

**ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ**

Α. Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «ΔΠΧΑ» όπως
έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΜΑΡΟΥΣΙ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2025

Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31η Δεκεμβρίου 2024	16
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	20
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	20
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	22
3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)	22
4. Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)	23
4.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	23
4.1 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα	23
4.2.1 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμα εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	23
4.2.2 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	24
5. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές	25
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	25
5.2 Αποθέματα	26
5.3 Χρηματοοικονομικά μέσα	26
5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	28
5.5 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)	28
5.6 Μετοχικό κεφάλαιο	29
5.7 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	29
5.8 Μισθώσεις	30
5.9 Αναγνώριση εσόδων	31
5.10 Τόκοι έσοδα και έξοδα	31
5.11 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	31
6. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	32
6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	32
7. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	34
7.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	34
8. Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	36
9. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	37
10. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	37
11. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	37
12. Λοιπά έξοδα	37
13. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	39
14. Φόρος εισοδήματος	39
15. Επενδύσεις σε ακίνητα	40
16. Αποθέματα	42
17. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	43
18. Ίδια Κεφάλαια	44
19. Δανειακές υποχρεώσεις	45
20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	46
21. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	46
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	46
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	48

24. Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	48
25. Αναταξινομήσεις	54
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	55
.....	55

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 – 31.12.2024
προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας
«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, βασικούς αριθμοδείκτες της χρηματοοικονομικής διάρθρωσης, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη χρήση.

Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας και της θέσης της Εταιρείας.

Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 2019 και εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Νερατζιώτισσης 115.

Το κύριο αντικείμενο της Εταιρείας με βάση το καταστατικό της είναι η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο Skyline Ακίνητα Α.Ε. και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. (“Skyline”) που εδρεύει στην Ελλάδα. Την 20.12.2024 η κοινοπραξία P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (“P&E Investments”) προχώρησε στην απόκτηση του 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank. Η εταιρεία Alpha Group Investments Ltd, διατηρεί το 35% των μετοχών της Skyline.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 απετέλεσε την έκτη (6η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Τα αποτελέσματα πριν και μετά από φόρους επηρεάστηκαν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία κατά το ποσό των 263.941 ευρώ. Τα κέρδη πριν από φόρους, μετά την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν για τη χρήση 2024 στο ποσό των 133.139 ευρώ έναντι κερδών 70.345 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας αύξηση της τάξεως του 89% ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 12.496.045 ευρώ έναντι 12.317.086 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας αύξηση ίση με 1,5%.

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται € 10.000.000 και διαιρείται σε 100.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100).

Κατωτέρω, παρατίθενται συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

	31.12.2024	31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.970.000	2.706.350
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.526.045	9.610.736
Σύνολο ενεργητικού	12.496.045	12.317.086
Καθαρή θέση	9.696.383	9.563.244
Υποχρεώσεις	2.799.662	2.753.841
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	12.496.045	12.317.086

Τα ποσά της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τις χρήσεις 2022 και 2023 δεν έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής με βάση την εύλογη αξία σε επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς κατά την 31.12.2023 η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων συνέπιπτε με την εύλογη αξία τους, ενώ την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της επενδυτικά ακίνητα.

Η μεταβολή στα στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού προέρχεται από την αλλαγή λογιστικής πολιτικής, με επιμέτρηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία με βάση την οποία για το 2024 αναγνωρίσθηκε καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, αξίας 263.941 ευρώ και ζημία το 2023 ύψους (126.205) ευρώ. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2024, δεν πραγματοποιήθηκαν προσθήκες επενδυτικών ακινήτων έναντι ποσού προσθηκών 2.832.264 ευρώ που πραγματοποιήθηκαν την χρήση που έληξε την 31.12.2023.

Το σύνολο των εξόδων, εξαιρουμένων των αποσβέσεων και χρηματοοικονομικών εξόδων της Εταιρείας για την χρήση 2024 σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση 2023 αναλύεται ως εξής:

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	19.814	16.110
Συντηρήσεις	17.755	348
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	-	201
Συνδρομές	582	428
Φόροι – τέλη	32.973	14.505
Ασφάλιστρα	8.337	6.216
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	71.445	33.194
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	33.255	14.172
Λοιπά	17.890	15.740
Σύνολο εξόδων, εξαιρουμένων των αποσβέσεων και χρηματοοικονομικών εξόδων	202.051	100.914

Χρηματοοικονομικοί και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων και πρόσθετες εξηγήσεις

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται ορισμένοι δείκτες (χρηματοοικονομικοί και μη), οι οποίοι αξιολογούνται ως χρήσιμοι για την πληρέστερη και ολοκληρωμένη κατανόηση της εξέλιξης, των επιδόσεων, των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας. Η απεικόνιση αυτή λαμβάνει χώρα με τέτοιο τρόπο, ώστε να παρέχεται μια ισορροπημένη και περιεκτική ανάλυση σχετικά με τις ανωτέρω κατηγορίες θεμάτων, η οποία αντιστοιχεί στο μέγεθος και στην πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Αποτελέσματα πριν από Τόκους, Φόρους, Αποσβέσεις και απομειώσεις – προσαρμοσμένο EBITDA:

Αποτελεί τον πλέον χρησιμοποιούμενο δείκτη παρουσίασης της λειτουργικής αποδοτικότητας, γιατί λαμβάνει υπόψη μόνο τα έξοδα εκείνα που είναι απαραίτητα για να λειτουργήσει η Εταιρεία. Υπολογίζεται ως το άθροισμα των λειτουργικών αποτελεσμάτων (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων) των αποσβέσεων και των απομειώσεων. Για τον υπολογισμό του δείκτη, δεν περιλαμβάνεται το αποτέλεσμα από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία. Το περιθώριο EBITDA (%) υπολογίζεται ως το πηλίκο του EBITDA με το σύνολο του Κύκλου Εργασιών.

Προσαρμοσμένο EBITDA – Περιθώριο EBITDA

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	133.139	70.345
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	184	184
Πλέον: Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα - καθαρά	145.024	49
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	278.346	70.577
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	263.941	(126.205)
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA) (A)	14.405	196.782
Κύκλος εργασιών (B)	289.205	843.574
	4,98%	23,33%

Περιθώριο EBITDA (A)/(B)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2024 σε σύγκριση με την χρήση 2023 έχουν ως εξής:

ΔΕΙΚΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΥΤΑΡΚΕΙΑΣ	31.12.2024	31.12.2023*
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	346,34%	347,27%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΣ	31.12.2024	31.12.2023*
Σύνολο υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	28,87%	28,80%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	77,60%	77,64%
ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	31.12.2024	31.12.2023*
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	13.756,34%	351,27%

Η αύξηση του δείκτη Γενικής Ρευστότητας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται στη σημαντική μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, λόγω αποπληρωμής βραχυπρόθεσμου μέρους πιστούμενου τιμήματος ποσού € 2.710.000 προς την συνδεδεμένη εταιρεία ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023*
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	1,37%	0,74%

*Τα Οικονομικά στοιχεία του 2023 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω της αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε σχετικά σημείωση 26 στο προσάρτημα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Διακρατούμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 και την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 και την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2024 προσδιορίστηκε σε € 2.970.000 (χρήση 2023 € 2.706.059).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ένα γραφείο.

