Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.09.22 14:17:01 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,22/09/2025
Αριθ. Πρωτ.:3748993

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 Α. Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **002248301000**.

Την **22/09/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5520504 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5520505 η από 10/09/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2025 έως 31/12/2025:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ»**, Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, 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 2024

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

Πίνακας Περιεχομένων **Σελίδα**

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου **1**
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **10**
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία **10**
2. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές **11**
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων **11**
Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) **11**
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων **13**
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα **15**
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) **16**
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα **16**
2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού **17**
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα **18**
2.8 Φόρος Εισοδήματος **19**
2.9 Ταμείο και διαθέσιμα **19**
2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις **20**
2.11 Μισθώσεις **20**
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα **22**
2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας **22**
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών **24**
2.15 Συγκριτικά στοιχεία **24**
2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων **24**
3. Κύκλος Εργασιών **25**
4. Λοιπά Έσοδα **25**
5. Κέρδη από Διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού **25**
6. Λειτουργικά έξοδα **25**
7. Αποσβέσεις **26**
8. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα **26**
9. Φόρος εισοδήματος **26**
10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή **27**
11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα **28**
12. Επενδύσεις σε ακίνητα **29**
13. Άυλα περιουσιακά στοιχεία **31**
14. Λοιπές απαιτήσεις **31**
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα **32**
16. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού **32**
17. Καθαρή θέση **32**
18. Λοιπές υποχρεώσεις **33**
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων **33**
20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων **34**
21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών **35**
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις **36**
23. Αμοιβές ελεγκτών **37**
24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού **37**

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

" 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 28η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την εταιρική Χρήση του 2024, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιρειών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιρειών 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 2024 απετέλεσε την εικοστή όγδοη (28η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιρειών «ΑΛΦΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η εταιρεία εντός της χρήσης του 2024 προχώρησε στην πώληση μέρους του ακινήτου επί της οδού Κολωνού στο Νομό Αττικής.

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2024 πραγματοποίησε κέρδη μετά από φόρους ποσού Ευρώ 21.458, έναντι ζημιών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 47.644 το 2023, ενώ το συνολικό ενεργητικό της για το 2024 ανήλθε σε Ευρώ 3.021.377 έναντι Ευρώ 3.081.249 το 2023.

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

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ενεργητικό	**3.021.377**	**3.081.249**
Καθαρή θέση	2.889.009	2.867.551
Υποχρεώσεις	132.368	213.698

Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.021.377**	**3.081.249**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2024 και 2023 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2023-31.12.2023**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**2.947.166**	98%	**3.005.938**	98%
Σύνολο ενεργητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	**74.212**	2%	**75.310**	2%
Σύνολο ενεργητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	

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

	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2023-31.12.2023**	
Ίδια κεφάλαια	**2.889.009**	2183%	**2.867.551**	1342%
Σύνολο υποχρεώσεων	**132.368**		**213.698**	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2023-31.12.2023**	
Σύνολο υποχρεώσεων	**132.368**	4%	**213.698**	7%
Σύνολο παθητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	
Ίδια κεφάλαια	**2.889.009**	96%	**2.867.551**	93%
Σύνολο παθητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2023-31.12.2023**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**2.947.166**	2226%	**3.005.938**	1407%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**132.368**		**213.698**	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.	**1.1.2024-31.12.2024**		**1.1.2023-31.12.2023**	
Ταμειακά διαθέσιμα	**2.198.171**	1661%	**1.965.321**	920%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**132.368**		**213.698**	

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

➢

Κατεχόμενα χρεόγραφα – Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα, ούτε και ίδιες μετοχές.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

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), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.
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.
Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους. 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.
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 Κολωνού , που παρουσιάζεται στην σημείωση 16 «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού».

- ✓ **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 , όπως και ο Όμιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2024.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις 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.

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

Την 11 Απριλίου του 2025 η εταιρεία πούλησε τον Γ' όροφο ακινήτου ιδιοκτησίας της , επι της οδού Κολωνού.

