουσίας της με τους όρους που καθορίζει η Εταιρεία κάθε φορά.
- Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς, μόνη ή σε συνεργασία με άλλα νομικά ή φυσικά πρόσωπα.
- Να ιδρύει σε οποιοδήποτε μέρος του κόσμου υποκαταστήματα και γραφεία αντιπροσωπείας.
- Να προσλαμβάνει και να εκπαιδεύει προσωπικό κατά το σκοπό της, να συνάπτει συμβάσεις με συμβούλους, να μισθώνει, να κατανέμει, ή να διαθέτει το προσωπικό ή τους συμβούλους της σε νομικά ή φυσικά πρόσωπα που χρήζουν των υπηρεσιών ή του προσωπικού αυτού.
- Να διαπραγματεύεται με ασφαλιστικές εταιρείες και να παρέχει συμβουλές στους πελάτες της για την ασφάλιση των ακινήτων τους.
- Να συντάσσει και να υποβάλει για λογαριασμό των τρίτων, των οποίων διαχειρίζεται την ακίνητη περιουσία τους, τις σχετικές δηλώσεις καθώς και το έντυπο Ε9 στις αρμόδιες ΔΟΥ, εφορίες και γενικά κάθε απαιτούμενο έγγραφο σε οποιαδήποτε δημόσια αρχή.

- Να προβαίνει σε οποιαδήποτε άλλη πράξη, χρηματοοικονομική τεχνική ή συναλλαγή που, αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρεία ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε. ανήκει στον Όμιλο της «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.». Μέτοχοι της Εταιρείας είναι η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» με ποσοστό 51% και η «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» με ποσοστό 49%.

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 της «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.»

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Χρυσανθόπουλος	Πρόεδρος
Παναγιώτα Επιτρόπου	Μέλος
Παναγιώτα Σπηλιωτοπούλου	Μέλος
Γεώργιος Καμπαδέλλης	Μέλος
Αλέξανδρος Χουσάκος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 14.02.2025.

Εποπτεύουσα αρχή

Περιφέρεια Αττικής

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

999983400

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών

48823/01/B/01/264

Αριθμός ΓΕΜΗ

4265001000

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατάρτισε τις Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021 κατά τη συνεδρίαση της 21.09.2023. Οι Οικονομικές Καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων.

1. Βασικές λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2021 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.
Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη 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 εκτός από τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου που κατέχει η Εταιρεία τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και τα δικαιώματα προαίρεσης μετοχών.
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.

Η Εταιρεία 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 η Εταίρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και παρουσιάζει ιδιαιτέρως ικανοποιητική ρευστότητα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεών της

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

1.2 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.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»: Έσοδα πριν την προβλεπόμενη χρήση του παγίου (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022
Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος κτήσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων των εσόδων από την πώληση στοιχείων που παράγονται στη φάση που το πάγιο προετοιμάζεται να έρθει στην τοποθεσία και στην κατάσταση που απαιτείται για τη χρήση που η διοίκηση έχει προσδιορίσει. Αντιθέτως, τα έσοδα από την πώληση των εν λόγω στοιχείων όπως και το κόστος τους θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις»: Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022
Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 37 με σκοπό να διευκρινίσει πως το κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης περιλαμβάνει τα έξοδα εκείνα που σχετίζονται άμεσα με τη σύμβαση. Αυτά τα έξοδα αποτελούνται τόσο από τα άμεσα επιρριπτόμενα έξοδα, όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία και τα υλικά, όσο και την αναλογία άλλων εξόδων που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

▸ Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2018-2020 (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022
Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 14.5.2020, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π 1, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 41.
Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας
Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί
Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό

συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.
Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

▸ Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.
Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

▸Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΠ 17 και ΔΠΧΠ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023
Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023
Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:
- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Την 15.7.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων παράτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

▸ Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023
Την 7.5.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

1.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις 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.

1.5 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 και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία (οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται για τα εν λόγω στοιχεία παρουσιάζονται στη σημείωση 1.14). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης 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.
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.

1.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσσει τα κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου που κατέχει με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή/και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών.
Οι επενδύσεις αυτές θα καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.
Μετά την αρχική καταχώρηση θα 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 μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.
Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα θα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα θα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 1.8.

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

Κτήρια	33 έτη

1.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται με αγορά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα 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 πρόθεση της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει
- Την ικανότητα 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 αναπτυξη και να χρησιμοποιησει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού
- Την ικανότητα της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξής του.

Συνεπώς, το κόστος με το οποίο θα αναγνωρισθεί ένα εσωτερικώς δημιουργούμενο άυλο στοιχείο του ενεργητικού είναι το σύνολο των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την ημερομηνία που για πρώτη φορά ικανοποιήθηκαν τα ανωτέρω κριτήρια, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών προσωπικού που προκύπτουν άμεσα από την προετοιμασία του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση.
Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 1 έως 5 χρόνια.
Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται στη φάση της έρευνας αναγνωρίζονται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

1.8 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 (αξία χρήσης).
Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα επενδυτικά ακίνητα τα λοιπά άυλα πάγια και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

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

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

1.9 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 υποχρεωτικά 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.

