Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.04.15 17:05:55 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,15/04/2024
Αριθ. Πρωτ.:3266424

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **002248301000**.

Την **15/04/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4121619 οι εγκεκριμένες από την 12/04/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4121620 η από 12/04/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- 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.

“ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε.”

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024

Πίνακας Περιεχομένων
Σελίδα

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου **3**
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022 ..... **14**
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **19**
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία **19**
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές **20**
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων **20**
Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) **20**
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων **23**
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα **28**
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) **28**
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα **29**
2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού **29**
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα **30**
2.8 Φόρος Εισοδήματος **31**
2.9 Ταμείο και διαθέσιμα **32**
2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις **32**
2.11 Μισθώσεις **32**
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα **34**
2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας **34**
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών **36**
2.15 Συγκριτικά στοιχεία **36**
2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων **37**
3. Κύκλος Εργασιών **37**
Τα λοιπά έσοδα περιγράφονται ως εξής: **37**
4. Γενικά λειτουργικά έξοδα **37**
5. Αποσβέσεις **38**
6. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα **38**
7. Φόρος εισοδήματος **38**
8. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή **40**
9. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα **40**
10. Επενδύσεις σε ακίνητα **41**
Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής: **41**
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία **44**
12. Λοιπές απαιτήσεις **44**
13. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα **45**
14. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού **45**
15. Καθαρή θέση **45**
16. Λοιπές υποχρεώσεις **46**
17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις **46**
18. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων **47**
19. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών **47**
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **48**
21. Αμοιβές ελεγκτών **48**
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού **49**

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας

" ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ-ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 26η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την εταιρική Χρήση του 2022, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιριών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιριών του Ομίλου της πρώην Εμπορικής Τραπέζης, «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε.» και «ΑΡΗΣ - ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (πρώην METROLIFE Α.Ε.Γ.Α).

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 απετέλεσε την εικοστή έκτη (26η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

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

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

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

Η εταιρεία εντός της χρήσης του 2022 προχώρησε στην πώληση 32 (τριάντα δύο) θέσεων Parking που κατείχε στο Βόλο. Το τίμημα από τις εν λόγω συναλλαγές ανήλθε σε ΕΥΡΩ 116.000 ενώ το κέρδος που προέκυψε ήταν ΕΥΡΩ 13.253,50.

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, για τη συναλλαγή «Skyline», η εταιρεία εντός της χρήσης κατηγοριοποίησε το ακίνητο που έχει στη κατοχή της στην οδό Κολωνού 12-14, ως «Διαθέσιμο προς πώληση» καθώς περιλαμβάνεται στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής..

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

Ειδικότερα,

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

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

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 πραγματοποίησε ζημίες μετά από φόρους ποσού Ευρώ 151.402,58, έναντι ζημιών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 150.097,17 το 2021, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε Ευρώ 3.074.042,98 έναντι Ευρώ 3.232.298,19 το 2021.

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

		(ποσά σε ευρώ)
	31.12.2022	**31.12.2021**
Ενεργητικό	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**
Καθαρή θέση	2.915.194,61	3.066.597,19
Υποχρεώσεις	158.848,37	165.701,00
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**

		(ποσά σε ευρώ)
	31.12.2022	**31.12.2021**
Ενεργητικό	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**
Καθαρή θέση	2.915.194,61	3.066.597,19
Υποχρεώσεις	158.848,37	165.701,00
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2022	**31.12.2021**
Έσοδα από τόκους καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	829,52	941,30
Έσοδα από ενοίκια & παροχή υπηρεσιών	49.942,14	46.546,30
Λοιπά Έσοδα	3.463,96	2.960,19
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	13.253,50	0,00
Σύνολο εσόδων	**67.489,12**	**50.447,79**
Λοιπές προβλέψεις	(12.704,26)	(3.915,07)
Κόστος αποσπασμένων υπαλλήλων	(20.609,13)	(59.307,40)
Αμοιβές νομικών συμβούλων	0,00	(20,00)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(54.983,33)	(41.562,09)
Ασφάλιστρα	(4.283,95)	(5.351,99)
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	(59,00)	(134,00)
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	(4.736,32)	(4.435,44)
Λοιποί φόροι και τέλη	(86.098,45)	(43.805,49)
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών	0,00	(20,00)
Κοινόχρηστες δαπάνες	(9.263,71)	(8.137,28)
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(1.414,20)	(2.080,65)
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(211,71)	(68,41)
Αποσβέσεις παγίων	(24.527,64)	(31.707,14)
Καθαρά κέρδη /(Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	**(151.402,58)**	**(150.097,17)**
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη /ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	**(151.402,58)**	**(150.097,17)**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	31.12.2022		**31.12.2021**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.846.966,03	93%	2.221.317,90	69%
Σύνολο ενεργητικού	3.074.042,98		3.232.298,19	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	227.076,95	7%	1.010.980,29	31%
Σύνολο ενεργητικού	3.074.042,98		3.232.298,19	

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

	31.12.2022		**31.12.2021**	
Ίδια κεφάλαια	2.915.194,61	1835%	3.066.597,19	1851%
Σύνολο υποχρεώσεων	158.848,37		165.701,00	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

	31.12.2022		31.12.2021	
Σύνολο υποχρεώσεων	158.848,37	5%	165.701,00	5%
Σύνολο παθητικού	3.074.042,98		3.232.298,19	
Ίδια κεφάλαια	2.915.194,61	95%	3.066.597,19	95%
Σύνολο παθητικού	3.074.042,98		3.232.298,19	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2022		31.12.2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.846.966,03	1792%	2.221.317,90	1341%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	158.848,37		165.701,00	

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

	31.12.2022		31.12.2021	
Ταμειακά διαθέσιμα	2.043.303,64	1286%	2.158.495,46	1303%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	158.848,37		165.701,00	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα & Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ο κατωτέρω πίνακας περιλαμβάνει τις συνολικές αξίες κτήσης των ακίνητων, καθώς και τις μεταβολές τους με τις αποσβέσεις έως 31.12.2022.