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 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, 5 Σεπτεμβριου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ Α.Δ.Τ. Ξ 400467	ΣΑΡΑΝΤΟΣ ΛΑΓΩΝΙΚΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 718305

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
Κύκλος Εργασιών	3	50.742	50.742
Λοιπά έσοδα	4	-	1.370
Αναστροφή προβλέψεων		15.954	-
Προβλέψεις		-	(1.090)
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	5	110.465	2.117
Λειτουργικά Έξοδα	6	(157.382)	(118.616)
Αποσβέσεις	7	(4.123)	(4.032)
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**15.657**	**(69.509)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8	6.021	22.052
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	(219)	(186)
Κέρδη/ (ζημίες) πρίν το φόρο εισοδήματος		**21.458**	**(47.644)**
Φόρος εισοδήματος	9	-	-
Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**21.458**	**(47.644)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή(Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	10	**0,07**	**-0,16**

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**21.458**	**(47.644)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα μετά το φόρο εισοδήματος	**21.458**	**(47.644)**

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

Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	31.12.2024	31.12.2023
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	**11**	938	245
Επενδύσεις σε ακίνητα	**12**	73.149	74.843
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	**13**	124	223
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**74.212**	**75.310**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Λοιπές Απαιτήσεις	**14**	146.570	228.658
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**15**	2.198.171	1.965.321
Σύνολο		**2.344.742**	**2.193.979**
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	**16**	602.424	811.959
Σύνολο κυκλοφορούντων		**2.947.166**	**3.005.938**
Σύνολο Ενεργητικού		**3.021.377**	**3.081.249**
Καθαρή Θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	**17**	3.564.379	3.564.379
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**17**	658.197	658.197
Αποτελέσματα εις νέον		(1.333.567)	(1.355.025)
Σύνολο Καθαρής Θέσεως		**2.889.009**	**2.867.551**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη		4.886	4.938
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	**19**	948	-
Λοιπές υποχρεώσεις	**18**	126.535	208.760
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**132.368**	**213.698**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**132.368**	**213.698**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**3.021.377**	**3.081.249**

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 01.01.2023	**6.544.629**	**658.197**	**(4.287.631)**	**2.915.195**
Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(47.644)	(47.644)
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	**(2.980.250)**	**-**	**2.980.250**	**-**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**-**	**-**	**(47.644)**	**(47.644)**
Υπόλοιπο 31.12.2023	**3.564.379**	**658.197**	**(1.355.025)**	**2.867.551**
Υπόλοιπο 01.01.2024	***3.564.379***	***658.197***	***(1.355.025)***	***2.867.551***
Κέρδη Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	*21.458*	*21.458*
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		-		-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**-**	**-**	***21.458***	***21.458***
Υπόλοιπο 31.12.2024	***3.564.379***	***658.197***	***(1.333.567)***	***2.889.009***

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	31.12.2024	31.12.2023
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		21.458	(47.644)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων	**7**	4.123	4.032
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (έσοδα/(έξοδα)	**8**	(6.240)	(21.866)
Κέρδη και ζημίες από διάθεση στοιχείων		(110.465)	(2.117)
Προβλέψεις προθεσμιακών καταθέσεων		(291)	(799)
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(91.416)**	**(68.392)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		81.644	(90.603)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(81.330)	58.763
Πληρωμές για φόρους			(1.607)
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	**8**	(219)	(185)
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		320.000	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**228.679**	**(102.026)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι	**8**	6.021	22.052
(Αύξηση) / Μείωση Επενδύσεων ακινήτων			3.500
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**6.021**	**25.552**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	**19**	(2.141)	(1.217)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(2.141)**	**(1.217)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		**232.559**	**(77.691)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**1.965.321**	**2.043.303**
Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου		**291**	**(291)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**15**	**2.198.171**	**1.965.321**

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 Εταιρειών της Νομαρχίας Αθηνών με ΑΡ.Μ.Α.Ε 36026/01/Β/96/295 και αριθμό ΓΕΜΗ 2248301000. 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 Σταδιου αριθμός 24.

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». Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και της Alpha Bank Α.Ε στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιρειών «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η Εταιρεία δεν απασχολεί μόνιμο προσωπικό.