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 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, τους συμμετοχικούς τίτλους και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας

Τα ανωτέρω αναφερόμενα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας- με εξαίρεση τους συμμετοχικούς τίτλους - 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.

Αναφορικά με τις μετοχές που κατέχει, η Εταιρεία έχει επιλέξει να τις εντάξει στην κατηγορία αποτίμησης "επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση". Σημειώνεται ότι με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης.

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.
Οι εκδόσεις επενδυτικού βαθμού θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και ταξινομούνται στο στάδιο 1.
Ο καθορισμός της σημαντικής αύξησης πιστωτικού κίνδυνου για τα μη-επενδυτικού βαθμού μέσα βασίζεται στις ακόλουθες δύο συνθήκες:
- Υποβάθμιση(εις) στην αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου στις ημερομηνίες αναφοράς σε σύγκριση με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.
- Αύξηση της πιθανότητας αθέτησης εντός δωδεκαμήνου του αντισυμβαλλομένου την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη πιθανότητα κατά την αρχική αναγνώριση.

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.

1.10 Φόρος εισοδήματος

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

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, 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.

1.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:
α) το ταμείο
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.

1.12 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.
  - Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές

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

1.13 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.
Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.
Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής

περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής
Η Εταιρεία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.
Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.
Το στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 1.8)
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 χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔΤΚ) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή
Η 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:
i. 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.

ii. 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 αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

1.14 Αναγνώριση εσόδων

Επειδή η βασική δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η συμμετοχή της σε άλλες εταιρείες (Holding Company) και ειδικότερα σε εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. τα βασικά δυνητικά της έσοδα προέρχονται από τα μερίσματα που θα διανείμουν οι εταιρείες στις οποίες συμμετέχει.

Τα έσοδα από μερίσματα που λαμβάνει η Εταιρεία από τις συμμετοχές της αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρείας στην οποία συμμετέχει η Alpha Συμμετοχών Μ.Α.Ε. μέσω των εκπροσώπων της.

Μέχρι σήμερα η Εταιρεία δεν έχει λαβει μερίσματα από τις εταιρείες στις οποίες συμμετέχει.

1.15 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.

1.16 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 αναμενομένων 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 οι επενδύσεις σε ακίνητα και η συμμετοχή της σε θυγατρικές εταιρείες , κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους .

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα, η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:
• Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
• Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
• Αυτοψία – Επιθεώρηση
• Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
• Σύνταξη Εκτιμήσεων
Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:
• Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
• Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές 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 μμίσθωση), κλπ.
• Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά
τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.
• Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.
Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

Όσον αφορά τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία αυτών χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των πολλαπλασίων.
Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή επιλέγεται ένα δείγμα εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστηριακές αγορές της ημεδαπής ή της αλλοδαπής. Από το εν λόγω δείγμα υπολογίζεται η σχέση χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής προς λογιστική αξία αυτής(P/B) για μία περίοδο, η οποία θεωρείται κατάλληλη σε σχέση με την ημερομηνία αναφοράς-υπολογισμού της εύλογης αξίας της εκάστοτε θυγατρικής εταιρείας. Από το εν λόγω δείγμα προκύπτει μία μέση τιμή P/B , η οποία εφαρμόζεται στη λογιστική καθαρή θέση της εκάστοτε θυγατρικής, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί την ημερομηνία αναφοράς-υπολογισμού της εύλογης αξίας της θυγατρικής.
Ενδεικτικά η επιλογή του δείγματος των εταιρειών λαμβάνει υπόψη τα εξής:

i. Οι δραστηριότητες των εταιρειών του δείγματος να είναι όμοιες ή παραπλήσιες των δραστηριοτήτων της εταιρείας για την οποία θα υπολογιστεί η εύλογη αξία.
ii. Το οικονομικό περιβάλλον εντός του οποίου δραστηριοποιούνται οι εταιρείες του δείγματος να προσιδιάζει σε αυτό της εταιρείας για την οποία θα υπολογιστεί η εύλογη αξία.
iii. Άλλα χαρακτηριστικά (όπως ενδεικτικά σύνολο ενεργητικού, σύνολο πωλήσεων, θέση της κάθε εταιρείας σε σχέση με τις λοιπές εταιρείες στη χώρα που δραστηριοποιείται) των εταιρειών του δείγματος να είναι όσο το δυνατό συγκρίσιμα με αυτά της εταιρείας για την οποία θα υπολογιστεί η εύλογη αξία
iv. Όταν κρίνεται απαραίτητο , τιμές που προκύπτουν από το δείγμα των εταιρειών, οι οποίες θεωρούνται «ακραίες» είναι δυνατό να μην λαμβάνονται υπόψη.