	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2021						ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2022							
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**Αξία κτήσεως παγίων 01.01.2021**	**Προσθήκες χρήσεως 2021**	**Αποσβέσεις χρήσεως 2021**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2021**	**Απομειώσεις έως 31.12.2021**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2021**	**Αξία κτήσεως παγίων 01.01.2022**	**Προσθήκες χρήσεως 2022**	**Πωλήσεις χρήσεως 2022**	**Μεταφορές σε άλλη κατηγορία**	**Αποσβέσεις χρήσεως 2022**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2022**	**Απομειώσεις έως 31.12.2022**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2022**
Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση	1.607.520,76	0,00	(29.195,40)	(542.925,31)	(55.617,83)	1.008.977,62	1.607.520,76	6.550,00	(102.746,50)	(665.608,21)	(21.944,63)	(564.869,94)	(55.617,83)	225.228,28
Οικόπεδα και κτήρια κατεχόμενα προς πώληση	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	665.608,21	0,00	0,00	0,00	665.608,21
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	10.945,60	2.358,92	(2.437,31)	(11.723,42)	0,00	1.581,10	13.304,52	2.429,01	0,00	0,00	(2.483,78)	(11.723,42)	0,00	1.526,33
Άυλα πάγια στοιχεία	7.150,75	496,00	(74,43)	(7.225,18)	0,00	421,57	7.646,75	0,00	0,00	0,00	(99,23)	(7.324,41)	0,00	322,34
ΣΥΝΟΛΟ	**1.625.617,11**	**2.854,92**	**(31.707,14)**	**(561.873,91)**	**(55.617,83)**	**1.010.980,29**	**1.628.472,03**	**8.979,01**	**(102.746,50)**	**0,00**	**(24.527,64)**	**(583.917,77)**	**(55.617,83)**	**892.685,16**

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Λογιστικές αρχές

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

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει:

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

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η Εταιρεία έχει σαν κύριο στόχο:

✓ **Την αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων της**

Η Εταιρεία αποφάσισε να πουλήσει το ακίνητο στην οδό Κωλονού 12-14, που είχε ενταχθεί στην περίμετρο του Skyline και παρουσιάζεται στην σημείωση 14 «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» σε τρίτο επενδυτή, εκτός συναλλαγής Skyline. Το πρώτο τρίμηνο του 2023 έλαβε προσφορά για την πώληση του. Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε να εγκρίνει την ανωτέρω προσφορά και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του 2024.

Για τις συνολικά 33 θέσεις στάθμευσης που διαθέτει η Εταιρεία στον Βόλο:

- Η Εταιρεία προχώρησε την 16.12.2022 στην πώληση τριάντα δύο (32) θέσεων Parking.

Το τίμημα από την εν λόγω συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 116.000. Επίσης από την ελ λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 13.253,50.

- Η εταιρεία προχώρησε την 18.01.2023 στην πώληση μίας (1) θέσης Parking.

Το τίμημα από την εν λόγω συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 3.500. Επίσης από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 2.116,86.

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

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία απασχόλησε ένα άτομο για το δεύτερο εξάμηνο του 2022 και αυτό με σύμβαση δανεισμού από την Alpha Τράπεζα, για το οποίο εφάρμοσε τη γενικότερη πολιτική του ομίλου για τα εργασιακά θέματα.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία έχει σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα σε σχέση με τις υποχρεώσεις της.

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

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

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

Η εταιρεία προχώρησε την 18.01.2023 στην πώληση μίας (1) θέσης Parking που κατείχε στο Βόλο.
Το τίμημα από την εν λόγω συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 3.500. Επίσης από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 2.116,86.

Το πρώτο τρίμηνο του 2023 η εταιρεία έλαβε προσφορά για την πώληση του ακίνητου που έχει στη κατοχή της στην οδό Κολωνού 12-14

Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε να εγκρίνει την ανωτέρω προσφορά και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του 2024.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 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, 02 Απριλίου 2024

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

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 «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, 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 τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρίας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, 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.

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

Deloitte.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της 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 31.12.2022.

   β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. 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 2022.

Αθήνα, 04 Απριλίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού,
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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 000122360 1000 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 της 31ης Δεκεμβρίου 2022