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ποιμενίδης	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Λαγωνίκας Σαράντος	Μέλος
Μαρία Καραμητσάνη	Μέλος
Παναγιώτα Επιτρόπου	Μέλος
Δημήτριος Νταφούλης	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου έληξε στις 31.08.2025.
Εξελέγει νέο μέλος του Δ.Σ ο κύριος Νταφούλης. Η θητεία του νέου Δ.Σ λήγει στις 26.08.2028

Εποπτεύουσα αρχή	**Συνεργαζόμενη Τράπεζα**
Περιφέρεια Αττικής	Alpha Bank

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
094492118

Αριθμός ΓΕΜΗ 2248301000

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 28ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, στην συνεδρίασή του την 5η Σεπτεμβρίου 2025. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2024 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 31.12.2023 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 1.1.2024 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. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024 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

Το μακροοικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα η οποία προκαλείται κυρίως από τα ακόλουθα:

- Τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πληθωριστικές πιέσεις και ειδικότερα τη συνέχιση και την έκβαση του πολέμου στην Ουκρανία και τις εντάσεις στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα. Παρά την πρόσφατη επίτευξη εκεχειρίας στη Γάζα, ενδεχόμενη εκ νέου κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ισραήλ και Ιράν θα μπορούσε να πυροδοτήσει νέα ενεργειακή κρίση και κατά συνέπεια πληθωριστικές πιέσεις, ιδιαίτερα σε περίπτωση που πληγούν οι ιρανικές πετρελαϊκές εγκαταστάσεις.
- Τους κίνδυνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, όπως τα ακραία καιρικά φαινόμενα που πλήττουν τα τελευταία χρόνια διάφορες περιοχές της χώρας.
- Την πολιτική αστάθεια σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες και σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας όπως η Γαλλία και η Γερμανία, αλλά και τις επιπτώσεις της αμερικανικής πολιτικής με την πιθανή αύξηση

του εμπορικού προστατευτισμού, που είναι πιθανό να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στον εξωτερικό τομέα της ελληνικής οικονομίας τα επόμενα χρόνια.

Παρά, ωστόσο, την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει το οικονομικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας τη διετία 2024-2025 υψηλούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ (μεταξύ 2% και 2,5%), με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, τη σταδιακή εξομάλυνση των πληθωριστικών πιέσεων, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και την προσδοκώμενη άνοδο των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) και των εξαγωγών.

Περαιτέρω και ειδικότερα όσον αφορά τους παράγοντες κινδύνου πρόκλησης υφεσιακής διαταραχής στην εγχώρια αγορά ακινήτων, στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία , σημειώνουμε ότι η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και επισημαίνονται τα εξής:

- **Ο εμπορικός προστατευτισμός και η επιβολή δασμών από την κυβέρνηση των ΗΠΑ στις εισαγωγές προϊόντων από την ΕΕ-27**, η οποία εγκυμονεί τόσο άμεσους, όσο και έμμεσους κινδύνους για τον εξωτερικό τομέα της Ελλάδας. Οι άμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι περιορισμένες, λαμβάνοντας υπόψη ότι το ποσοστό των ελληνικών εξαγωγών αγαθών προς τις ΗΠΑ επί των συνολικών εξαγωγών παραμένει σχετικά χαμηλό. Οι έμμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικότερες και σχετίζονται με τον αντίκτυπο που θα έχει η επιβολή δασμών σε ευρωπαϊκά κράτη με έντονη εξαγωγική δραστηριότητα στις ΗΠΑ (Γερμανία και Ιταλία), τα οποία, παράλληλα, αποτελούν και βασικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας και κύριες χώρες προέλευσης της εισερχόμενης τουριστικής κίνησης. Ως αποτέλεσμα, μια πιθανή επιβράδυνση του ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης της ευρωπαϊκής οικονομίας, δύναται να επηρεάσει δυσμενώς την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Το 2024, παρά το δυσμενές εξωτερικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από υψηλή αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα, με το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν να αυξάνεται με ρυθμό σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της Ευρωζώνης (2,3%, έναντι 0,9%), για τέταρτο διαδοχικό έτος.