1.17 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της ALPHA BANK η οποία συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στις οποίες ενσωματώνει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Ως εκ τούτου η Εταιρεία κάνει χρήση της σχετικής εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 10:4(α) και κατά συνέπεια συντάσσει μόνο ιδιαίτερες(ατομικές) και όχι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες στις ιδιαίτερες (ατομικές) οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

1.18 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών, στο προσωπικό εταιρειών οι οποίες είναι θυγατρικές της Εταιρείας

Διοικητικά στελέχη τα οποία παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε θυγατρικές της Εταιρείας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών . Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεώς τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως χρέωση τους κόστους συμμετοχής στη θυγατρική της Εταιρεία στην οποία οι δικαιούχοι προσφέρουν τις υπηρεσίες τους με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, καθώς αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση προς τις θυγατρικές της μέσω της μητρικής, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί. Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας η χρέωση στο κόστος συμμετοχής αναγνωρίζεται σταδιακά καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση των δικαιωμάτων προαίρεσης.

1.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας καταχωρείται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

1.20 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία θεωρούνται:
α) η τελική μητρική της Εταιρεία 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 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 Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε , ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι 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%.

1.21 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.

1.22 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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 που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις επενδύσεις σε ακίνητα, τις συμμετοχές σε θυγατρικές και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων, ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των συμμετοχών σε θυγατρικές προσδιορίζεται σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη σημείωση 1.16 των οικονομικών καταστάσεων.

2. Αποσβέσεις

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

	1.1.2021-31.12.2021	**1.1.2020-31.12.2020**
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	202.278,24	202.278,24
Αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ενσώματων παγίων	176,69	176,74
Σύνολο Αποσβέσεων	**202.454,93**	**202.454,98**

3. Γενικά διοικητικά έξοδα

Τα γενικά διοικητικά έξοδα που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	64.620,69	41.252,40
Παροχές τρίτων	1.089,40	5.264,69
Λοιποί φόροι τέλη	39.980,01	28.566,04
Διάφορα έξοδα	6.445,74	8.687,04
Λοιπά Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	134,07	0,00
Σύνολο	**112.269,91**	**83.770,17**

4. Χρηματοοικονομικά έσοδα-έξοδα

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	190,74	715,49
Σύνολο	**190,74**	**715,49**
μείον:		
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(93,34)	(587,52)
Σύνολο	**(93,34)**	**(587,52)**

5. 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.

Με το άρθρο 20 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά. Τόσο στη χρήση 2020 όσο και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν οικονομικά γεγονότα στα οποία η εν λόγω διαταξη να έχει εφαρμογή για την Εταιρεία.

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

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

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	0	(27.509,84)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**0,00**	**(27.509,84)**

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από τις παρακάτω προσωρινές διαφορές:

Αναβαλλόμενος φόρος	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-1.12.2020
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	0,00	(27.509,84)
Σύνολο	**0,00**	**(27.509,84)**

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	ποσοστό %	31.12.2021	ποσοστό %	31.12.2020 (όπως αναταξινομήθηκε)
Κέρδη/ (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		**61.220.977,51**		**-2.064.625,78**
Φόρος εισοδήματος (έσοδο/ (έξοδο))	0,22	13.468.615,05	0,24	**495.510,19**
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	0,00	-354,86	0	-1.216,35
Μη αναγνώριση αναβαλλομ. φορολογ. απαίτησης επί φορολογικών ζημιών χρήσεως	0,00	-23.059,49	-0,01	-14.971,22
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης λόγω απομείωσης θυγατρικής εταιρείας	-0,22	-13.435.246,99	-0,19	-402.226,38
Προσωρινές διαφορές (κυρίως αποσβέσεις και πρόβλεψη για πιστωτικό κίνδυνο) για τις οποίες δεν λήφθηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	0,00	-9.953,71	-0,05	-104.606,08
Σύνολο	**0,00**	**0**	**-0,01**	**-27.509,84**

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

	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 1.1.2020	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 31.12.2020
Αποσβέσεις παγίων	27.304,69	(27.509,84)	0	(205,15)

Αποτίμηση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενων σε εύλογη αξία μέσω της Καθαρής Θέσης	1.436,02	0	(1.230,87)	**205,15**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών Απαιτήσεων / (Υποχρεώσεων)	**28.740,71**	**(27.509,84)**	**(1.230,87)**	**0**

	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης) 1.1.2021	**Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων**	**Αναγνώριση στην καθαρή θέση**	**Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 31.12.2021**
Αποσβέσεις παγίων	0	0	0	**0**
Αποτίμηση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενων σε εύλογη αξία μέσω της Καθαρής Θέσης	0	0	0	**0**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών Απαιτήσεων / (Υποχρεώσεων)	**0**	**0**	**0**	**0**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.
Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 23.059,87 για φορολογικές ζημίες ποσού ΕΥΡΩ 104.815,85 , ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 117.429,88 , που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ύψους ΕΥΡΩ 533.772,18 .
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 Χρηματοοικονομικές 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.

