

**ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ 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
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	12
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2024	15
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	19
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	19
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	21
3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern).....	21
4. Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.).....	21
4.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	22
4.2 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα	22
4.2.1 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμα εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	22
4.2.2 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	22
5. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές	23
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	23
5.2 Αποθέματα	25
5.3 Χρηματοοικονομικά μέσα	25
5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	26
5.5 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος).....	27
5.6 Μετοχικό κεφάλαιο.....	27
5.7 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	27
5.8 Μισθώσεις	28
5.9 Αναγνώριση εσόδων.....	29
5.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	29
6. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	29
6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	29
7. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	31
7.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	31
8. Έσοδα από μίσθωση ακινήτων	33
9. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.....	33
10. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	34
11. Λοιπά έξοδα	34
12. Φόρος εισοδήματος	34
13. Επενδύσεις σε ακίνητα	35
14. Αποθέματα	36
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	37
16. Ίδια Κεφάλαια.....	37
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	38
18. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	38
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	39
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	40
21. Αναθεωρήσεις κονδυλίων / Διόρθωση λάθους	40

22.	Αναταξινομήσεις	45
23.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	46

**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 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχείρισεως 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 στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Νερατζιωτίσσης 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 ΑΚΙΝΗΤΩΝ («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 χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

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

Τα αποτελέσματα πριν και μετά από φόρους, μετά την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν για τη χρήση 2024 σε ζημιές ποσού (117.970) ευρώ έναντι ζημιών (185.731) ευρώ στην προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας αύξηση της τάξεως του 36%, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 4.336.974 ευρώ έναντι 4.403.355 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας μείωση ίση με (2%).

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 5.000.000 ευρώ και διαιρείται σε 50.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 100 ευρώ έκαστη.

Κατωτέρω, παρατίθενται συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας:

	31.12.2024	31.12.2023 (Αναθεωρημένη)	01.01.2023 (Αναθεωρημένη)
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	22.000	20.261	425
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.314.974	4.383.095	4.604.974
Σύνολο ενεργητικού	4.336.974	4.403.355	4.605.399
Καθαρή θέση	4.251.034	4.369.005	4.554.735
Υποχρεώσεις	85.940	34.351	50.664
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	4.336.974	4.403.355	4.605.399

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

	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	16.114	16.110
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	1.285	175
Λοιπές αμοιβές τρίτων	34.517	84.556
Συντηρήσεις	1.765	3.050
Συνδρομές	582	428
Φόροι - τέλη	25.903	26.018
Ασφάλιστρα	3.962	4.319
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	21.478	26.282
Λοιπά	240	4.412
Σύνολο εξόδων, εξαιρουμένων των αποσβέσεων και χρηματοοικονομικών εξόδων	105.847	165.351

Η μείωση που σημειώθηκε στο σύνολο των εξόδων προέρχεται κυρίως από αμοιβές συμβούλων που είχαν αναγνωριστεί την προηγούμενη χρήση αναφορικά με πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.

Αναθεώρηση κονδυλίων / Διόρθωση λάθους

Η Εταιρεία προχώρησε σε αναθεώρηση συγκεκριμένων κονδυλίων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2023 για διόρθωση λάθους. Η επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιγράφεται αναλυτικά στη σημείωση 21.

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 Συνόλου Εσόδων μίσθωσης ακινήτων και του Συνόλου Εσόδων από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.

Προσαρμοσμένο EBITDA - Περιθώριο EBITDA

	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	(117.970)	(185.731)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	165	165
Πλέον: Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα - καθαρά	83	72
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(117.723)	(185.494)
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.000	549
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA) (A)	(119.723)	(186.043)
Κύκλος εργασιών (B)	1.948	774.360
Περιθώριο EBITDA (A) / (B)	(6.147%)	(24%)

Η μείωση του ανωτέρω δείκτη οφείλεται κυρίως στην μείωση του Κύκλου εργασιών μεταξύ της τρέχουσας και συγκριτικής χρήσης, η οποία οφείλεται στις πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων στην τρέχουσα χρήση έναντι € 750.000 στην χρήση 2023.

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

ΔΕΙΚΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΥΤΑΡΚΕΙΑΣ	31.12.2024	31.12.2023*
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	4.946,54%	12.718,83%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΣ	31.12.2024	31.12.2023*
Σύνολο υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	2,02%	0,79%

Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	98,02%	99,22%
ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	31.12.2024	31.12.2023*
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.544,84%	16.772,18%

Η μεταβολή στους ανωτέρω δείκτες οφείλεται κατά κύριο λόγο στις αυξημένες υποχρεώσεις που είχε η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 προς συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank για υπηρεσίες καθαρισμού και φύλαξης.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023*
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	(2,78%)	(4,25%)

*Τα Οικονομικά στοιχεία του 2023 έχουν αναθεωρηθεί λόγω της διόρθωσης λάθους (βλέπε σχετικά σημείωση 21 στο προσάρτημα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Διακρατούμενα χρεόγραφα

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

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Ακίνητα

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2024 προσδιορίστηκε σε € 22.000 (χρήση 2023: € 20.000).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ένα κατάστημα λιανικής πώλησης.

Η Εταιρεία εκμισθώνει το ανωτέρω ακίνητο. Τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων ανήλθαν στο ποσό των € 1.948 για το 2024 και στο ποσό των € 24.360 για το 2023.

Η αξία των αποθεμάτων της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2024 προσδιορίστηκε σε € 1.517.271 (χρήση 2023: € 1.328.067).

Τα Αποθέματα της Εταιρείας αφορούν δεκαοκτώ καταστήματα λιανικής πώλησης.