- **Πιθανή αναζωπύρωση των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα ενδέχεται να οδηγήσουν σε εκ νέου άνοδο του πληθωρισμού**. Οι συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, μπορούν να διαβρώσουν την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών, οδηγώντας σε καθυστέρηση της αναμενόμενης περαιτέρω μείωσης των βασικών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, επιβαρύνοντας τόσο την ελληνική, όσο και την ευρωπαϊκή οικονομία. Παράλληλα, οι γεωπολιτικές εντάσεις δύναται να διαταράξουν τις εφοδιαστικές αλυσίδες με παράλληλη άνοδο του μεταφορικού κόστους. Σημειώνεται ότι η εισροή Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) σε ακίνητα ενισχύθηκε σημαντικά το 2024 (Ευρώ 2,75 δισ. έναντι Ευρώ 2,13 δισ. το 2023), στηρίζοντας την εγχώρια αγορά ακινήτων αλλά η δυναμική τους παραμένει άρρηκτα συνδεδεμένη και ευάλωτη στη έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα και την μεταβαλλόμενη διεθνή συγκυρία.

Παρά, ωστόσο, τους παραπάνω παράγοντες αβεβαιότητας, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την ανθεκτικότητα που επέδειξε τα προηγούμενα έτη, επιτυγχάνοντας τα επόμενα έτη ικανοποιητικούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ, με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και τα σημαντικά επίπεδα των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ).

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- ✓ τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, καθώς και τις θετικές προοπτικές στον κλάδο ακινήτων παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις.
- ✓ το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και έχει ικανοποιητική ρευστότητα
- ✓ 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.

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 τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2024:
Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»: Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης (Κανονισμός 2023/2579/20.11.2023)
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. 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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)
Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)
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. Ειδικότερα, διευκρινίστηκε ότι μόνο οι όροι με τους οποίους μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία ισολογισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7** «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών (Κανονισμός 2024/1317/15.5.2024)
Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι εταιρίες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιριών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.
Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει την κατωτέρω τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 της οποίας η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2024 και δεν έχει εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Κανονισμός 2024/2862/12.11.2024)
Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9** «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026
Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9** «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Συμβάσεις που αναφέρονται στην ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από το φυσικό περιβάλλον
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026
Την 18.12.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π 9 με σκοπό να προσδιορίσει τους παράγοντες που θα πρέπει να εξετάζονται για το αν οι συμβάσεις που αναφέρονται στην εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον ηλεκτρική ενέργεια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του καθώς και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί ένα συμβόλαιο για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον να ορισθεί ως μέσο αντιστάθμισης. Επίσης, τροποποιήθηκε το Δ.Π.Χ.Π. 7 προκειμένου να συμπεριλάβει γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις εν λόγω συμβάσεις.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

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 ευθυγραμμίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.
Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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.

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.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις»
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027
Την 9.4.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 18. Το Δ.Π.Χ.Π 18 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.
Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το Δ.Π.Χ.Π 18 εισάγει:

- δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,
- γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και
- αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια εταιρία να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρους εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19 «Θυγατρικές εταιρίες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις»
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027
Την 9.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται να εφαρμόζει μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα (είναι θυγατρική εταιρία, δεν έχει δημόσια λογοδοσία και έχει τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρεία που δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – Τόμος 11
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026
Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 18.7.2024, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 7.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων 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.

Στη χρήση 2024 όπως και στη χρήση 2023 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 μακροπρόθεσμη εκμίσθωση ή /και την αποκόμιση υπεραξίας.

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά η Εταιρεία αποκτά τον έλεγχο του ακινήτου. Αυτό συμβαίνει είτε κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης της μεταγραφής είτε στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κατά την ημερομηνία αίτησης της μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό γραφείο καθώς η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταγραφής θεωρείται τυπική. Πριν τις ημερομηνίες αυτές, τα ποσά που έχουν καταβληθεί για την αγορά ενός παγίου, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία «Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων» και μεταφέρονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του.

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 2.6 παρακάτω.

Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική αξία και μείον τις συσσωρευμένες απομειώσεις 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 Εταιρεία 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 εταιρεία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
• Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
• Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
• Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
• Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία.
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 αναπόσβεστο 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 αναβαλλόμενης φορολογικής 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 (διάρκειας μικρότερης του τριμήνου)

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 όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 37 εκτός εάν η πιθανότητα εκροής οικονομικών ωφελειών είναι απομακρυσμένη.
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.

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:.

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

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

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

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

Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται 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 12 .

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 εταιρείες,

ii) κοινοπραξίες,

iii) συγγενείς εταιρείες

β) 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.
Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και της Alpha Bank Α.Ε στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.