Η Εταιρεία εκμισθώνει το ανωτέρω ακίνητο. Τα έσοδα από την εκμετάλλευση του ανέρχονταν στο ποσό € 195.205 για το 2024 και για το 2023 € 98.574.

Η αξία των αποθεμάτων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2024 προσδιορίστηκε σε € 1.077.508 (χρήση 2023 € 1.146.745).

Τα αποθέματα ακινήτων της Εταιρείας αφορούν τρία διαμερίσματα, ένα ξενοδοχείο, τέσσερα γραφεία και ένα κατάστημα.

Αλλαγή στη λογιστική πολιτική

Κατά την χρήση 2024, η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε να πραγματοποιήσει μεταβολή στη λογιστική επιμέτρησης των Επενδυτικών Ακινήτων της, από την μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση το κόστος κτήσης στην μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση την εύλογη αξία, στα πλαίσια εφαρμογής των διατάξεων του ΔΛΠ 40 και λαμβάνοντας υπόψιν τις διατάξεις του ΔΛΠ 8.

Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία την χρήση 2023, εφάρμοζε ως λογιστική πολιτική για τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στο κόστος σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 40. Με την πολιτική αυτή, μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρούσε τα ακίνητά της, στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές από μείωση της αξίας τους, εφαρμόζοντας και έλεγχο απομείωσης τους.

Κατά την τρέχουσα χρήση, αποφασίστηκε να ακολουθηθεί η πολιτική της μεταγενέστερης επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων με βάση την εύλογη αξία. Με βάση αυτή, η αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη εμπορική συναλλαγή με βάση το ΔΠΧΑ13 (Σημείωση 5.1 και Σημείωση 25).

Η Διοίκηση της Εταιρείας έκρινε ότι η αλλαγή στη λογιστική επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία παρέχει πιο σχετική και αξιόπιστη πληροφορία σχετικά με την αξία των επενδυτικών ακινήτων καθώς:

- ενισχύεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας με άλλες εταιρείες του κλάδου, η πλειονότητα των οποίων ακολουθεί την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία
- ενισχύεται η σχετικότητα και αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας καθώς η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, που αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, γίνεται από επαγγελματίες εκτιμητές με βάσει τις διατάξεις του ΔΧΠΑ 13
- Εναρμονίζεται με τις λογιστικές πολιτικές των νέων απώτερων μετόχων της Εταιρείας (Σημείωση 5.1).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8, η αλλαγή στην λογιστική εφαρμόστηκε αναδρομικά και ως αποτέλεσμα οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 2023 έχουν επαναδιατυπωθεί χρησιμοποιώντας την νέα πολιτική για λόγους συγκρισιμότητας.

Οι κύριες επιδράσεις από την εφαρμογή της νέας λογιστικής πολιτικής περιλαμβάνουν:

- την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης
- οποιοδήποτε κέρδος/ζημιά προκύπτει από την αλλαγή στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζεται ως ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Ο αντίκτυπος από την αλλαγή στην πολιτική στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 1η Ιανουαρίου 2023 είναι μηδενικός όπως και κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 στα επενδυτικά της ακίνητα (Σημείωση 25). Ενώ ο αντίκτυπος από την αλλαγή στην πολιτική κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 στην καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία είναι 126.205 ευρώ και στο καθαρό κέρδος από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι 97.511 ευρώ και το κέρδος από αποσβέσεις ενσώματων παγίων, δικαιωμάτων χρήσης και άυλων περιουσιακών στοιχείων είναι 28.694 ευρώ.

(Βλέπε αναλυτικά σημείωση 24.24 – Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής του Προσαρτήματος των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024).

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς:

i) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών ακινήτων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, οι οποίες περιλαμβάνονται στην κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και ακίνητα που αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων της Εταιρείας, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν τη δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία Covid-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 19 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) και επομένως η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, εάν το Euríbor ήταν 0,50% υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμειναν σταθερές, το καθαρό (μετά φόρων) κέρδος της χρήσης για την Εταιρεία θα ήταν χαμηλότερο/υψηλότερο κατά το ποσό των 26.543 ευρώ (2023: 30.668 ευρώ) κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων.

Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας.

β) Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που τηρούνται στην ALPHA BANK. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό του.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν καθίστανται πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η Εταιρεία παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024 για την αντιμετώπιση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. 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.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2023				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.735.794	17.753	2.753.548	2.753.548
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	187	109	297	293
Σύνολο	2.735.982	17.863	2.753.844	2.753.841

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	62.206	20.414	-	82.620	82.620
Δανεισμός	6.042	-	2.710.000	2.716.042	2.716.042
Σύνολο	68.248	20.414	2.710.000	2.798.662	2.798.662

δ) Διαχείριση κεφαλαίου:

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων. Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζεται η δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια.

	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	2.716.042	293
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(8.357.655)	(7.970.284)
Καθαρός δανεισμός	(5.641.613)	(7.969.991)
Ίδια κεφάλαια	9.696.383	9.563.244
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	4.054.770	1.593.254
Συντελεστής μόχλευσης	(139,14%)	(500,23%)

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.4548/2018). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 151 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό του προς διανομή μερίσματος 35%,, όχι όμως κάτω του 10%. Επιπλέον, η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία 80% του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δε θα διανείμει μέρισμα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024.

Η Εταιρεία για την χρήση 2023 δεν μπορούσε να διανείμει μέρισμα λόγω των συσσωρευμένων ζημιών που είχε.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και τις ανάγκες συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη περιβαλλοντική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Για το 2025, η Εταιρεία προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας και της βελτίωσης των χρηματοοικονομικών της αποτελεσμάτων. Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση των μισθώσεων των ακινήτων της και την έγκαιρη είσπραξη τους.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.

- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 7 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 22 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

Την 07.03.2025 εκταμιεύθηκε η δεύτερη δόση του ομολογιακού δάνειου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 1.061.979 στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Εκτός των προαναφερθέντων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Μαρούσι, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Μαρκάζος Κωνσταντίνος

Νικόλαος Ιωάννης Δήμτσας



**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η 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 («ΔΠΧΑ»), 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την έκθεση ελέγχου την 10^η Σεπτεμβρίου 2024 με γνώμη χωρίς επιφύλαξη.

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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



Shape the future with confidence

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών 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 σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 18 Ιουνίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31η Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Έσοδα από μίσθωση ακινήτων	8	195.205	98.574
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	9	94.000	745.000
Σύνολο Κύκλου Εργασιών		289.205	843.574
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15	263.941	(126.205)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	10	(71.445)	(33.194)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	16	(69.237)	(517.426)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	11	(33.255)	(14.172)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαιωμάτων		(184)	(184)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	16	(3.565)	(28.452)
Λοιπά έσοδα		53	-
Λοιπά έξοδα	12	(97.351)	(53.547)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)		278.163	70.394
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	13	(145.024)	(49)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		133.139	70.345
Φόρος Εισοδήματος	14	-	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)		133.139	70.345
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		133.139	70.345

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 24).
Σ

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20 - 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	2.970.000	2.706.059
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων		-	291
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		2.970.000	2.706.350
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	16	1.077.508	1.146.745
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	17	4.930	407.940
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	16	85.952	85.767
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	0	8.357.655	7.970.284
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		9.526.045	9.610.736
Σύνολο Ενεργητικού		12.496.045	12.317.086
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	18	10.000.000	10.000.000
Λοιπά αποθεματικά	18	(10.000)	(10.000)
Αποτελέσματα εις νέον	18	(293.617)	(426.756)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		9.696.383	9.563.244
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	19	2.710.000	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	109
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	20.414	17.753
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.730.414	17.862
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		446	446
Δανειακές υποχρεώσεις	19	6.042	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	185
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	61.760	2.735.348
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	14	1.000	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		69.248	2.735.979
Σύνολο Υποχρεώσεων		2.799.662	2.753.841
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		12.496.045	12.317.086

*Τα ποσά της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τις χρήσεις 2022 και 2023 δεν έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής με βάση την εύλογη αξία σε επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς κατά την 31.12.2023 η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων συνέπιπτε με την εύλογη αξία τους, ενώ την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της επενδυτικά ακίνητα.

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20 - 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 1^{ης} Ιανουαρίου 2023		10.000.000	-	(507.101)	9.492.899
Δημοσιευμένο					
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου		-	(10.000)	10.000	-
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023		10.000.000	(10.000)	(497.101)	9.492.899
Αναθεωρημένο					
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	70.345	70.345
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023		10.000.000	(10.000)	(426.756)	9.563.244
Αναθεωρημένο					
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024		10.000.000	(10.000)	(426.756)	9.563.244
Αναθεωρημένο					
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	133.139	133.139
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024		10.000.000	(10.000)	(293.617)	9.696.383

*Τα ποσά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τις χρήσεις 2022 και 2023 δεν έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής με βάση την εύλογη αξία σε επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς κατά την 31.12.2023 η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων συνέπιπτε με την εύλογη αξία τους, ενώ την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της επενδυτικά ακίνητα.

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20 - 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		133.139	70.345
Προσαρμογές για:			
Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15	(263.941)	126.205
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήση		184	184
Καθαρή ζημία από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	16	3.565	28.452
Προβλέψεις / (Εσοδα από ακρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων)		(2.394)	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		145.024	49
Σύνολο προσαρμογών		(117.563)	154.889
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	16	65.487	495.932
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	17	401.854	(406.540)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	21,22	22.796	20.316
Σύνολο μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		490.137	109.708
Μείον:			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(118.146)	(44)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		387.566	334.898
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	15	(2.710.000)	(122.264)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(2.710.000)	(122.264)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις		(195)	(187)
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	19	2.710.000	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		2.709.805	(187)
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		387.371	212.447
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	0	7.970.284	7.757.837
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	0	8.357.655	7.970.284

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 24).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20 - 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ., (η “Εταιρεία”) ιδρύθηκε στις 23 Αυγούστου 2019 με την υπ’ αριθμ. 44314/26.7.2019 πράξη της εταιρείας συμβολαιογράφων Αττικής Γεώργιος Στεφανάκος – Ευαγγελία Διονυσίου, και στις 23 Αυγούστου 2019 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 151745601000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο “ ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.” και εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115. Η διάρκειά της ορίσθηκε βάσει του καταστατικού της σε αορίστου χρόνου.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.
3. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία, είτε αγοραζόμενων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
4. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
5. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιασδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινοότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρεία πελατών.
7. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
8. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.

9. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που έχουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς, με τους σκοπούς της Εταιρίας..
10. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρίας.
11. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιρειών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας..
12. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:
- α. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.
 - β. Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής, υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.
 - γ. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.
 - δ. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
 - ε. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.
 - στ. Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο Skyline Ακίνητα Α.Ε. και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. (“Skyline”) που εδρεύει στην Ελλάδα. Την 20.12.2024 η κοινοπραξία P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (“P&E Investments”) προχώρησε στην απόκτηση του 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank. Η εταιρεία Alpha Group Investments Ltd, διατηρεί το 35% των μετοχών της Skyline.

Η Εταιρεία έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές 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.

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2024 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Skyline Ακίνητα Α.Ε.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, είχε ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Έναρξη / Λήξη θητείας
Μαρκάζος Κωνσταντίνος	Πρόεδρος	20.12.2024 / 20.12.2029
Δήμτσας Νικόλαος - Ιωάννης	Διευθύνων Σύμβουλος	20.12.2024 / 20.12.2029
Ράπτης Δημήτριος	Μέλος	20.12.2024 / 20.12.2029

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, της 6ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, στην συνεδρίασή του την 13 Ιουνίου 2025. Οι ανωτέρω χρηματοοικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, αφού, επιπρόσθετα, ληφθεί υπόψη η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής βάσει του ΔΛΠ 8 (σημείωση 24).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 6.

Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά. Τα συγκριτικά στοιχεία της 31ης Δεκεμβρίου 2024 καλύπτουν την περίοδο 01.01.2023-31.12.2023. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία

έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

4. Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

4.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01.01.2024 ή μεταγενέστερα.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (Τροποποιήσεις).**
- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (Τροποποιήσεις).**

4.1 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

4.2.1 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμα εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει κάποιο από τα παρακάτω πρότυπα, διερμηνείες ή τροποποιήσεις τα οποία έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο. Επιπλέον, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης όλων των προτύπων και των διερμηνειών ή τροποποιήσεων που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα περίοδο.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

.4.2.2 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Το Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για μια καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του..
- **ΔΠΧΑ 19 θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις.** Το Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβασε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

5. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά η Εταιρεία αποκτά τον έλεγχο του ακινήτου. Τα ποσά που έχουν καταβληθεί για την αγορά ενός παγίου, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 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 κτήσεως τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες προσαυξάνουν τη λογιστική αξία του παγίου, 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 και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Κατά την πραγματοποίηση της πώλησης ενός παγίου αποαναγνωρίζεται το πάγιο περιουσιακό στοιχείο από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων το κέρδος ή ζημία που προκύπτει ως διαφορά του ανταλλάγματος από την πώληση μείον της τρέχουσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου πλέον των εξόδων που πραγματοποιούνται κατά την πώληση. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Η πώληση ακινήτου, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και η Εταιρεία έχει καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Αναφορικά με τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση, η Εταιρεία αναταξινομεί ένα περιουσιακό στοιχείο, ως κατεχόμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, η Εταιρεία έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία.

5.2 Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν ακίνητα τα οποία είτε αποκτώνται είτε αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη ανάπτυξης και πώλησης.

Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

5.3 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

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 της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως δανειακές υποχρεώσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, που είναι η εύλογη αξία του ανταλλάγματος που λαμβάνεται εκτός του κόστους έκδοσης σχετικά με τον δανεισμό. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία διατηρεί ανεπιφύλακτα το δικαίωμα να μεταφέρει την τακτοποίηση της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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.

Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων».

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

i) Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία των πληρωτέων ποσών μειωμένη με τα σχετικά άμεσα έξοδα σύναψης, όπου αυτά είναι σημαντικά. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έντοκα δάνεια επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού λήξεως.

ii) Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόροι λογαριασμοί και συνήθως διακανονίζονται με βάση τις συμφωνηθείσες πιστώσεις.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία προβαίνει στην αποαναγνώριση 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 είσπραξης, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

1. τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
2. οι καταθέσεις όψεως
3. οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)
4. οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.
5. δεσμευμένες καταθέσεις (ποσά τα οποία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον).

5.5 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

5.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης, μείον τους φόρους.

5.7 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 εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις αποτελούν:

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

5.8 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.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής:

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

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

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

5.9 Αναγνώριση εσόδων

Η κύρια πηγή εσόδων για την Εταιρεία είναι τα έσοδα από τα μισθώματα ακινήτων και τα έσοδα από πωλήσεις ακινήτων.

Τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Το έσοδο από πωλήσεις ακινήτων επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στη σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Η Εταιρεία δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στη μεταβίβαση του ακινήτου που έχει υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, η Εταιρεία δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για την διαχρονική αξία του χρήματος.

5.10 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και προσδιορίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. 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 προσδιορίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δε λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα (αμοιβές, κόστη συναλλαγής, παρεχόμενες εκπτώσεις κλπ.) που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

5.11 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, στα συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 22, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και στην οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και στην οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους

ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

6. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

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: χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 15).

Ο πίνακας που ακολουθεί απεικονίζει τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023.

31.12.2024			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	2.970.000
Σύνολο	-	-	2.970.000

31.12.2023			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	2.706.059
Σύνολο	-	-	2.706.059

Η Εταιρεία συνεργάζεται με πιστοποιημένους εκτιμητές για τη διενέργεια εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, οι εκτιμητές λαμβάνουν υπόψιν τους δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 15.

β) Φόρος Εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη της Εταιρείας για τους φόρους εισοδήματος απαιτείται ουσιαστική αντίληψη των ανωτέρω. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από το

φορολογικό έλεγχο είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

7.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς:

i) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών ακινήτων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, οι οποίες περιλαμβάνονται στην κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και ακίνητα που αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων της Εταιρείας, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν τη δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία Covid-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 19 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) και επομένως η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, εάν το Euribor ήταν 0,50% υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμεναν σταθερές, το καθαρό (μετά φόρων) κέρδος της χρήσης για την Εταιρεία θα ήταν χαμηλότερο/υψηλότερο κατά το ποσό των 26.543 ευρώ (2023: 30.668 ευρώ) κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων.

Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας.

β) Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που τηρούνται στην ALPHA BANK. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό του.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν καθίστανται πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η Εταιρεία παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024 για την αντιμετώπιση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. 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.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	Σύνολο	Λογιστική αξία
			συμβατικών ταμειακών ροών	

31.12.2023

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.735.794	17.753	2.753.548	2.753.548
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	187	109	297	293
Σύνολο	2.735.982	17.863	2.753.844	2.753.841

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	62.206	20.414	-	82.620	82.620
Δανεισμός	6.042	-	2.710.000	2.716.042	2.716.042
Σύνολο	68.248	20.414	2.710.000	2.798.662	2.798.662

δ) Διαχείριση κεφαλαίου:

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων. Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζεται η δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια.

	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	2.716.042	293
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(8.357.655)	(7.970.284)
Καθαρός δανεισμός	(5.641.613)	(7.969.991)
Ίδια κεφάλαια	9.696.383	9.563.244
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	4.054.770	1.593.254
Συντελεστής μόχλευσης	(139,14%)	(500,23%)

8. Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2024 σε 195.205 (2023: € 98.574).

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Έσοδα μίσθωσης ακινήτων	195.205	98.574
Σύνολο	195.205	98.574

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα των ακινήτων βάσει συμβάσεων μίσθωσης, έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Έως 1 έτος	183.216	144.401

Από 2 - 5 έτη	715.191	577.605
Περισσότερα από 5 έτη	73.933	216.602
Σύνολο	972.340	938.608

Μέρος των εσόδων από μισθώσεις του ακινήτου της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλέπε σημ. 25)

9. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Στις 20 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε πώληση ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Πλατεία Δημοκρατίας 1 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 94.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 24.763 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 69.237 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων .

Στις 2 Νοεμβρίου 2023 και 07 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκαν πωλήσεις ακινήτων της Εταιρείας επί των οδών Τοπική Οδός 12, Θάσος, Σπύρου Μελά 8, Μεταμόρφωση Αττικής έναντι τιμήματος € 745.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 227.574 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία των ανωτέρω ακινήτων τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 517.426 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

10. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έξοδα σχετιζόμενα με τις επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	71.445	33.194
Σύνολο	71.445	33.194

Τα ανωτέρω έξοδα για την χρήση από 01.01.2023-31.12.2023 είχαν απεικονιστεί στα Γενικά λειτουργικά έξοδα (βλέπε σημ. 25).

11. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Για τη χρήση 2024, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για την Εταιρεία σε ποσό € 33.255 (2023: € 14.172).

Τα ανωτέρω έξοδα για την χρήση από 01.01.2023-31.12.2023 είχαν απεικονιστεί στα Γενικά λειτουργικά έξοδα (βλέπε σημ. 25).

12. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	19.814	16.110
Συντηρήσεις	17.755	348
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	-	201

Συνδρομές	582	428
Φόροι – τέλη	32.973	14.505
Ασφάλιστρα	8.337	6.216
Λοιπά	17.890	15.740
Σύνολο	97.351	53.547

Μέρος των λοιπών εξόδων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλέπε σημ. 25).

Τα έξοδα συντήρησης είναι αυξημένα συγκριτικά με τα αντίστοιχα έξοδα της συγκριτικής περιόδου κυρίως λόγω των συντηρήσεων που έγιναν στα αποθέματα ακινήτων που πουλήθηκαν εντός της τρέχουσας χρήσης (βλέπε σημείωση 9).

Τα έξοδα φόρων και τελών είναι αυξημένα συγκριτικά με τα αντίστοιχα έξοδα της συγκριτικής περιόδου κυρίως λόγω του ΦΠΑ που δεν εκπίπτει στην φορολογία.

13. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Οι χρεωστικοί τόκοι και τα συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Τόκοι μισθώσεων	3	5
Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη	144.930	-
Λοιπά	92	44
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	145.024	49

Η Εταιρεία στις 16.12.2024 προχώρησε σε σύμβαση λήψης δανείου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 2.710.000 το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολό του εντός του 2024.

Στις περιπτώσεις όπου ο δανεισμός σκοπεύει στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, το επιτόκιο δανεισμού ορίζεται σε 5,0166%, ενώ όταν ο δανεισμός προορίζεται για άλλο σκοπό (όπως π.χ. αγορά αποθεμάτων) το επιτόκιο ορίζεται ως 6Μ Euribor, πλέον 2,50% περιθωρίου. Για τη χρήση 2024, τα σχετικά οριζόμενα στη δανειακή σύμβαση για την αγορά αποθεμάτων δεν έχουν εφαρμογή για την Εταιρεία.

14. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	133.139	70.345
Φορολογικός Συντελεστής	22%	22%
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	29.290	15.476
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	2.044	5.285
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	54.807	-
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	(58.067)	21.452
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας επί λοιπών προσωρινών διαφορών καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	784	(3.931)
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	-	(24.162)
Λοιπά	(28.859)	(14.120)
Σύνολο	-	-

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 έως 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987 / 2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4987 / 2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δε θα προκύψουν σημαντικοί πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις σε περίπτωση επανελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις 2019 έως 2024.

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 ζημιές αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για τον συμψηφισμό τους.

Η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό 58.803 ευρώ που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημιές ύψους 267.285 ευρώ..

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε € 1.000 κατά την 31.12.2024 (2023:€ -).

15. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι «Επενδύσεις σε ακίνητα» επιμετρούνταν έως και το 2023 στο κόστος κτήσης τους. Στην παρούσα χρήση 2024 διενεργήθηκε αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος κτήσεως στην εύλογη αξία. Η αλλαγή στη λογιστική επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία κρίνεται πιο αξιόπιστη για τα επενδυτικά ακίνητα που αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας και υπάρχει αντικειμενικός εξωτερικός εκτιμητής που μπορεί να εκτιμήσει την αξία των ακινήτων σύμφωνα με το ΔΛΠ 8.

Πρακτική του κλάδου της εκμετάλλευσης – μίσθωσης ακινήτων είναι τα επενδυτικά ακίνητα να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ώστε η οικονομική πληροφόρηση να είναι πιο αξιόπιστη.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 η αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με τη μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων απαιτεί γνωστοποίηση των αναδημοσιευμένων Καταστάσεων Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας για τα δύο προηγούμενα έτη, καθώς και αναδιατύπωση της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών για την προηγούμενη χρήση. Όλες αυτές οι πληροφορίες, αναλύσεις και μεταβολή στα μεγέθη, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 25.

Οι «Επενδύσεις σε ακίνητα» επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις εξωτερικού εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

Σε προηγούμενη χρήση 2022 είχε διενεργηθεί έλεγχος απομείωσης της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Είχε ανατεθεί η εκτίμηση σε εξωτερικούς αναγνωρισμένους εκτιμητές ακινήτων (Alpha Real Estate Services A.E.) και με βάση την εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων την 31.12.2022, προέκυψε ότι η εύλογη αξία όλων των ακινήτων την 31.12.2022, ανέρχεται στο ποσό των € 2.706.059. Η εκτίμηση αυτή χρησιμοποιήθηκε προκειμένου να εφαρμοσθεί το ΔΛΠ 8 με ημερομηνία 01.01.2023 και να γίνει η αποτίμηση της αξίας των ακινήτων με βάση την μέθοδο της Εύλογης Αξίας.

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα» δεν έχει αναθεωρηθεί κατά την 01.01.2023 ή την 31.12.2023 από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής με βάση την εύλογη αξία σε επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς κατά την 31.12.2023 η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων συνέπιπτε με την εύλογη αξία τους, ενώ την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της επενδυτικά ακίνητα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας ανέθεσε με εντολή της την 19.11.2024, την μελέτη εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων στην Alpha Real Estate Services A.E. («ARES»), η οποία πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 11 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α' 107) και τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2022, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
(σε €)		
Υπόλοιπο έναρξης	2.706.059	-
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	2.832.264
Καθαρό Κέρδος / (Ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	263.941	(126.205)
Υπόλοιπο τέλους	2.970.000	2.706.059

*Βλέπε Σημείωση 24 σχετικά με την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής και τη μεταβολή των αξιών.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται η εκτιμηθείσα αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας για την 31.12.2024, όπως αυτή προέκυψε από την έκθεση των εξωτερικών εκτιμητών:

Χρήση	Εύλογη Αξία σε €	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Γραφείο	2.970.000	- Προεξόφληση ταμειακών ροών	9,7%	7,4%

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Προεξόφλησης Χρηματοροών (Discounted Cashflow Method) – Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: € 2.970.000	
Μεταβολή στον συντελεστή προεξόφλησης (Discount rate)	Μεταβολή στον συντελεστή απόδοσης (exit yield)
-0,5%/+0,5%	+0,5%/-0,5%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη / Υψηλότερη
110.000 / 100.000	70.000 / 80.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ένα γραφείο.