Τυχόν πρόσθετοι φόροι που ενδεχομένως καταλογιστούν σε βάρος της Εταιρίας από την διενέργεια μελλοντικών φορολογικών ελέγχων από τις φορολογικές αρχές δεν εκτιμάτε ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

6. Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσης με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσης, 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 χρήσης 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/ (Ζημιές) μετά τον φόρο εισοδήματος	(61.220.977,51)	(2.092.135,62)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	193.163.685,00	23.675.685,25
Ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα σε ευρώ	**-0,3169**	**-0,0884**

7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

Η κίνηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων αναλύεται ως εξής:

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2020	559,65	-176,76	382,89
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-176,74	-176,74
Υπόλοιπο 31.12.2020	**559,65**	**-353,5**	**206,15**

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2021	559,65	-353,5	206,15
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-176,69	-176,69
Υπόλοιπο 31.12.2021	**559,65**	**-530,19**	**29,46**

8. Επενδυτικά Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της, από 21 Απριλίου 2017, διαμέρισμα Β' ορόφου 392,60 τ.μ. μετά 2 (δύο) υπόγειων αποθηκών και 1 (μίας) ισογείου θέσεως στάθμευσης, επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17, Αθήνα.

Η αξία του ακινήτου αναλύεται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτήρια	Σύνολο
Κόστος κτήσεως			
1η Ιανουαρίου 2020	**1.193.711,06**	**6.675.181,88**	**7.868.892,94**
Προσθήκες	0	0	0
31η Δεκεμβρίου 2020	**1.193.711,06**	**6.675.181,88**	**7.868.892,94**
Κόστος κτήσεως			
1η Ιανουαρίου 2021	1.193.711,06	6.675.181,88	7.868.892,94
Προσθήκες	0	0	0
31η Δεκεμβρίου 2021	**1.193.711,06**	**6.675.181,88**	**7.868.892,94**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2020	**0**	**-539.408,64**	**-539.408,64**
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-202.278,24	-202.278,24
31η Δεκεμβρίου 2020	**0**	**-741.686,88**	**-741.686,88**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2021	**0**	**-741.686,88**	**-741.686,88**
Αποσβέσεις χρήσεως	0	-202.278,24	-202.278,24
31η Δεκεμβρίου 2021	**0**	**-943.965,12**	**-943.965,12**
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2020	**1.193.711,06**	**5.933.495,00**	**7.127.206,06**
31ης Δεκεμβρίου 2021	**1.193.711,06**	**5.731.216,76**	**6.924.927,82**

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης τα οποία έχουν υπολογιστεί σε ποσοστό 2% επί της εύλογης αξίας αυτού, ανέρχεται την 31/12/2021 σε ΕΥΡΩ 7.707.000 ευρώ (2020: ΕΥΡΩ 7.707.000).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας η οποία προσδιορίστηκε από πιστοποιημένο εκτιμητή, χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος. Η εν λόγω μέθοδος για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας δεν έχει τροποποιηθεί σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις. Συγκεκριμένα αρχικά χρησιμοποιήθηκαν τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούσαν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόστηκαν ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, όροφος, τοποθεσία, θέση/θέα ακινήτου, ενεργειακή κλάση ακινήτου, παρακολουθήματα ακινήτου) του ακινήτου της εταιρείας. Από το παραπάνω εύρος των προσαρμοσμένων τιμών υπολογίστηκε η μέση τιμή που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας, η οποία (μέση τιμή) ανήλθε σε 19,63 χιλ. € ανά τ.μ.
Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές αναλύονται ως εξής:

31/12/2021							
Εταιρεία	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό κτήσεως**	**Αξία κτήσεως**	**Σωρευμένες απομειώσεις προηγ. χρησεων**	**Προσθήκες τρεχουσας χρησεως**	**Απομειώσεις τρεχουσας χρήσεως**	**Αξία τέλους χρήσεως**
ALPHA VENTURES	6.500.000	100%	36.317.571,55	(4.138.987,10)	7.117,06	0	32.185.701,51
ALPHA LEASING	39.744.279	100%	141.155.968,38	0	0	(60.845.379,11)	80.310.589,27
ABC FACTORS	1.366.667	100%	155.198.534,42	0	33.225,69	0	155.231.760,11
ALPHA FINANCE	200.000	100%	30.371.273,60	0	12.589,11	0	30.383.862,71
ALPHA ASSET MANAGEMENT	950.000	100%	44.510.215,07	0	36.506,39	0	44.546.721,46
Σύνολο			**407.448.741,02**	**(4.138.987,10)**	**89.438,25**	**(60.845.379,11)**	**342.658.635,06**

31.12.2020							
Εταιρεία	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό κτήσεως**	**Αξία κτήσεως**	**Σωρευμένες απομειώσεις προηγ. χρησεων**	**Προσθήκες**	**Απομειώσεις τρεχ. χρήσεως**	**Αξία τέλους χρήσεως**
ALPHA VENTURES	6.500.000	100%	36.307.269,55	(2.463.043,84)	10.302,00	(1.675.943,26)	32.178.584,45

ALPHA LEASING	39.744.279	100%	141.155.968,38	0,00	0,00	0,00	141.155.968,38
ABC FACTORS	1.366.667	100%	155.156.805,42	0,00	41.729,00	0,00	155.198.534,42
ALPHA FINANCE	200.000	100%	30.353.175,60	0,00	18.098,00	0,00	30.371.273,60
ALPHA ASSET MANAGEMENT	950.000	100%	44.475.522,07	0,00	34.693,00	0,00	44.510.215,07
Σύνολο			**407.448.741,02**	**(2.463.043,84)**	**104.822,00**	**(1.675.943, 26)**	**403.414.575,92**

Όλες οι παραπάνω εταιρείες είναι μη εισηγμένες σε Χρηματιστηριακή Αγορά.