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

2.15 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2024 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023. 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)	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	35.742	35.742
Έσοδα από εκκαθάριση εταιριών	15.000	15.000
Σύνολο	**50.742**	**50.742**

4. Λοιπά Έσοδα

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Έκτακτα έσοδα αποζημιώσεων Ασφαλ. εταιρ.	-	-
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1.370
Σύνολο	**-**	**1.370**

5. Κέρδη από Διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού

Στις 30.12.2024 η εταρία διέθεσε ακίνητο λογιστικής αξίας 209.535€ έναντι τιμήματος 320.000€ βρισκόμενο στον Ν. Αττικής.

6. Λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Αμοιβή αποσπασμένου υπαλλήλου από την ALPHA BANK		14.798
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	80.363	50.829
Ενοίκια Γραφείων	609	1.217
Ασφάλιστρα	3.897	3.644
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	2.762	-
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	1.303	660
Λοιπές παροχές τρίτων	387	-
Λοιποί φόροι και τέλη	56.848	35.852
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών		-

Κοινόχρηστες δαπάνες	8.624	8.556
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	2.590	3.060
Σύνολο	***157.382***	**118.616**

7. Αποσβέσεις

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

(ποσά σε ευρώ)	**1.1.2024-31.12.2024**	**1.1.2023-31.12.2023**
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα **(Σημ.10)**	1.693	2.651
Αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ενσώματων παγίων **(Σημ.9)**	2.330	1.282
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων **(Σημ.11)**	99	99
Σύνολο αποσβέσεων	**4.123**	**4.032**

8. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Τόκοι καταθέσεων και προθεσμίας στην ALPHA BANK	6.021	22.052
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**6.021**	**22.052**
Διάφορα έξοδα τραπεζών	219	186
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	219	186
Καθαρό χρηματοοικονομικό έσοδο/έξοδο	**5.801**	**21.866**

9. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων είναι 22%.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων	**21.458**		**(47.644)**	
Φορολογικός συντελεστής (%)	**22%**		**22%**	
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή (έξοδο)/έσοδο	**(4.721)**	22%	**(10.482)**	**22%**
Αύξηση/μείωση προερχόμενη από:				
Έξοδα μη εκπεστέα	(1.655)	-8%	2.322	-11%
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	6.781	32%	12.179	-57%
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν λήφθηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(405)	-2%	(4.020)	19%
Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**0**		**0**	

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.
Η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 118.675, που αντιστοιχεί σε συσσωρευμένες φορολογικές ζημίες ύψους ΕΥΡΩ 539.434.

10. 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)	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**21.458**	**(47.644)**
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	298.025	298.025
Βασικά και προσαρμοσμένα		
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	**0,07**	**(0,16)**

11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	Αναγνώριση δικαιωμάτων χρήσης σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π 16	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία Κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2023	**10.611**	**5.123**	**15.734**
Προσθήκες χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2023	**10.611**	**5.123**	**15.734**
Αξία Κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2024	10.611	5.123	15.734
Προσθήκες χρήσης	3.024	-	3.024
Υπόλοιπο 31.12.2024	**13.635**	**5.123**	**18.757**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2023	**(9.396)**	**(4.811)**	**(14.207)**
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.214)	(67)	(1.282)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**(10.611)**	**(4.878)**	**(15.489)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2024	(10.611)	(4.878)	(15.489)
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.268)	(62)	(2.330)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**(12.879)**	**(4.940)**	**(17.819)**
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2023	**0**	**245**	**245**
31ης Δεκεμβρίου 2024	**756**	**182**	**938**

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

(ποσά σε ευρώ)	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως	
1η Ιανουαρίου 2023	441.398
Προσθήκες	-
Πωλήσεις	(2.068)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(256.560)
31η Δεκεμβρίου 2023	**182.769**
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως	
1η Ιανουαρίου 2024	182.769
Προσθήκες	-
Πωλήσεις	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-
31η Δεκεμβρίου 2024	**182.769**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
1η Ιανουαρίου 2023	(216.169)
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.651)
Απομειώσεις χρήσεως	-
Πωλήσεις χρήσεως	685
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	110.209
31η Δεκεμβρίου 2023	**(107.927)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
1η Ιανουαρίου 2024	(107.927)
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.693)
Πωλήσεις χρήσεως	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-
31η Δεκεμβρίου 2024	**(109.620)**
Αναπόσβεστη αξία	
31ης Δεκεμβρίου 2023	**74.843**
31ης Δεκεμβρίου 2024	**73.149**

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε οικόπεδα-κτήρια κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε ευρώ 86.600 ενώ κατά την 31.12.2023 σε ευρώ 80.001.