Το ανωτέρω ακίνητο, εύλογης αξίας την 31.12.2024 € 2.970.000 έχει παρασχεθεί ως ενέχυρο του ομολογιακού δανείου που έλαβε η μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. από την τράπεζα Alpha Bank εντός της τρέχουσας χρήσης.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

- i. Υλικές ζημιές οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- ii. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

Εντός της χρήσης 2024 δεν έλαβαν χώρα αποκτήσεις επενδύσεων σε ακίνητα ούτε πωλήσεις/μειώσεις επενδυτικών ακινήτων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού € 263.941 (2023: € (126.205)).

16. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(σε €)	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	1.146.745	1.671.129
Προσθήκες	3.565	21.494
Μειώσεις	(69.237)	(517.426)
Μείον: Απομειώσεις αποθεμάτων περιόδου	(3.565)	(28.452)
Υπόλοιπο τέλους	1.077.508	1.146.745

Το απόθεμα ακινήτων αποτελείται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η Εταιρεία με σκοπό τη μεταπώληση στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα εν λόγω ακίνητα αναγνωρίζονται στο κόστος απόκτησής τους προσαυξημένο με τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω απόκτηση.

Τα αποθέματα ακινήτων της Εταιρείας αφορούν τρία διαμερίσματα, ένα ξενοδοχείο, τέσσερα γραφεία και ένα κατάστημα.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

- i. Υλικές ζημιές οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- ii. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

Στις 20 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε πώληση ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Πλατεία Δημοκρατίας 1 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 94.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 24.763 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 69.237 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων (βλ. σημ. 9).

Το ποσό των 85.952 ευρώ (2023: € 85.767) οφείλεται στις προκαταβολές που έχουν δοθεί για την απόκτηση ακινήτων.

Οι εν λόγω προκαταβολές θα μεταφερθούν στην κατάλληλη κατηγορία ακινήτου (αποθέματα ή επενδυτικά ακίνητα), σύμφωνα με τα κριτήρια ταξινόμησης ακινήτων που θα ισχύουν τη χρονική στιγμή της μεταφοράς.

Στις εν λόγω προκαταβολές περιλαμβάνεται ποσό € 78.351, το οποίο αφορά το σύνολο της αξίας ακινήτου στον Δήμο Συκιών Κορινθίας για το οποίο η εταιρεία πλειοδότησε σε πλειστηριασμό στις 04.11.2020. Ωστόσο η μεταγραφή του ακινήτου στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό γραφείο δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη διότι εκ παραδρομής η Έκθεση Αναγκαστικού Πλειστηριασμού συντάχθηκε στα στοιχεία άλλης συνδεδεμένης εταιρείας που ανήκει και αυτή στον Όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε με συναφή δραστηριότητα. Η εταιρεία έχει προχωρήσει σε ενέργειες για τη διευθέτηση του θέματος.

17. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Εμπορικές απαιτήσεις από τρίτα μέρη	300	405.830
Σύνολο	300	405.830

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>(σε €)</i>		
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.261	-
Λοιποί χρεώστες	1.442	27
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	1.131
Προπληρωμένα έξοδα	927	952
Σύνολο	4.630	2.110

Η μείωση των Εμπορικών απαιτήσεων από τρίτα μέρη οφείλεται στην είσπραξη απαιτήσεων που προκύπταν από την πώληση αποθεμάτων ακινήτων, οι οποίες έγιναν εντός του έτους 2023 (βλέπε σημείωση 9).

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα.

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων από πελάτες θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία της καθώς η είσπραξη της αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Μέρος των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλέπε σημ. 25)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>(σε €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
Καταθέσεις όψεως	8.357.655	7.970.284
Σύνολο	8.357.655	7.970.284

18. Ίδια Κεφάλαια

i) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται σε ευρώ 10.000.000, διαιρούμενο σε 100.000 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 εκάστη.

ii) Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει τον σχηματισμό τακτικού αποθεματικού εντός του έτους 2025, στην συνεδρίαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

iii) Λοιπά Αποθεματικά

Τα Λοιπά αποθεματικά της Εταιρείας αφορούν Αποθεματικό εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχονται στο ποσό των € (10.000) (2023 : € (10.000)).

Τα ανωτέρω Λοιπά αποθεματικά για την χρήση από 01.01.2023-31.12.2023 είχαν απεικονιστεί στα Αποτελέσματα εις νέο (βλέπε σημ. 25).

iv) Αποτελέσματα εις νέο:

Στην έκτη (6η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 133.139 έναντι καθαρών κερδών ποσού € 70.345 την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023. Τα αποτελέσματα της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης, διαμόρφωσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημίες ποσού € (293.617) την 31.12.2024 και € (426.756) την 31.12.2023..

Στη χρήση 2023 τα αποτελέσματα εις νέο περιελάμβαναν ποσό ύψους € (10.000) που αφορά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και το οποίο αναταξινομήθηκε στα Λοιπά Αποθεματικά (βλέπε σημ. 25)

v) 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.4548/2018). Ωστόσο,

είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δε θα διανείμει μέρισμα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024.

Η Εταιρεία για την χρήση 2023 δεν μπορούσε να διανείμει μέρισμα λόγω των συσσωρευμένων ζημιών που είχε.

19. Δανειακές υποχρεώσεις

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<i>(σε €)</i>		
Μακροπρόθεσμο μέρος ομολογιακών δανείων	2.710.000	-
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	2.710.000	-
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<i>(σε €)</i>		
Βραχυπρόθεσμο μέρος ομολογιακών δανείων	6.042	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	6.042	-

Η Εταιρεία στις 16.12.2024 προχώρησε σε σύμβαση λήψης δανείου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 2.710.000 το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολό του εντός του 2024.

Η διάρκεια του δανείου ορίζεται σε 8 έτη από την ημερομηνία λήψης αυτού.

Στις περιπτώσεις όπου ο δανεισμός σκοπεύει στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, το επιτόκιο δανεισμού ορίζεται σε 5,0166%, ενώ όταν ο δανεισμός προορίζεται για άλλο σκοπό (όπως π.χ. αγορά αποθεμάτων) το επιτόκιο ορίζεται ως 6Μ Euribor, πλέον 2,50% περιθωρίου. Για τη χρήση 2024, τα σχετικά οριζόμενα στη δανειακή σύμβαση για την αγορά αποθεμάτων δεν έχουν εφαρμογή για την Εταιρεία.