Τον Δεκέμβριο του 2020, στα πλαίσια της αναδιάρθρωσης του Ομίλου της Alpha Bank, η Εταιρεία απέκτησε:

i. Το 100% της εταιρείας Alpha Leasing από την Alpha Bank
ii. Το 100% της εταιρείας ABC Factors και την από την Alpha Bank
iii. Το 99,72% και το 0,28% της εταιρείας Alpha Finance από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως.
iv. Το 88,40% και το 11,60% της εταιρείας Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ από τις εταιρείες Alpha Bank και Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων αντιστοίχως.

έναντι συνολικού τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 371.141.471,47, όπως αυτό αναλύεται στον παραπάνω πίνακα. Το τίμημα καταβλήθηκε ολοσχερώς τμηματικά εντός του Δεκεμβρίου 2020 μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 427.304.404,62.
Η αξία κτήσης των παραπάνω εταιρειών προσδιορίστηκε βάσει μελέτης αποτίμησης που διενεργήθηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη εταιρεία Συμβούλων-Εκτιμητών.

Συγκεκριμένα για τον προσδιορισμό του τιμήματος της αγοράς των μετοχών της Alpha Finance, της Alpha Leasing, της ABC Factors και της Alpha Asset Management ΑΕΔΑΚ χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των πολλαπλασίων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εταιρειών (σύμφωνα με το αντίστοιχο Λογιστικό Πρότυπο IFRS 13). Η επιλογή του δείγματος των εταιρειών (peer group) που χρησιμοποιήθηκε έγινε με γνώμονα την συμβατή/ όμοια δραστηριότητα των εταιριών (scope of work) και τα χαρακτηριστικά της αγοράς ή /και τη γεωγραφική θέση (market scale) αποφεύγοντας την ένταξη ακραίων τιμών (outliers) στον υπολογισμό του λόγου χρηματιστηριακή αξία μετοχής προς λογιστική αξία μετοχής (P/B). Το δείγμα διαμορφώθηκε κατόπιν εξέτασης και αξιολόγησης της συμβατότητας των εταιριών του κλάδου από την βάση δεδομένων (Reuters) που χρησιμοποιεί η παραπάνω εξειδικευμένη Εταιρεία Συμβούλων-Εκτιμητών, ενώ λήφθηκαν τα πλέον πρόσφατα δεδομένα κατά την ημερομηνία που διεξήχθη η άσκηση για τους σκοπούς της συναλλαγής, η οποία ήταν η 31.10.2020.

Στη στήλη «προσθήκες» του παραπάνω πίνακα περιλαμβάνονται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών σύμφωνα με όσα αναφέρονται παρακάτω.

Η Εταιρεία στα πλαίσια διενέργειας ελέγχου απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες προέβη σε απομείωση της επένδυσης που έχει στην Alpha Leasing με βάση τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της εν λόγω επένδυσης. Η Εταιρεία χρησιμοποίησε τη μέθοδο των πολλαπλασίων για την εκτίμηση της εύλογης

αξίας της Alpha Leasing (σύμφωνα με το αντίστοιχο Λογιστικό Πρότυπο IFRS 13). Ως αποτέλεσμα της παραπάνω μεθόδου προέκυψε ότι η εύλογη αξία της Alpha Leasing την 31/12/2021 ανέρχεται σε Ευρώ 80.310.589,27. Η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσεως και της εύλογης αξίας της ανωτέρω συμμετοχής ποσού Ευρώ 60.845.379,11 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα και συγκεκριμένα στην γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης «Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές».
Η ίδια μέθοδος προσδιορισμού της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε και για τις συμμετοχές της Εταιρείας στις θυγατρικές της Alpha Finance, Alpha Asset Management AEDAK και ABC Factors, ενώ για την Alpha Ventures χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Καθαρής Θέσης καθώς κρίθηκε η πλέον αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας της, καθώς οι επενδύσεις της αποτιμώνται το αργότερο κάθε τρίμηνο. Για την Alpha Ventures δεν προέκυψε απομείωση της λογιστικής αξίας της.

Δικαιώματα προαιρέσεως αγοράς μετοχών

Η Γενική Συνέλευση της Alpha Bank της 31.7.2020 ενέκρινε τη θέσπιση και την εφαρμογή πενταετούς Προγράμματος Διάθεσης Μετοχών (Stock Options Plan) με τη μορφή χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης για απόκτηση μετοχών (stock options) με έκδοση νέων μετοχών σε Στελέχη της Διοίκησης και του Προσωπικού της Τράπεζας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών. Το πρόγραμμα αφορά στην περίοδο 2020-2024 και σύμφωνα με αυτό οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμά τους για την αγορά μετοχών με τιμή εξάσκησης την ονομαστική αξία της μετοχής, ήτοι 0,30€. Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε επίσης την ανάθεση στο Διοικητικό Συμβούλιο του καθορισμού των δικαιούχων, των όρων χορήγησης των δικαιωμάτων, καθώς και των λοιπών όρων και των προϋποθέσεων του Προγράμματος, σύμφωνα με το ισχύον ρυθμιστικό και νομοθετικό πλαίσιο και τις πολιτικές της Τράπεζας.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Bank κατά τη συνεδρίασή του την 30.12.2020: (α) ενέκρινε τον Κανονισμό του Προγράμματος και (β) προέβη στη χορήγηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019 σε συγκεκριμένα Μέλη του Προσωπικού της Τράπεζας και Συνδεδεμένων με αυτήν Εταιριών.