Κατάσταση αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Κύκλος Εργασιών	**3**	49.942,14	46.546,30
Λοιπά έσοδα	**3**	3.463,96	2.960,19
Προβλέψεις		(12.704,26)	(3.915,07)
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		13.253,50	0,00
Λειτουργικά Έξοδα	**4**	(181.448,09)	(164.854,34)
Αποσβέσεις	**5**	(24.527,64)	(31.707,14)
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(152.020,39)**	**(150.970,06)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	**6**	829,52	941,30
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**6**	(211,71)	(68,41)
Κέρδη/ (ζημίες) πρίν το φόρο εισοδήματος		**(151.402,58)**	**(150.097,17)**
Φόρος εισοδήματος	**7**	0,00	0,00
Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**(151.402,58)**	**(150.097,17)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**8**	**(0,51)**	**(0,50)**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 19-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(151.402,58)**	**(150.097,17)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00
Συνολικό αποτέλεσμα μετά το φόρο εισοδήματος	**(151.402,58)**	**(150.097,17)**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 19-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	**9**	1.526,33	1.581,10
Επενδύσεις σε ακίνητα	**10**	225.228,28	1.008.977,62
Άυλα παγια	**11**	322,34	421,57
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**227.076,95**	**1.010.980,29**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Απαιτήσεις και προκαταβολές	**12**	138.054,18	62.822,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**13**	2.043.303,64	2.158.495,46
Σύνολο		**2.181.357,82**	**2.221.317,90**
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	**14**	665.608,21	-
Σύνολο κυκλοφορούντων		**2.846.966,03**	**2.221.317,90**
Σύνολο Ενεργητικού		**3.074.042,98**	**3.232.298,19**
Καθαρή Θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	**15**	6.544.629,00	6.544.629,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**15**	658.196,96	658.196,96
Αποτελέσματα εις νέον		(4.287.631,35)	(4.136.228,77)
Σύνολο		**2.915.194,61**	**3.066.597,19**
Σύνολο Καθαρής Θέσεως		**2.915.194,61**	**3.066.597,19**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	**16**	6.545,42	4.730,09
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	**17**	1.215,77	1.180,50
Λοιπές υποχρεώσεις	**18**	151.087,18	159.790,41
Σύνολο		**158.848,37**	**165.701,00**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**158.848,37**	**165.701,00**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**3.074.042,98**	**3.232.298,19**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 19-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2021	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(3.986.131,60)**	**3.216.694,36**
Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(150.097,17)	**(150.097,17)**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**0,00**	**0,00**	**(150.097,17)**	**(150.097,17)**
Υπόλοιπο 31.12.2021	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(4.136.228,77)**	**3.066.597,19**
Υπόλοιπο 01.01.2022	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(4.136.228,77)**	**3.066.597,19**
Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(151.402,58)	(151.402,58)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**0,00**	**0,00**	**(151.402,58)**	**(151.402,58)**
Υπόλοιπο 31.12.2022	**6.544.629,00**	**658.196,96**	**(4.287.631,35)**	**2.915.194,61**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 19-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	1.1.2022-31.12.2022	*(ποσά σε ευρώ)* 1.1.2021-31.12.2021
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		(151.402,58)	(150.097,17)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων	**5**	24.527,64	31.707,14
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (έσοδα/(έξοδα)	**6**	(829,52)	(872,89)
Κέρδη και ζημίες από διάθεση στοιχείων		(13.253,50)	0,00
Προβλέψεις προθεσμιακών καταθέσεων		(3.302,53)	3.915,07
Λοιπές προβλέψεις		9.401,73	0,00
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(134.858,76)**	**(115.347,85)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(84.253,24)	(6.237,74)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(6.834,86)	35.052,55
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	**6**	(206,65)	(64,10)
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		109.450,00	(496,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(116.703,51)**	**(87.093,14)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι	**6**	602,38	941,30
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**602,38**	**941,30**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	**17**	(2.393,74)	(2.351,70)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(2.393,74)**	**(2.351,70)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		**(118.494,87)**	**(88.503,54)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**2.158.495,46**	**2.250.914,07**
Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου		**3.302,53**	**(3.915,07)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**13**	**2.043.303,12**	**2.158.495,46**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 19-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» με το διακριτικό τίτλο «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε.» συστάθηκε την 29/6/1996 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών της Νομαρχίας Αθηνών με ΑΡ.Μ.Α.Ε 36026/01/Β/96/295. Η διάρκειά της είναι 50ετής και λήγει το έτος 2046.
Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σοφοκλέους αριθμός 7-9.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

- η εκκαθάριση και ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων,

- η αγορά και η είσπραξη απαιτήσεων,

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

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

- η διαχείριση και εκκαθάριση επιχειρήσεων,

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

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

Την 16η Απριλίου 2021 η μητρική εταιρεία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» («επωφελούμενη» ή «Alpha Bank»).
Η τελική μητρική εταιρεία, η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάσθηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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

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

Συνοπτικά, οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

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

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 31.08.2025.

Εποπτεύουσα αρχή
Περιφέρεια Αττικής

Συνεργαζόμενη Τράπεζα
Alpha Bank

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
094492118

Αριθμός ΓΕΜΗ 2248001000

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 26ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, στην συνεδρίασή του την 2 Απριλίου 2024. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2022 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 31.12.2021 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 1.1.2022 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

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

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

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2022 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

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.

Ειδικότερα όσον αφορά την Εταιρεία, η κύρια δραστηριότητα της οποία είναι η απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, και αναφορικά με τους παράγοντες που «παράγουν» κινδύνους ύφεσης της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και σημειώνονται τα εξής:

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

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

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

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

στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

- το γεγονός ότι η Εταρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση,

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

2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2022:

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

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 Δ.Λ.Π. 37 ή της Διερμηνείας 21, ο αποκτών θα πρέπει να αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει βάσει του Δ.Λ.Π. 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 είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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 ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

▸ **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)

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 ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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 είχαν 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 προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2022 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► **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.

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
  i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)
  ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),
- αναγνωρίζει το συμβατικό περιθώριο κέρδους από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της χρήσης που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημιά,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Την 25.6.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρίες να εφαρμόσουν το νέο πρότυπο και να επεξηγήσουν τη χρηματοοικονομική τους επίδοση. Επιπρόσθετα με την τροποποίηση μετατέθηκε η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του την 1.1.2023.