Για την εν λόγω δανειακή σύμβαση δεν υφίσταται υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<i>(σε €)</i>		
Έως 1 έτος	6.042	-
Περισσότερα από 5 έτη	2.710.000	-
Σύνολο	2.716.042	-

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τις χρήσεις 2024 και 2023 έχει ως εξής:

	<u>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</u>	<u>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
<i>(σε €)</i>			
Υπόλοιπο την 1.1.2024	-	-	-
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	2.710.000	-	2.710.000

Τόκοι δανείου σε χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	-	6.042	6.042
Υπόλοιπο την 31.12.2024	2.710.000	6.042	2.716.042

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<i>(σε €)</i>		
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	2.716.042	-
Μείον: Δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(6.042)	-
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων	2.710.000	-

20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις για την μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου επί της οδού Ιάσωνος 60 και Ελ. Βενιζέλου στο Δήμο Βόλου του Νομού Μαγνησίας και ανέρχονται σε ποσό € 20.414 κατά την 31.12.2024 και € 17.753 κατά την 31.12.2023.

21. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<i>(σε €)</i>		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	7.001	6.113
Βραχυπρόθεσμο μέρος πιστούμενου τιμήματος	-	2.710.000
Πιστωτές διάφοροι	5.499	-
Δεδουλευμένα έξοδα	16.400	15.870
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη (πλην φόρου εισοδήματος)	32.860	3.365
Σύνολο	61.760	2.735.348

Η σημαντική μείωση των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, οφείλεται στην αποπληρωμή βραχυπρόθεσμου μέρους πιστούμενου τιμήματος ποσού € 2.710.000 προς την συνδεδεμένη εταιρεία ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.

Μέρος των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλέπε σημ. 25).

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Δανειακές υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Μέρη	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<i>(σε €)</i>		
SKYLINE AKINHΤΑ ΜΑΕ	2.716.042	-
Σύνολο	2.716.042	-

Ταμειακά Διαθέσιμα και Λοιπές Απαιτήσεις από Συνδεδεμένα Μέρη	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<i>(σε €)</i>		

ALPHA BANK (AGI)	2.261	-
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	8.357.655	7.970.575
Σύνολο	8.359.916	7.970.575

Λοιπές Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Μέρη (σε €)	31.12.2024	31.12.2023
ALPHA BANK (AGI)	3.183	1.911
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	16.140	2.726.529
Σύνολο	19.323	2.728.440

Εντός της χρήσης αποπληρώθηκε πιστούμενο τίμημα που αφορούσε την υποχρέωση για αγορά ακινήτων προς το συνδεδεμένο προς την συνδεδεμένη εταιρεία ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. ύψους 2.710.000 ευρώ.

Χρηματοοικονομικά Έξοδα - Εξαιρουμένων των μισθώσεων (σε €)	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	138.979	44
SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΕ	6.042	-
Σύνολο	145.021	44

Έξοδα από μισθώσεις (σε €)	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	186	189
Σύνολο	186	189

Έσοδα από μισθώσεις (σε €)	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	146.134	-
Σύνολο	146.134	-

Έσοδα Διοικητικής Υποστήριξης (σε €)	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
ALPHA BANK (AGI)	1.911	-
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	146.379	73.353
Σύνολο	148.290	73.353

Έξοδα Διοικητικής Υποστήριξης (σε €)	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
ALPHA BANK (AGI)	9.075	6.608
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	45.756	23.870
Σύνολο	54.831	30.478

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 της Εταιρείας. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά της Εταιρείας σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

β) Φορολογικά

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 έως 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987 / 2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4987 / 2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δε θα προκύψουν σημαντικοί πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις σε περίπτωση επανελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις 2019 έως 2024.

γ) Εγγυήσεις

Το επενδυτικό ακίνητο που κατέχει η Εταιρεία, εύλογης αξίας την 31.12.2024 € 2.970.000 έχει παρασχεθεί ως ενέχυρο του ομολογιακού δανείου που έλαβε η μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. από την τράπεζα Alpha Bank εντός της τρέχουσας χρήσης.

24. Αλλαγή λογιστικής πολιτικής

Κατά την χρήση 2024, η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε να πραγματοποιήσει μεταβολή στη λογιστική επιμέτρησης των Επενδυτικών Ακινήτων της, από την μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση το κόστος κτήσης στην μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση την εύλογη αξία, στα πλαίσια εφαρμογής των διατάξεων του ΔΛΠ 40 και λαμβάνοντας υπόψιν τις διατάξεις του ΔΛΠ 8.

Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία την χρήση 2023, εφάρμοξε ως λογιστική πολιτική για τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στο κόστος σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 40. Με την πολιτική αυτή, μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρούσε τα ακίνητά της, στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές από μείωση της αξίας τους, εφαρμόζοντας και έλεγχο απομείωσης τους.

Κατά την τρέχουσα χρήση, αποφασίστηκε να ακολουθηθεί η πολιτική της μεταγενέστερης επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων με βάση την εύλογη αξία. Με βάση αυτή, η αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην

οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη εμπορική συναλλαγή με βάση το ΔΠΧΑ13 (Σημείωση 5.1).

Η Διοίκηση της Εταιρείας έκρινε ότι η αλλαγή στη λογιστική επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία παρέχει πιο σχετική και αξιόπιστη πληροφορία σχετικά με την αξία των επενδυτικών ακινήτων καθώς:

- ενισχύεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας με άλλες εταιρείες του κλάδου, η πλειονότητα των οποίων ακολουθεί την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία
- ενισχύεται η σχετικότητα και αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας καθώς η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, που αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, γίνεται από επαγγελματίες εκτιμητές με βάση τις διατάξεις του ΔΧΠΑ 13
- Εναρμονίζεται με τις λογιστικές πολιτικές των νέων απώτερων μετόχων της Εταιρείας (Σημείωση 5.1).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8, η αλλαγή στην λογιστική εφαρμόστηκε αναδρομικά και ως αποτέλεσμα οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 2023 έχουν επαναδιατυπωθεί χρησιμοποιώντας την νέα πολιτική για λόγους συγκρισιμότητας.

Οι κύριες επιδράσεις από την εφαρμογή της νέας λογιστικής πολιτικής περιλαμβάνουν:

- την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης
- οποιοδήποτε κέρδος/ζημία προκύπτει από την αλλαγή στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζεται ως ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Ο αντίκτυπος από την αλλαγή στην πολιτική στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 1η Ιανουαρίου 2023 είναι μηδενικός όπως και κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 στα επενδυτικά της ακίνητα, όπως εξηγείται αναλυτικά κάτωθι. Ενώ ο αντίκτυπος από την αλλαγή στην πολιτική κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 στην καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία είναι 126.205 ευρώ και στο καθαρό κέρδος από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι 97.511 ευρώ και το κέρδος από αποσβέσεις ενσώματων παγίων, δικαιωμάτων χρήσης και άυλων περιουσιακών στοιχείων είναι 28.694 ευρώ.