Την 31.12.2020 οι δικαιούχοι, οι οποίοι παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε θυγατρικές εταιρείες της Εταιρίας ενημερώθηκαν για το ακριβές ποσό της αμοιβής τους για την απόδοση των ετών 2018 και 2019 καθώς και για τους όρους που τη διέπουν.

Στο πλαίσιο αυτό, για τις χρήσεις 2018 και 2019, ο συνολικός αριθμός των Δικαιωμάτων Προαίρεσης που διατέθηκαν στα στελέχη των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας που καθορίσθηκαν ως δικαιούχοι, και μπορούν να ασκηθούν κατά την περίοδο 2021-2024 είναι 261.630 καθένα εκ των οποίων θα αντιστοιχεί σε μία Νέα Μετοχή, δηλαδή, σε περίπτωση που ασκηθούν όλα τα δικαιώματα, θα διατεθούν συνολικά έως 261.630 νεοεκδοθείσες κοινές, ονομαστικές, άυλες Μετοχές της Alpha Bank, ονομαστικής αξίας Ευρώ 0,30 εκάστη. Αντίστοιχα με βάση τις περιόδους αναβολής κάθε Προγράμματος, οι Περίοδοι Άσκησης ορίστηκαν ως εξής:

Περίοδος Άσκησης	**Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν**
Ιανουάριος 2021	161.235
Ιανουάριος 2022	34.879

Ιανουάριος 2023	34.888
Ιανουάριος 2024	30.598
Σύνολο	**261.630**

Για τα δικαιώματα που η περίοδος εξάσκησης είναι ο Ιανουάριος του 2021 δεν υπήρχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης κατά την ημερομηνία διάθεσης ενώ για τα υπόλοιπα υφίσταται ως προϋπόθεση η παραμονή στην υπηρεσία.

Την 31.12.2021, η Εταιρία αναγνώρισε, με χρέωση του κόστους κτήσης της συμμετοχής στη θυγατρική της Εταιρεία στην οποία οι δικαιούχοι προσφέρουν τις υπηρεσίες τους με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ποσό € 89.438,25 (2020 €104.822) το οποίο προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία διαθέσεως, των ανωτέρω δικαιωμάτων προαιρέσεως αγοράς μετοχών που κατά την 31.12.2021 και 31.12.2020 αντίστοιχα δεν είχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης. Η πίστωση του αποθεματικού της καθαρής θέσης αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση της εταιρίας προς τις θυγατρικές της μέσω της Τράπεζας που συνιστά την τελική μητρική.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω δικαιωμάτων προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Alpha Bank την 31.12.2021, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης.

10. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Η Εταιρεία έχει συμμετοχή στην Εταιρεία ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε. που είναι θυγατρική του Ομίλου Alpha Services and Holdings, καθώς και σε λοιπές εταιρείες μη εισηγμένες στο Χ.Α.

Το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων (Αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση) διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

31.12.2021	**% Συμμετοχής**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Αποθεματικό**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε.(2021)				
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε.	0,35%	12.657,36	11.235,90	-1.421,46
Σύνολο		**12.657,36**	**11.235,90**	**-1.421,46**
Λοιπές μετοχές επενδυτικού χαρτοφυλακίου μη εισηγμένες στο Χ.Α.				
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής .	25,00%	7.500,00	0	-7.500,00
Propindex Α.Ε.	18,42%	40.250,00	71.958,97	31.708,97
Τεχνολογικό Πάρκο Ακρόπολις Α.Ε.	0,11%	12.480,00	8.158,58	-4.321,42
Σύνολο		**60.230,00**	**80.117,55**	**19.887,55**
Γενικό σύνολο		**72.887,36**	**91.353,45**	**18.466,09**

31.12.2020	**% Συμμετοχής**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Αποθεματικό**

Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank (πριν την απόσχιση) (2020)				
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε.	0,35%	12.657,36	11.351,44	-1.305,92
Σύνολο		**12.657,36**	**11.351,44**	**-1.305,92**
Λοιπές μετοχές επενδυτικού χαρτοφυλακίου μη εισηγμένες στο Χ.Α.				
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής .	25,00%	7.500,00	0	-7.500,00
Propindex A.E.	18,42%	40.250,00	57.899,58	17.649,58
Τεχνολογικό Πάρκο Ακρόπολις Α.Ε.	0,11%	12.480,00	8.181,72	-4.298,28
Σύνολο		**60.230,00**	**66.081,30**	**5.851,30**
Γενικό σύνολο		**72.887,36**	**77.432,75**	**4.545,39**

Οι μετοχές όλων των ανωτέρω εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α. Ως αξιόπιστη προσέγγιση της εύλογης αξίας τους θεωρήθηκε η λογιστική καθαρή θέση των εταιρειών αυτών όπως αυτή προκύπτει από τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις τους. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται με βάση την ποιότητα των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της στο επίπεδο (3).