Τέλος σημειώνεται πως βάσει του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης που υιοθέτησε το ανωτέρω πρότυπο, παρέχεται η δυνατότητα μη εφαρμογής της παραγράφου 22 του προτύπου, σύμφωνα με την οποία μια οικονομική οντότητα δεν πρέπει να ταξινομεί στην ίδια ομάδα συμβόλαια των οποίων ο μεταξύ τους χρόνος έκδοσης υπερβαίνει το ένα έτος, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων με χαρακτηριστικά άμεσης συμμετοχής και ομάδες συμβολαίων επένδυσης με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής και με ταμειακές ροές που επηρεάζουν ή επηρεάζονται από τις ταμειακές ροές προς αντισυμβαλλομένους άλλων συμβολαίων,

β) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων των οποίων η διαχείριση γίνεται μεταξύ γενεών συμβολαίων και που πληρούν τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 77β της οδηγίας 2009/138/ΕΚ και για τα οποία έχει εγκριθεί από τις εποπτικές αρχές η εφαρμογή της προσαρμογής λόγω αντιστοίχισης.

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

▸**Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17**: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 17 και Δ.Π.Χ.Π. 9 – Συγκριτική πληροφόρηση (Κανονισμός 2022/1491/8.9.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 9.12.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 βάσει της οποίας παρέχεται η δυνατότητα κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της συγκριτικής περιόδου να ταξινομηθούν κατά τον τρόπο που η οικονομική οντότητα θα τα ταξινομούσε κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 9. Στο κείμενο της τροποποίησης εξειδικεύεται ο τρόπος εφαρμογής της εν λόγω δυνατότητας ανάλογα με το αν η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το Δ.Π.Χ.Π. 9 ταυτόχρονα με το Δ.Π.Χ.Π. 17 ή αν το είχε ήδη εφαρμόσει σε προηγούμενη περίοδο.

Η ανωτέρω τροποποίηση 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 που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει 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 που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

▸ **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12** «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μεμονωμένη συναλλαγή (Κανονισμός 2022/1392/11.8.2022).

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 που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

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.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

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

▸ **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16:** «Μισθώσεις»: Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 16 με σκοπό να διευκρινίσει πως, σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή «τις αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» κατά τρόπο που δεν θα αναγνωρίσει κανένα ποσό του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί ο πωλητής-μισθωτής. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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 παρέτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

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

▸ **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης

την οποία μια εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει για τουλάχιστον 12 μήνες και η οποία ωστόσο υπόκειται σε συμμόρφωση με συγκεκριμένους όρους.

Επίσης, με την εν λόγω τροποποίηση παρέτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της τροποποίησης του Δ.Λ.Π. 1. "Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες" που είχε εκδώσει το 2020 κατά ένα έτος.

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

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία της ημερομηνίας των συναλλαγών.
Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής.
Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.
Στη χρήση 2022 όπως και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

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

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

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

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

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	3 έτη

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

Σε περίπτωση πώλησης ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου παγίου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία , διακόπτεται η αναγνώριση του παγίου.
Κατά την πώληση του παγίου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στην σημειώση 2.13 παρακάτω.

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

Κτήρια	35 έτη

Σε περίπτωση πώλησης ενός επενδυτικού ακινήτου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία , διακόπτεται η αναγνώριση του.
Κατά την πώληση του ακινήτου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

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

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.

Σε περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία η αξία του παγίου απομειώνεται πλήρως. Κατά την πώληση του άυλου παγίου στοιχείου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

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

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος -έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού 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».

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.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος.
Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,

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

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

- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

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

2.8 Φόρος Εισοδήματος

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

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

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

2.9 Ταμείο και διαθέσιμα

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

2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

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

- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

2.11 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

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

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

μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.
α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

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

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

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

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

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

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

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

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

β) Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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 απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους.

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

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

2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα

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

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

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

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία είναι τα ακίνητα, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται 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 μίσθωση), κλπ.

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

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

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

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 10 .

2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

i) θυγατρικές εταιρίες,

ii) κοινοπραξίες,

iii) συγγενείς εταιρίες

β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της
της Alpha Bank και της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.
γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της
της Alpha Bank και της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους

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

2.15 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2022 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

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

- Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

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

3. Κύκλος Εργασιών

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	34.942,14	31.546,30
Έσοδα από εκκαθάριση εταιριών	15.000,00	15.000,00
Σύνολο	**49.942,14**	**46.546,30**

Τα λοιπά έσοδα περιγράφονται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Έκτακτα έσοδα αποζημιώσεων Ασφαλ. εταιρ.	963,96	0,00
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	2.500,00	2.960,19
	3.463,96	**2.960,19**

4. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Αμοιβή αποσπασμένου υπαλλήλου από την ALPHA BANK	20.609,13	60.148,66
Αμοιβες νομικών συμβούλων	0,00	20,00
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	54.983,33	41.562,09
Ασφάλιστρα	4.283,95	4.510,73

Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	59,00	134,00
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	4.736,32	4.435,44
Λοιποί φόροι και τέλη	86.098,45	43.805,49
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών	0,00	20,00
Κοινόχρηστες δαπάνες	9.263,71	8.137,28
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	1.414,20	2.080,65
Σύνολο	**181.448,09**	**164.854,34**

5. Αποσβέσεις

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

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	**1.1.2021-31.12.2021**
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα **(Σημ.10)**	22.034,45	29.285,17
Αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ενσώματων παγίων **(Σημ.9)**	2.393,96	2.347,54
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων **(Σημ.11)**	99,23	74,43
Σύνολο	**24.527,64**	**31.707,14**

6. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	**1.1.2021-31.12.2021**
Τόκοι καταθέσεων και προθεσμίας στην ALPHA BANK	829,52	941,30
Σύνολο	**829,52**	**941,30**
Διάφορα έξοδα τραπεζών	211,71	68,41
Σύνολο	**617,81**	**872,89**

7. 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% σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και εφεξής.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2022	%	31.12.2021	%
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων	**(151.402,58)**		**(150.097,17)**	
Φορολογικός συντελεστής (%)	**22%**		**22%**	
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή (έξοδο)/έσοδο	**33.308,57**	22%	**33.021,38**	**22%**
Αύξηση/μείωση προερχόμενη από:				
Έξοδα μη εκπεστέα	(2.034,26)	1%	(898,52)	1%
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	(35.650,45)	24%	(24.059,53)	16%
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν λήφθηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	4.376,15	-3%	(8.063,33)	5%
Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**0,00**		**0,00**	**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.

Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 35.650,45 για φορολογικές ζημίες ποσού ΕΥΡΩ 171.294,15, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 194.864,34, που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ύψους ΕΥΡΩ 885.747,02. Επιπλέον η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αναγνώριση σωρευτικής αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών ποσού €282.102,66.

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

Για τη τρέχουσα χρήση η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια

του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, χωρίς επιφύλαξή. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

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

Οι χρήσεις έως και το φορολογικό έτος 2016 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

8. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

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

Προσαρμοσμένα

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

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

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(151.402,58)**	**(150.097,17)**
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	298.025	298.025
Βασικά και προσαρμοσμένα		
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	**(0,51)**	**(0,50)**

9. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

Αξία Κτήσεως	**Αναγνώριση δικαιωμάτων χρήσης σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π 16**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1.1.2021	**5.822,92**	**5.122,68**	**10.945,60**
Προσθήκες χρήσης	2.358,92	0	2.358,92
Υπόλοιπο 31.12.2021	**8.181,84**	**5.122,68**	**13.304,52**

Αξία Κτήσεως

Υπόλοιπο 1.1.2022	**8.181,84**	**5.122,68**	**13.304,52**
Προσθήκες χρήσης	2.429,01	0,00	2.429,01
Υπόλοιπο 31.12.2022	**10.610,85**	**5.122,68**	**15.733,53**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2021	**(4.654,83)**	**(4.631,28)**	**(9.286,11)**
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.347,54)	(89,77)	(2.437,31)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**(7.002,37)**	**(4.721,05)**	**(11.723,42)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2022	**(7.002,37)**	**(4.721,05)**	**(11.723,42)**
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.393,96)	(89,82)	(2.483,78)
Υπόλοιπο 31.12.2022	**(9.396,33)**	**(4.810,87)**	**(14.207,20)**
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2021	**1.179,47**	**401,63**	**1.581,10**
31ης Δεκεμβρίου 2022	**1.214,52**	**311,81**	**1.526,33**

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως

	Οικόπεδα	**Κτίρια**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως			
1η Ιανουαρίου 2021	387.131,23	1.220.389,53	1.607.520,76
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00
31η Δεκεμβρίου 2021	**387.131,23**	**1.220.389,53**	**1.607.520,76**
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως			
1η Ιανουαρίου 2022	387.131,23	1.220.389,53	1.607.520,76
Προσθήκες	4.061,00	2.489,00	6.550,00
Πωλήσεις	(52.125,52)	(98.496,77)	(150.622,29)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(251.369,92)	(770.681,00)	(1.022.050,92)
31η Δεκεμβρίου 2022	**87.696,79**	**353.700,76**	**441.397,55**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2021	(17.925,34)	(551.422,40)	(569.347,74)
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(29.195,40)	(29.195,40)
Απομειώσεις χρήσεως	0,00	0,00	0,00
31η Δεκεμβρίου 2021	**(17.925,34)**	**(580.617,80)**	**(598.543,14)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
1η Ιανουαρίου 2022	(17.925,34)	(580.617,80)	(598.543,14)
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(21.944,63)	(21.944,63)
Πωλήσεις χρήσεως	0,00	47.875,79	47.875,79
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	0,00	356.442,71	356.442,71
31η Δεκεμβρίου 2022	**(17.925,34)**	**(198.243,93)**	**(216.169,27)**
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2021	**369.205,89**	**639.771,73**	**1.008.977,62**
31ης Δεκεμβρίου 2022	**69.771,45**	**155.456,83**	**225.228,28**

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε οικόπεδα-κτήρια κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 224.201,00 (31.12.2021: € 1.143.001,00).

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

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

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

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

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

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

1. Συγκριτική μέθοδος

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

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιήθηκε για τα ακίνητα:

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

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

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

- 1 Θέση στάθμευσης στον Βόλο επί της οδού Βερναρδάκη 383

Η εύλογη αξία (τιμή πώλησης) για την μία θέση η οποία είναι άμεσα προσβάσιμη προκύπτει εύλογη αξία (τιμή πώλησης) ίση με 4.200€/θέση.

2. Απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης

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

Στην συγκεκριμένη μέθοδο βασίστηκε:

- Η αποτίμηση του εγκαταλειμμένου ξενοδοχείου στην Λάρισα σε ανώνυμη αγροτική οδό στη περιοχή «ΚΙΛΕΛΕΡ» όπου μετά από έρευνα στην τοπική κτηματαγορά αναφορικά με αγροτεμάχια και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου,

τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου κλπ.) του ανωτέρω εκτιμώμενου ακινήτου, υπολογίστηκε η εύλογη αξία (τιμή πώλησης) ίση με 7,50€/τ.μ.