Τα ποσά της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τις χρήσεις 2022 και 2023 δεν έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής με βάση την εύλογη αξία σε επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς κατά την 31.12.2023 η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων συνέπιπτε με την εύλογη αξία τους, ενώ την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της επενδυτικά ακίνητα.

Να σημειωθεί ότι την 31.12.2022 ποσό ύψους € 10.000 που αφορά σε έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον» στο κονδύλι «Λοιπά αποθεματικά». Συνεπεία αυτού, τα «Αποτελέσματα εις νέον» την 31.12.2022 διαμορφώθηκαν σε € (507.101).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023 επηρεάστηκαν από την αλλαγή της πολιτικής αυτής. Συγκεκριμένα, επηρεάστηκε η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, η Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και η Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Παραθέτουμε τις καταστάσεις αυτές αναλυτικά με τα ποσά τα οποία έχουν επηρεασθεί λόγω της εφαρμογής του ΔΛΠ 8.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά εκφρασμένα σε €	Αναθεωρημένη 31.12.2023	Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής Μεταβολές		Δημοσιευμένη 31.12.2023
		Επίδραση της αλλαγής λογιστικής πολιτικής την περίοδο 01.01 - 31.12.2023	Επίδραση της αλλαγής λογιστικής πολιτικής την 01.01.2023	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.706.059	-	-	2.706.059
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	291	-	-	291
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	2.706.350	-	-	2.706.350
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Αποθέματα	1.146.745	-	-	1.146.745
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	407.940	-	-	407.940
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	85.767	-	-	85.767
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.970.284	-	-	7.970.284
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	9.610.736	-	-	9.610.736
Σύνολο Ενεργητικού	12.317.086	-	-	12.317.086
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό κεφάλαιο	10.000.000	-	-	10.000.000
Λοιπά αποθεματικά	(10.000)	-	-	(10.000)
Αποτελέσματα εις νέον	(426.756)	-	-	(426.756)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	9.563.244	-	-	9.563.244
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	109	-	-	109
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17.753	-	-	17.753
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	17.862	-	-	17.862
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	446	-	-	446
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	185	-	-	185
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.735.348	-	-	2.735.348
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	2.735.979	-	-	2.735.979
Σύνολο Υποχρεώσεων	2.753.841	-	-	2.753.841
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	12.317.086	-	-	12.317.086

*Τα ποσά της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τις χρήσεις 2022 και 2023 δεν έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής με βάση την εύλογη αξία σε επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς κατά την 31.12.2023 η

λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων συνέπιπτε με την εύλογη αξία τους, ενώ την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της επενδυτικά ακίνητα.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Ποσά εκφρασμένα σε €	Αναθεωρημένη	Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής Μεταβολές	Δημοσιευμένη
	01.01 – 31.12.2023	01.01 – 31.12.2023	01.01 – 31.12.2023
Έσοδα από μίσθωση ακινήτων	98.574	-	98.574
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	745.000	-	745.000
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	843.574	-	843.574
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(126.205)	(126.205)	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(33.194)	-	(33.194)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(517.426)	-	(517.426)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(14.172)	-	(14.172)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(184)	28.694	(28.878)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(28.452)	97.511	(125.963)
Λοιπά έξοδα	(53.547)	-	(53.547)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	70.394	-	70.394
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(49)	-	(49)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	70.345	-	70.345
Φόρος εισοδήματος	-	-	-
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)	70.345	-	70.345
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	70.345	-	70.345

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά εκφρασμένα σε €	Αναθεωρημένη		Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής Μεταβολές		Δημοσιευμένη	
	01.01 – 31.12.2023		01.01 – 31.12.2023		01.01 – 31.12.2023	
Κέρδη προ φόρων	70.345		-		70.345	
Προσαρμογές για:						
Καθαρό (κέρδος) / Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	126.205		126.205		-	
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	184		(28.694)		28.877	
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	28.452		(97.511)		125.963	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	49		-		49	
Σύνολο προσαρμογών	154.889		-		154.889	
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης						
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης						
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	495.932		-		495.932	
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	(406.540)		-		(406.540)	
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	2.730.316		-		2.730.316	
	2.819.708		-		2.819.708	
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(44)		-		(44)	
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-		-		-	
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.044.898		-		3.044.898	
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες						
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	(2.832.264)		-		(2.832.264)	
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(2.832.264)		-		(2.832.264)	
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες						
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(187)		-		(187)	
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(187)		-		(187)	
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	212.447		-		212.447	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	7.757.837		-		7.757.837	

Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά
ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου

7.970.284

-

7.970.284

25. Αναταξινόμησης

Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα στοιχεία της Ετήσιας Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Έγινε αναταξινόμηση των κονδυλίων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τη χρήση 2023, προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της χρήσης 2024.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩ Ν ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2023
	Αναταξινομημένη (Α)	Δημοσιευμένη (Β)	Επίδραση Αναταξινόμησης (Α - Β)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(33.194)	-	(33.194)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(14.172)	-	(33.194)
Γενικά Λειτουργικά έξοδα	-	(47.366)	47.366
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων		(517.426)	517.426
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(517.426)	-	(517.426)
Σύνολο	(563.292)	(563.292)	-

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	Αναταξινομημένη (Α)	Δημοσιευμένη (Β)	Επίδραση Αναταξινόμησης (Α – Β)
Λοιπές απαιτήσεις	-	2.110	(2.110)
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.110	-	2.110
Αποτελέσματα εις νέον	-	(10.000)	10.000
Λοιπά αποθεματικά	(10.000)	-	(10.000)
Προμηθευτές	446	-	446
Υποχρεώσεις λοιπών φόρων	-	3.365	(3.365)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.919	-	2.919
Σύνολο	(4.525)	(4.525)	-

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Την 07.03.2025 εκταμιεύθηκε η δεύτερη δόση του ομολογιακού δάνειου από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 1.061.979 στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Εκτός των προαναφερθέντων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Μαρούσι, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Μαρκάζος Κωνσταντίνος
Α.Δ.Τ. ΑΗ093898

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Νικόλαος Ιωάννης Δήμτσας
Α.Δ.Τ. ΑΗ002049

Η Λογίστρια

Χατζηχαραλάμους Λίζα
Α.Δ.Τ. ΑΜ 190031
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α' ΤΑΞΕΩΣ 33679