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.

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:

- **Συγκριτική Μέθοδος**
- **Μέθοδος Απαξιωμένου Κόστους Κατασκευής**

➢ Αγροτεμάχιο στην Σαλαμίνα επί της Λεωφόρου Δωδεκανήσου στη Θέση Τζάβαλη Ρέστη,

Βάσει της **Συγκριτικής μεθόδου**, λαμβάνονται δεδομένα τα οποία μετά από ανάλυση παρέχουν συγκριτικές πληροφορίες. Οι πηγές συγκριτικών πληροφοριών περιλαμβάνουν κατασκευαστές, τοπικούς μεσίτες, συμβολαιογράφους και άλλους επαγγελματίες όπως αρχιτέκτονες και πολιτικούς μηχανικούς. Η σύγκριση με παρεμφερή ακίνητα στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου πραγματοποιήθηκε αφού λήφθηκαν υπόψη:
- Αξίες παρεμφερών ακινήτων
- Ειδικότερη τοποθεσία
- Η προσφορά και η ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή
- Τεχνικά χαρακτηριστικά
- Περιοχή / Προοπτικές Ανάπτυξης
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Υπηρεσίες

Η εύλογη αξία για το σύνολο των τ.μ. του αγροτεμαχίου είναι 2.000€.

➢ Πρώην εργοστάσιο επί ανώνυμης αγροτικής οδού στα Τέμπη

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκε η μέθοδος **Απαξιωμένου Κόστους Κατασκευής** ελλείψει συγκριτικών στοιχείων πώλησης και μίσθωσης αντίστοιχων ακινήτων καθώς η αγορά του υπό εκτίμηση είναι ρηχή και χαρακτηρίζεται από ανυπαρξία προσφοράς και ζήτησης.
Από την τελική εύλογη αξία έχει αφαιρεθεί το κόστος τακτοποίησης.
Αναλυτικοί υπολογισμοί για τις εκτιμητικές μεθόδους παρατίθενται στο παράρτημα.
Η αποτίμηση του πρώην εργοστασίου επί ανώνυμης αγροτικής οδού στο Ομορφοχώρι Τεμπών, 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 84.600 €.

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

13. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

(ποσά σε ευρώ)

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2023	**7.647**	**(7.324)**	**322**
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(99)	(99)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**7.647**	**(7.424)**	**223**
Υπόλοιπο 1.1.2024	**7.647**	**(7.424)**	**223**
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(99)	(99)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**7.647**	**(7.523)**	**124**

14. Λοιπές απαιτήσεις

Η εταιρεία έχει απαιτήσεις συνολικής αξίας 146.570€. Οι απαιτήσεις αυτές αναλύονται σε 291.844€ από πελάτες ενώ υπάρχει πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων αξίας 190.671€. Επιπλέον υπάρχουν λοιπές απαιτήσεις έναντι διαφόρων χρεωστών αξίας 5.328€, απαιτήσεις έναντι του Ελληνικού Δημοσίου οι οποίες προέρχονται από φόρους αξίας 56.104€ και υπάρχει πρόβλεψη επισφαλούς απαίτησης απο το Ελληνικό Δημόσιο αξίας ευρώ 16.034€.

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2024**	**31.12.2022**
Απαιτήσεις από πελάτες	291.844	299.007
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(190.671)	(190.671)
Απαιτήσεις από πελάτες	**101.173**	**108.336**
Λοιπές απαιτήσεις	5.328	44.435
Απαιτήσεις έναντι Δημοσίου	56.104	91.922
Μείον: Προβλέψεις απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο	(16.034)	(16.034)
Σύνολο	**146.570**	**228.658**

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	0	1.736
Καταθέσεις όψεως	2.198.171	463.877
Καταθέσεις προθεσμίας	0	1.499.709
Σύνολο	**2.198.171**	**1.965.321**

Η λογιστική αξία του κονδυλίου θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι σε ευρώ. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η ALPHA BANK κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως BB+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor' s.