- Η αποτίμηση του πρώην εργοστασίου επί ανώνυμης αγροτικής οδού στο Ομορφοχώρι Τεμπών όπου μετά από έρευνα στην τοπική κτηματαγορά αναφορικά με αγροτεμάχια και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου κλπ.) του ανωτέρω εκτιμώμενου ακινήτου, υπολογίστηκε η εύλογη αξία (τιμή πώλησης) ίση με 3,00€/τ.μ.

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

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

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2021	**7.150,75**	**(7.150,75)**	**0,00**
Προσθήκες χρήσεως	496,00	0,00	496,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(74,43)	(74,43)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**7.646,75**	**(7.225,18)**	**421,57**
Υπόλοιπο 1.1.2022	**7.646,75**	**(7.225,18)**	**421,57**
Προσθήκες χρήσεως	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(99,23)	(99,23)
Υπόλοιπο 31.12.2022	**7.646,75**	**(7.324,41)**	**322,34**

12. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από πελάτες	275.591,26	193.897,26
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(190.671,26)	(190.671,26)
Απαιτήσεις από πελάτες	**84.920,00**	**3.226,00**
Λοιπές απαιτήσεις	22.947,15	12.055,22
Απαιτήσεις έναντι Δημοσίου	46.221,47	47.541,22
Μείον: Προβλέψεις απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο	(16.034,44)	0,00
Σύνολο	**138.054,18**	**62.822,44**

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

	Μη ληξιπρόθεσμες	Επισφαλείς	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	84.920,00	190.671,26	275.591,26
Λοιποί χρεώστες	22.947,15	0,00	22.947,15
Απαιτήσεις έναντι δημοσίου	46.221,47	0,00	46.221,47
	154.088,62	**190.671,26**	**344.759,88**

Μείον:			
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	0,00	(190.671,26)	(190.671,26)
Προβλέψεις για απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	0,00	(16.034,44)	(16.034,44)
Σύνολο Απαιτήσεων και Προκαταβολών την 31.12.2022	**154.088,62**	**-16.034,44**	**138.054,18**

13. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας είναι κατατεθειμένα στην ALPHA BANK και αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	**1.1.2021-31.12.2021**
Ταμείο	519,33	2.293,72
Καταθέσεις όψεως	93.396,85	160.116,81
Καταθέσεις προθεσμίας	1.950.000,00	2.000.000,00
Σύνολο	**2.043.916,18**	**2.162.410,53**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(612,54)	(3.915,07)
Σύνολο	**2.043.303,64**	**2.158.495,46**

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's.

14. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Τον Ιούλιο του 2022, ο όμιλος της Alpha Bank εκκίνησε την συναλλαγή Skyline, μια διαδικασία πώλησης ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών ακινήτων σε τρίτο επενδυτή αφού πρώτα έχουν μεταβιβαστεί σε θυγατρικές εταιρείες ειδικού σκοπού (SPV's). Στο πλαίσιο της εν λόγω συναλλαγής εντάχθηκε και το ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Κολωνού 12-14 του Δήμου Αθηναίων. Η λογιστική αξία του εν λόγω ακινήτου κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 665.608,21.

15. Καθαρή θέση

i) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε ευρώ 6.544.629,00, διαιρούμενο σε 298.025 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 21,96 εκάστη. Την 31.12.2022 τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας είναι κάτω από το ήμιση του Μετοχικού Κεφαλαίου. Γι αυτό το λόγο η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας η οποία έλαβε χώρα την 17η Μαΐου 2023, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων εννιακοσίων ογδόντα χιλιάδων διακοσίων πενήντα (€ 2.980.250,00) με ισόποση μείωση του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον όπως αυτός είχε διαμορφωθεί την 31.12.2020. Ο εν λόγω λογαριασμός την 31.12.2020 παρουσίαζε Ζημίες ποσού € 3.986.131,60.
Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου έγινε με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας κατά € 10 ανά μετοχή (από € 21,96 σε € 11,96).
Μετά την μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ τρία εκατομμύρια πεντακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες τριακόσια εβδομήντα εννέα (€ 3.564.379) διαιρούμενο σε διακόσιες ενενήντα οκτώ χιλιάδες είκοσι πέντε (298.025) κοινές, ονομαστικές μετοχές, μετά δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ευρώ ένδεκα και 0,96 (€ 11,96).

ii) Τακτικό Αποθεματικό:
Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως αυτής.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:
Στην εικοστή έκτη (26η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος € 135.368,14 οι οποίες, διαμορφώσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημιές ποσού € 4.271.596,91.

16. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις υποχρώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Προκαταβολές Πελατών	65.000,00	65.000,00
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	31.606,94	69.059,52
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	20.167,94	0,00
Λοιπές Προβλέψεις	0,00	16.930,89
Προϋπολογισμένοι Φόροι	25.512,30	0,00
Ληφθείσες Εγγυήσεις	8.800,00	8.800,00
Σύνολο	**151.087,18**	**159.790,41**

17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της. Η εν λόγω μίσθωση ανανεώθηκε εντός της χρήσης 2022 για ένα ακόμη έτος. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2022 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 2.398,80 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 2.393,74 και τόκων ποσού Ευρώ 5,06. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 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:

	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2021	1.168,97
Ανανέωση μίσθωσης την 1.7.2021	2.358,92
Χρεωστικοί τόκοι (Μη Ταμειακές ροές)	4,31
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(2.351,70)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.180,50**

	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2022	1.180,50
Ανανέωση μίσθωσης την 1.7.2022	2.429,01
Χρεωστικοί τόκοι (Μη Ταμειακές ροές)	5,06
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(2.398,80)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	**1.215,77**

18. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις από πελάτες και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

i. Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς « Απαιτήσεις και προκαταβολές » ύψους € 154.141,10 και «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 2.043.303,64 που τηρείται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

ii. Κίνδυνος ρευστότητας:

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

19. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2022 και 2021, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2022 και 31η Δεκεμβρίου 2021 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

• Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2022	31.12.2021*
Ταμείο και διαθέσιμα από Alpha Bank A.E.	2.043.396,85	2.160.116,81
Δικαίωμα χρήσης από Alpha Bank A.E.	1.214,52	1.179,47
Σύνολο	**2.044.611,37**	**2.161.296,28**

• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2022	31.12.2021*
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	1.215,77	1.180,50
Υποχρεώσεις προς μητρική	1.850,16	41.418,53
Υποχρεώσεις προς εταιρείες του Ομίλου	18.797,00	16.878,14
Σύνολο	**21.862,93**	**59.477,17**

• Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2022	31.12.2021*
Έξοδα		
Έξοδα Παροχής από τη μητρική	6.458,70	5.956,01
Έξοδα Παροχής από εταιρείες του Ομίλου	40.561,11	75.865,96
Τόκοι και συναφή έξοδα από Alpha Bank A.E.	211,71	68,41
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	99,23	2.347,54
Σύνολο	**47.330,75**	**84.237,92**

Έσοδα		
Τόκοι και συναφή έσοδα	829,52	941,3
Σύνολο	**829,52**	**941,30**

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

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

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

21. Αμοιβές ελεγκτών

Για τη χρήση 2022 και 2021, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» αναλύονται ως εξής σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014:

(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2022-31.12.2022	**1.1.2021-31.12.2021**
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	5.000,00	4.120,00
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	7.000,00	6.200,00
Σύνολο	**12.000,00**	**10.320,00**

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Η εταιρεία προχώρησε την 18.01.2023 στην πώληση μίας (1) θέσης Parking που κατείχε στο Βόλο.
Το τίμημα από την εν λόγω συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 3.500. Επίσης από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 2.116,86.

Η Εταιρεία αποφάσισε να πουλήσει το ακίνητο στην οδό Κωλονού 12-14, που είχε ενταχθεί στην περίμετρο του Skyline και παρουσιάζεται στην σημείωση 14 «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» σε τρίτο επενδυτή, εκτός συναλλαγής Skyline. Το πρώτο τρίμηνο του 2023 έλαβε προσφορά για την πώληση του.
Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε να εγκρίνει την ανωτέρω προσφορά και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του2024

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

Αθήνα, 02 Απριλίου 2024

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

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας

" ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ-ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 26η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την εταιρική Χρήση του 2022, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιριών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιριών του Ομίλου της πρώην Εμπορικής Τραπέζης, «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε.» και «ΑΡΗΣ - ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (πρώην METROLIFE Α.Ε.Γ.Α).

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 απετέλεσε την εικοστή έκτη (26η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

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

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

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

Η εταιρεία εντός της χρήσης του 2022 προχώρησε στην πώληση 32 (τριάντα δύο) θέσεων Parking που κατείχε στο Βόλο. Το τίμημα από τις εν λόγω συναλλαγές ανήλθε σε ΕΥΡΩ 116.000 ενώ το κέρδος που προέκυψε ήταν ΕΥΡΩ 13.253,50.

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

κατηγοριοποίησε το ακίνητο που έχει στη κατοχή της στην οδό Κολωνού 12-14, ως «Διαθέσιμο προς πώληση» καθώς περιλαμβάνεται στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής..

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

Ειδικότερα,

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

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

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 πραγματοποίησε ζημίες μετά από φόρους ποσού Ευρώ 151.402,58, έναντι ζημιών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 150.097,17 το 2021, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε Ευρώ 3.074.042,98 έναντι Ευρώ 3.232.298,19 το 2021.

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

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2022	**31.12.2021**
Ενεργητικό	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**
Καθαρή θέση	2.915.194,61	3.066.597,19
Υποχρεώσεις	158.848,37	165.701,00
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**

		(ποσά σε ευρώ)
	31.12.2022	**31.12.2021**
Ενεργητικό	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**
Καθαρή θέση	2.915.194,61	3.066.597,19
Υποχρεώσεις	158.848,37	165.701,00
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.074.042,98**	**3.232.298,19**

		(ποσά σε ευρώ)
	31.12.2022	**31.12.2021**
Έσοδα από τόκους καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	829,52	941,30
Έσοδα από ενοίκια & παροχή υπηρεσιών	49.942,14	46.546,30
Λοιπά Έσοδα	3.463,96	2.960,19
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	13.253,50	0,00
Σύνολο εσόδων	**67.489,12**	**50.447,79**
Λοιπές προβλέψεις	(12.704,26)	(3.915,07)
Κόστος αποσπασμένων υπαλλήλων	(20.609,13)	(59.307,40)
Αμοιβές νομικών συμβούλων	0,00	(20,00)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(54.983,33)	(41.562,09)
Ασφάλιστρα	(4.283,95)	(5.351,99)
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	(59,00)	(134,00)
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	(4.736,32)	(4.435,44)
Λοιποί φόροι και τέλη	(86.098,45)	(43.805,49)
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών	0,00	(20,00)
Κοινόχρηστες δαπάνες	(9.263,71)	(8.137,28)
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(1.414,20)	(2.080,65)
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(211,71)	(68,41)
Αποσβέσεις παγίων	(24.527,64)	(31.707,14)
Καθαρά κέρδη /(Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	**(151.402,58)**	**(150.097,17)**
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη /ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	**(151.402,58)**	**(150.097,17)**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	31.12.2022		**31.12.2021**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.846.966,03	93%	2.221.317,90	69%
Σύνολο ενεργητικού	3.074.042,98		3.232.298,19	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	227.076,95	7%	1.010.980,29	31%