11. Απαιτήσεις και προκαταβολές

	31.12.2021	**31.12.2020**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο-παρακρατούμενοι φόροι καταθέσεων	702,80	59.054,19
Έξοδα ασφαλίστρων επομένων χρήσεων	1.215,48	919,06
Λοιπές απαιτήσεις	2.213,88	2.201,87
Σύνολο	**4.132,16**	**62.175,12**

Την 31.12.2020, οι Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο περιλάμβαναν κυρίως απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 58.351,89 που αφορούσε σε παρακρατηθέντες φόρους από τόκους ενδοομιλικών καταθέσεων έτους 2015. Η Εταιρεία, μετά από αίτηση επιστροφής προς τη Δ.Ο.Υ ΦΑΕ Αθηνών, εισέπραξε το ποσό τον Μάρτιο του 2021.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2021	**31.12.2020**
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως	1.254.229,37	1.270.858,94
Καταθέσεις προθεσμίας	53.500.000,00	53500000
Σύνολο για σκοπούς ταμειακών ροών	**54.754.550,36**	**54.771.179,93**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου (σήμ. 18)	-163.556,30	-102.585,34
	54.590.994,06	**54.668.594,59**

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

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας (διάρκειας 3 μηνών) της Εταιρείας είναι κατατεθειμένες κυρίως στην ALPHA BANK.

Η Εταιρεία έχει διενεργήσει πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου (ECL) ποσού ΕΥΡΩ 163.556,30 που προκύπτει από τις καταθέσεις προθεσμίας (stage 1). Δεδομένου ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές, η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για τα εν λόγω υπόλοιπα.

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η ALPHA BANK κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

13. Λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	36.031,74	1.379,85
Λοιποί πιστωτές	1.906,62	10.848,98
Υποχρέωση προς το Ελληνικό Δημόσιο	44.301,13	44.301,13
Λογαριασμοί προς απόδοση	57.073,34	50.282,38
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	32.374,50	27.196,35
Σύνολο	**171.687,33**	**134.008,69**

Οι λογαριασμοί προς απόδοση αφορούν υποχρεώσεις προς εκκαθάριση από δραστηριότητες της Εταιρείας σε προηγούμενες χρήσεις σχετικά με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες των υποχρεώσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, εκτιμάται ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες.

14. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της με λήξη στις 31.01.2022.Η Σύμβαση ανανεώθηκε την 1/2/2022 για το διάστημα από 1/1/2022-31/1/2025. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2021 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 180,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 178,66 και τόκων ποσού Ευρώ 1,34. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».
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:

Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2020	385,19
Χρεωστικοί τόκοι	3,46
Πληρωμές μισθωμάτων	-180
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	**208,65**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2021	208,65
Χρεωστικοί τόκοι	1,34
Πληρωμές μισθωμάτων	-180
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	**29,99**

15. Καθαρή θέση

- **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ολοσχερώς καταβεβλημένο, ανέρχεται την 31.12.2020 σε € 212.480.053,50 διαιρούμενο σε 193.163.685,00 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,10 εκάστη. Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 11.12.2020 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών από την Alpha Bank κατά ΕΥΡΩ 89.314.750,80 με την έκδοση

81.195.228,00 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 1,10 και τιμή διάθεσης ΕΥΡΩ 2,43.
Στη συνέχεια, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 17.12.2020 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών από την «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» κατά ΕΥΡΩ 104.115.226,60 με την έκδοση 94.650.206,00 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 1,10 και τιμή διάθεσης ΕΥΡΩ 2,43.
Η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής διαθέσεως των νέων μετοχών ανέρχεται συνολικά σε ποσό ΕΥΡΩ 233.874.427,22 (ποσό ΕΥΡΩ 107.989.653,24 αφορά τη Γ.Σ της 11.12.2020 και ποσό ΕΥΡΩ 125.884.773,98 αφορά τη Γ.Σ της 17.12.2020) πιστώθηκε στον λογαριασμό από την «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».
Η ALPHA BANK κατέχει το 51% του Μετοχικού Κεφαλαίου τη Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο 49% ανήκει στην «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε» η οποία είναι κατά 100% θυγατρική εταιρεία της Alpha Bank.

- **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. Το ύψος του τακτικού αποθεματικού την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 1.328.953,58.

- **Αποθεματικό αποτίμησης μετοχών**

	2021	**2020**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	**4.545,39**	**6.227,21**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) που οφείλονται σε μεταβολή της εύλογης αξίας	13.920,70	-450,96
Αναβαλλόμενος φόρος	0,00	-1230,87
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	**18.466,09**	**4.545,39**

- **Αποτελέσματα εις νέο**

Στην χρήση 2021 προέκυψαν ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 61.220.977,51, οι οποίες μαζί με τις ζημίες προηγουμένης χρήσης ΕΥΡΩ 3.464.022,42 διαμόρφωσαν τα αποτελέσματα (ζημίες) εις νέον της Εταιρείας σε Ευρώ 64.684.999,93.