16. 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 Εταιρεία αποφάσισε να πουλήσει τμηματικά το ακίνητο στην οδό Κολωνού, που είχε ενταχθεί στην περίμετρο του Skyline και παρουσιάζεται στην σημείωση 16 «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. Το ένα τμήμα του ακινήτου πουλήθηκε εντός του 2024 όπως παρουσιάζεται στην σειμείωση 3. Το δεύτερο τμήμα του ακινήτου πουλήθηκε εντός του 2025 και το τρίτο τμήμα του ακινήτου επίσης αναμένεται να πουληθεί εντός του 2025. Ομοίως η εταιρία έχει λάβει προσφορά αγοράς και για το ακίνητο στην Λεύκα Λάρισας

17. Καθαρή θέση

i) Μετοχικό Κεφάλαιο
Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 3.564.379 διαιρούμενο σε 298.025 κοινές, ονομαστικές μετοχές, μετά δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας ευρώ 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 2024 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω συσσωρευμένων ζημιών.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:
Στην εικοστή έκτη (28η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος ευρώ 21.458 τα οποία διαμορφώσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημιές ποσού ευρώ 1.333.567.

iv) Διανομή μερισμάτων:
Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2019). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2019.
Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2019.

18. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις υποχρώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2024	31.12.2023
Προκαταβολές Πελατών	65.180	65.000
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	28.922	61.776
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	23.633	27.110
Παρακρατουμενοι φοροι εισοδ απο τοκους	-	46.074
Ληφθείσες Εγγυήσεις	8.800	8.800
Σύνολο	**126.535**	**208.760**

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2024 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 2.141 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 2.077 και τόκων ποσού Ευρώ 64. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 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:

(ποσά σε ευρώ)

	Κτίρια

Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2023	1.216
Ανανέωση μίσθωσης την 1.7.2021	
Χρεωστικοί τόκοι (Μη Ταμειακές ροές)	1
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(1.217)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2023	**-**

	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2024	-
Προσθήκες	3.024
Χρεωστικοί τόκοι (Μη Ταμειακές ροές)	64
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(2.141)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2024	**948**

20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις 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 τον λογαριασμό «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ύψους € 2.198.171 που τηρείται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως BB+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor' s.
Λόγω του ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) για τα εν λόγω υπόλοιπα.

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.

Την 31/12/2024 τα Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ανέρχονται σε € 2.198.171, τα οποία υπερκαλύπτουν τις συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες ανέρχονται σε € 132.368. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αναμένεται να έχουν διακανονιστεί εντός τριών μηνών από το τελος της χρήσης 2024.

31.12.2024

	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	948	-	-	-	948
Λοιπές υποχρεώσεις	126.535	-	-	-	126.535
Σύνολο	**127.483**	**0**	**-**	**-**	**127.483**

31.12.2023

	Εντός 1 έτους	**1 έως 2 έτη**	**2 έως 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.076	948	-	-	3.024
Λοιπές υποχρεώσεις	208.760	-	-	-	208.760
Σύνολο	**210.836**	**948**	**-**	**-**	**211.784**

21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2024 και 2023, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2024 και 31η Δεκεμβρίου 2023 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ταμείο και διαθέσιμα από Alpha Bank A.E.	2.198.171	1.963.877
Δικαίωμα χρήσης από Alpha Bank A.E.	756	-
Σύνολο	**2.198.927**	**1.963.877**

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2024	**31.12.2023**

Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	948	
Υποχρεώσεις προς μητρική	2.258	5.222
Υποχρεώσεις προς εταιρείες του Ομίλου	14.458	40.250
Σύνολο	**17.663**	**45.472**

Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	1.1.2024-31.12.2024	**1.1.2023-31.12.2023**
Έξοδα		
Έξοδα από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	608,55	1217,1
Έξοδα Παροχής από τη μητρική	8.258	5.909
Έξοδα Παροχής από εταιρείες του Ομίλου	26.560	35.399
Τόκοι και συναφή έξοδα από Alpha Bank A.E.	219	186
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	(2.268)	1.214
Σύνολο	**33.379**	**43.926**

Έσοδα	**1.1.2024-31.12.2024**	**1.1.2023-31.12.2023**
Τόκοι και συναφή έσοδα	-	22.052
Σύνολο	**-**	**22.052**

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.