Σύνολο ενεργητικού	3.074.042,98	3.232.298,19

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

	31.12.2022		**31.12.2021**	
Ίδια κεφάλαια	2.915.194,61	1835%	3.066.597,19	1851%
Σύνολο υποχρεώσεων	158.848,37		165.701,00	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

	31.12.2022		**31.12.2021**	
Σύνολο υποχρεώσεων	158.848,37	5%	165.701,00	5%
Σύνολο παθητικού	3.074.042,98		3.232.298,19	
Ίδια κεφάλαια	2.915.194,61	95%	3.066.597,19	95%
Σύνολο παθητικού	3.074.042,98		3.232.298,19	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2022		**31.12.2021**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.846.966,03	1792%	2.221.317,90	1341%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	158.848,37		165.701,00	

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

	31.12.2022		**31.12.2021**	
Ταμειακά διαθέσιμα	2.043.303,64	1286%	2.158.495,46	1303%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	158.848,37		165.701,00	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα & Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ο κατωτέρω πίνακας περιλαμβάνει τις συνολικές αξίες κτήσης των ακίνητων, καθώς και τις μεταβολές τους με τις αποσβέσεις έως 31.12.2022.

	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2021						ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2022							
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**Αξία κτήσεως παγίων 01.01.2021**	**Προσθήκες χρήσεως 2021**	**Αποσβέσεις χρήσεως 2021**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2021**	**Απομειώσεις έως 31.12.2021**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2021**	**Αξία κτήσεως παγίων 01.01.2022**	**Προσθήκες χρήσεως 2022**	**Πωλήσεις χρήσεως 2022**	**Μεταφορές σε άλλη κατηγορία**	**Αποσβέσεις χρήσεως 2022**	**Αποσ/ντα έως 31.12.2022**	**Απομειώσεις έως 31.12.2022**	**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2022**
Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση	1.607.520,76	0,00	(29.195,40)	(542.925,31)	(55.617,83)	1.008.977,62	1.607.520,76	6.550,00	(102.746,50)	(665.608,21)	(21.944,63)	(564.869,94)	(55.617,83)	225.228,28
Οικόπεδα και κτήρια κατεχόμενα προς πώληση	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	665.608,21	0,00	0,00	0,00	665.608,21
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	10.945,60	2.358,92	(2.437,31)	(11.723,42)	0,00	1.581,10	13.304,52	2.429,01	0,00	0,00	(2.483,78)	(11.723,42)	0,00	1.526,33
Άυλα πάγια στοιχεία	7.150,75	496,00	(74,43)	(7.225,18)	0,00	421,57	7.646,75	0,00	0,00	0,00	(99,23)	(7.324,41)	0,00	322,34
ΣΥΝΟΛΟ	**1.625.617,11**	**2.854,92**	**(31.707,14)**	**(561.873,91)**	**(55.617,83)**	**1.010.980,29**	**1.628.472,03**	**8.979,01**	**(102.746,50)**	**0,00**	**(24.527,64)**	**(583.917,77)**	**(55.617,83)**	**892.685,16**

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Λογιστικές αρχές

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

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει:

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

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η Εταιρεία έχει σαν κύριο στόχο:

✓ **Την αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων της**

Η Εταιρεία αποφάσισε να πουλήσει το ακίνητο στην οδό Κωλονού 12-14, που είχε ενταχθεί στην περίμετρο του Skyline και παρουσιάζεται στην σημείωση 14 «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» σε τρίτο επενδυτή, εκτός συναλλαγής Skyline. Το πρώτο τρίμηνο του 2023 έλαβε προσφορά για την πώληση του.

Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε να εγκρίνει την ανωτέρω προσφορά και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του 2024.

Για τις συνολικά 33 θέσεις στάθμευσης που διαθέτει η Εταιρεία στον Βόλο:

- Η Εταιρεία προχώρησε την 16.12.2022 στην πώληση τριάντα δύο (32) θέσεων Parking.

Το τίμημα από την εν λόγω συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 116.000. Επίσης από την ελ λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 13.253,50.

- Η εταιρεία προχώρησε την 18.01.2023 στην πώληση μίας (1) θέσης Parking.

Το τίμημα από την εν λόγω συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 3.500. Επίσης από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 2.116,86.

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

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία απασχόλησε ένα άτομο για το δεύτερο εξάμηνο του 2022 και αυτό με σύμβαση δανεισμού από την Alpha Τράπεζα, για το οποίο εφάρμοσε τη γενικότερη πολιτική του ομίλου για τα εργασιακά θέματα.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

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

Η εταιρεία προχώρησε την 18.01.2023 στην πώληση μίας (1) θέσης Parking που κατείχε στο Βόλο. Το τίμημα από την εν λόγω συναλλαγή ανήλθε σε ΕΥΡΩ 3.500. Επίσης από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ΕΥΡΩ 2.116,86.

Το πρώτο τρίμηνο του 2023 η εταιρεία έλαβε προσφορά για την πώληση του ακίνητου που έχει στη κατοχή της στην οδό Κολωνού 12-14

Το Δ.Σ. σε συνεδρίαση του, που έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2023 αποφάσισε να εγκρίνει την ανωτέρω προσφορά και το ακίνητο αναμένεται να μεταβιβαστεί εντός του 2024.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 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, 02 Απριλίου 2024

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