- **Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες 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 την μη διανομή 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.

16. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

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

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2020	**77.883,70**
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-450,96
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2020	**77.432,75**
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2021	**77.432,75**
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	13.920,70
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2021	**91.353,45**

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

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμέτοχων Α.Ε και έχει ως άμεση μητρική την Alpha Bank Α.Ε. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 51% των μετοχών της ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η Alpha Services and Holdings συνιστά την τελική μητρική της. Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμέτοχων Α.Ε, οι οποίες διενεργούνται μέσα στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς ή των λοιπών δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την άμεση μητρική εταιρία ALPHA BANK, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την τελική μητρική Alpha Services and Holdings παρουσιάζονται στις λοιπές γραμμές της γνωστοποίησης. Οι όροι των προσφερόμενων υπηρεσιών προς τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους όρους που εφαρμόζονται συνήθως προς τις μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

	31.12.2021		31.12.2020	
	ALPHA BANK	ΛΟΙΠΕΣ	ALPHA BANK	ΛΟΙΠΕΣ
Έσοδα -Έξοδα				
Έσοδα - Τόκοι καταθέσεων, όψεως και προθεσμίας	190,74		715,49	
Έξοδα αμοιβές		42.458,19	8.749,18	5.933,72
Έξοδα τραπεζών			544,06	
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίου ιδιοχ. ακινήτων	1,34		3,46	
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων Χρήσης ιδιοχ. ακινήτων	176,69		176,74	

Απαιτήσεις - Υποχρεώσεις				
Δικαιώματα χρήσης επί ιδιόχ. ακινήτων	29,46		206,15	
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχ.ακινήτων	29,99		208,65	
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	54.751.282,23		54.767.911,80	
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	163.556,30		102.585,34	
Υποχρεώσεις		35.885,18	10.848,98	265,01

Η εταιρεία απέκτησε στη χρήση 2020 μετοχές θυγατρικών εταιρειών συνολικού κόστους κτήσεως ευρώ 371.141.471,47. Την 31.12.2021, η Εταιρία αναγνώρισε, με χρέωση του κόστους κτήσης της συμμετοχής στις θυγατρικές της Εταιρείες στις οποίες οι δικαιούχοι προσφέρουν τις υπηρεσίες τους με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ποσό € 89.438,25 (31.12.2020: €104.822) το οποίο προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία διαθέσεως, των ανωτέρω δικαιωμάτων προαιρέσεως αγοράς μετοχών που κατά την 31.12.2021 δεν είχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης (σημ.9).

Δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη της Γενικής Διεύθυνσης και του Διοικητικού Συμβουλίου.
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.

18. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κίνδυνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Χρηματικά διαθέσιμα». Τα χρηματικά διαθέσιμα αφορούν σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, οι οποίες είναι κυρίως τοποθετημένες στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. Η Εταιρεία έχει διενεργήσει πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου (ECL) ποσού ΕΥΡΩ 163.556,30 που προκύπτει από τις καταθέσεις προθεσμίας (stage 1). Δεδομένου ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές, η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για τα εν λόγω υπόλοιπα.
Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η ALPHA BANK κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρεία διαθέτει ιδιαιτέρως επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεων της.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Νομικά θέματα

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

Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και την χρήση 2008 ενώ οι χρήσεις 2009 έως και 2015 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.
Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

20. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών

Κατά την χρήση 2021, οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών της Εταιρείας 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.

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	15.000,00	20.000,00
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	5.150,00	6.400,00
Σύνολο	**20.150,00**	**26.400,00**

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Για το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της εταιρείας (Βλ. σημ. 8 «Επενδυτικά ακίνητα»), το οποίο συμμετέχει στην παραπάνω συναλλαγή Skyline, προκηρύχθηκε πλειοδοτικός Διαγωνισμός με καταληκτική ημερομηνία προσφορών την 17/5/2023 και τιμή εκκίνησης ευρώ 8,50 εκ, στο πλαίσιο του οποίου αναδείχθηκε πλειοδότης με τιμή προσφοράς ευρώ 12,03 εκ. . Ο πλειοδότης κατέθεσε εγγυητική επιστολή ποσού ευρώ 500 χιλ.
Η πώληση του εν λόγω ακινήτου αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του τέταρτου τρίμηνου του 2023.

Στη χρήση 2022 η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 22/12/2022 το ποσό των 20.000.003,86 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.
Στη χρήση 2023, η εταιρεία συμμετείχε στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ALPHA LEASING AE καταβάλλοντας την 29/06/2023 το ποσό των 15.028.639,04 ευρώ για την εν λόγω αύξηση.

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

Αθήνα 21 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΜΠΑΔΕΛΛΗΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΓΑΒΡΙΛΗΣ
ΑΔΤ - ΑΚ786232	ΑΔΤ - ΑΗ002694	ΑΔΤ- ΑΒ629796 Αρ. Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01