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022.
Η Διοίκηση εκτιμά ότι δε θα προκύψουν σημαντικοί πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις σε περίπτωση επανελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

23. Αμοιβές ελεγκτών

Για τη χρήση 2024 και 2023, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» αναλύονται ως εξής σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014:(ποσά σε ευρώ)

	1.1.2024-31.12.2024	**1.1.2023-31.12.2023**
Για τον φορολογικό έλεγχο	5.175	5.000
Για τον τακτικό έλεγχο	7.390	7.000
Σύνολο	**12.565**	**12.000**

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Μετά την ημερομηνία του ισολογισμού και συγκεκριμένα, την 11 Απριλίου του 2025 η εταιρεία πούλησε τον Γ' όροφο ακινήτου ιδιοκτησίας της , εντός του Ν. Αττικής λογιστικής αξίας 264.429 € έναντι τιμήματος 380.000 €

Αθήνα, 5 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΟ ΜΕΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ	ΣΑΡΑΝΤΟΣ ΛΑΓΩΝΙΚΑΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΓΑΒΡΙΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 400467	Α.Δ.Τ. ΑΚ 718305	Α.Δ.Τ- ΑΒ629796 Αρ. Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024, την κατάσταση αποτελεσμάτων, την κατάσταση συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσεως και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσης 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 εταιρείας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη 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.Α. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα 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 Εταιρείας.
- 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 Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, 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 31η Δεκεμβρίου 2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.
DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see http://www.deloitte.com/to learn more.
© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

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

" 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 28η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την εταιρική Χρήση του 2024, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιρειών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιρειών 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 2024 απετέλεσε την εικοστή όγδοη (28η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιρειών «ΑΛΦΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η εταιρεία εντός της χρήσης του 2024 προχώρησε στην πώληση μέρους του ακινήτου επί της οδού Κολωνού στο Νομό Αττικής.

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2024 πραγματοποίησε κέρδη μετά από φόρους ποσού Ευρώ 21.458, έναντι ζημιών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 47.644 το 2023, ενώ το συνολικό ενεργητικό της για το 2024 ανήλθε σε Ευρώ 3.021.377 έναντι Ευρώ 3.081.249 το 2023.

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

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ενεργητικό	**3.021.377**	**3.081.249**
Καθαρή θέση	2.889.009	2.867.551
Υποχρεώσεις	132.368	213.698
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.021.377**	**3.081.249**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2024 και 2023 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2023-31.12.2023**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**2.947.166**	98%	**3.005.938**	98%
Σύνολο ενεργητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	**74.212**	2%	**75.310**	2%
Σύνολο ενεργητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	

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

	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2023-31.12.2023**	
Ίδια κεφάλαια	**2.889.009**	2183%	**2.867.551**	1342%
Σύνολο υποχρεώσεων	**132.368**		**213.698**	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2023-31.12.2023**	
Σύνολο υποχρεώσεων	**132.368**	4%	**213.698**	7%
Σύνολο παθητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	
Ίδια κεφάλαια	**2.889.009**	96%	**2.867.551**	93%
Σύνολο παθητικού	**3.021.377**		**3.081.249**	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	1.1.2024-31.12.2024		1.1.2023-31.12.2023	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**2.947.166**	2226%	**3.005.938**	1407%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**132.368**		**213.698**	

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

	1.1.2024-31.12.2024		1.1.2023-31.12.2023	
Ταμειακά διαθέσιμα	**2.198.171**	1661%	**1.965.321**	920%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**132.368**		**213.698**	

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

➢

Κατεχόμενα χρεόγραφα – Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα, ούτε και ίδιες μετοχές.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

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), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό

αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.
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.
Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους. 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.
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 Κολωνού , που παρουσιάζεται στην σημείωση 16 «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού».

- ✓ **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 , όπως και ο Όμιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2024.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις 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.

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

Την 11 Απριλίου του 2025 η εταιρεία πούλησε τον Γ' όροφο ακινήτου ιδιοκτησίας της , επι της οδού Κολωνού.

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 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, 5 Σεπτεμβριου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

ΜΕΛΟΣ Δ.Σ

ΣΑΡΑΝΤΟΣ
ΛΑΓΩΝΙΚΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 718305