Διόρθωση Λάθους

Η Εταιρεία προχώρησε σε αναθεώρηση συγκεκριμένων κονδυλίων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2023 για διόρθωση λάθους. Η αναθεώρηση αφορούσε στα εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρεία αναθεώρησε την ταξινόμηση ακινήτου επί της οδού Ηπείρου 12 στην περιοχή «Αγία Τριάδα» του Δήμου Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, αξίας €19.451, από «Αποθέματα» σε «Επενδύσεις σε ακίνητα», καθώς πληρούνταν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 40.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023 επηρεάστηκαν από την εν λόγω διόρθωση. Συγκεκριμένα, επηρεάστηκαν η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, η Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και η Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Σημείωση 21).

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:

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.

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	> 5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25.968	8.120	-	34.088	34.088
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	187	109	-	297	263
Σύνολο	26.155	8.229	-	34.384	34.351

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2024					

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	76.820	8.120	-	84.940	84.940
Σύνολο	76.820	8.120	-	84.940	84.940

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 επιδόσεών 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 είσπραξή 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 19 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 για λογαριασμό της.

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

Την 07.03.2025 εκταμιεύθηκε ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 187.801 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

ΕΡΝΣΤ & ΠΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ 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 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ 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 18^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 μορφή συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.



Shape the future with confidence

Σε σχέση με τον έλεγχο 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 α', 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 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ 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 8B
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.:107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125

Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Έσοδα από μίσθωση ακινήτων	8	1.948	24.360
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	9	-	750.000
Σύνολο Κύκλου Εργασιών		1.948	774.360
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	13	2.000	549
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	14	-	(739.190)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	10	(21.478)	(26.282)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		(165)	(165)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	14	(15.843)	(55.862)
Λοιπά έσοδα		20	-
Λοιπά έξοδα	11	(84.369)	(139.068)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)		(117.887)	(185.658)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(83)	(72)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(117.970)	(185.731)
Φόρος εισοδήματος	12	-	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)		(117.970)	(185.731)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(117.970)	(185.731)

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 παρουσιάζονται αναθεωρημένα (βλέπε Σημείωση 21).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18 - 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023 (Αναθεωρημένη)	01.01.2023 (Αναθεωρημένη)
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	13	22.000	20.000	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων		-	261	425
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		22.000	20.261	425
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Αποθέματα	14	1.517.271	1.328.067	1.982.243
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		429	466	30.270
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	14	-	198.635	332.323
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	2.797.273	2.855.926	2.260.139
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		4.314.974	4.383.095	4.604.974
Σύνολο Ενεργητικού		4.336.974	4.403.355	4.605.399
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	16	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Λοιπά αποθεματικά	16	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Αποτελέσματα εις νέον	16	(743.966)	(625.995)	(440.265)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		4.251.034	4.369.005	4.554.735
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	98	263
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	8.120	8.120	7.800
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		8.120	8.218	8.063
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	166	164
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	76.820	25.968	42.438
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	12	1.000	-	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		77.820	26.133	42.602
Σύνολο Υποχρεώσεων		85.940	34.351	50.664
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		4.336.974	4.403.355	4.605.399

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 παρουσιάζονται αναθεωρημένα (βλέπε Σημείωση 21).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 1^{ης} Ιανουαρίου 2023		5.000.000	-	(445.265)	4.554.735
Δημοσιευμένο					
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου		-	(5.000)	5.000	-
Υπόλοιπο 1^{ης} Ιανουαρίου 2023		5.000.000	(5.000)	(440.265)	4.554.735
Αναθεωρημένο					
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(185.731)	(185.731)
Υπόλοιπο 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023		5.000.000	(5.000)	(625.995)	4.369.005
Αναθεωρημένο					
Υπόλοιπο 1^{ης} Ιανουαρίου 2024		5.000.000	(5.000)	(625.995)	4.369.005
Αναθεωρημένο					
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(117.970)	(117.970)
Υπόλοιπο 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024		5.000.000	(5.000)	(743.966)	4.251.034

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 παρουσιάζονται αναθεωρημένα (βλέπε Σημείωση 21).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημ.	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023 (Αναθεωρημένη)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(117.970)	(185.731)
Προσαρμογές για:			
Καθαρό (κέρδος) / Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	13	(2.000)	(549)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		165	165
Καθαρή Ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	14	15.843	55.862
Προβλέψεις / (Εσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων)		(19.242)	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		83	72
Σύνολο προσαρμογών		(5.151)	55.550
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	14	(6.412)	712.550
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		-	29.804
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	18	71.129	(16.150)
Σύνολο μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		64.716	726.204
Μείον:			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(80)	(67)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(58.485)	595.956
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις		(168)	(169)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(168)	(169)
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(58.653)	595.787
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	15	2.855.926	2.260.139
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	15	2.797.273	2.855.926

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 παρουσιάζονται αναθεωρημένα (βλέπε Σημείωση 21).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε την 23^η Αυγούστου 2019 με την υπ' αριθμόν 44318/26.7.2019 πράξη του συμβολαιογράφου Αττικής κ. Γεωργίου Θωμά Στεφανάκου, και την 23^η Αυγούστου 2019 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 151744801000 και τον διακριτικό τίτλο «ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.».

Η Εταιρεία εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115. Η διάρκειά της έχει ορισθεί 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, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιότητα 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
9. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρείας.

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 Εταιρείας.
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 οποιονδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών 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 Εταιρείας.
12. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:
 - (α) Κατά οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων ανάλογων 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 ΑΚΙΝΗΤΩΝ («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 31^η 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 6^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, στη 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 ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη 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 31^{ης} 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).**

4.2 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 οικονομικών 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 οικονομικές 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 ανέβαλε 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 30^η Ιουνίου και την 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από 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 προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, που είναι η εύλογη αξία του ανταλλάγματος που λαμβάνεται. 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. 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 είσπραξεως, 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 αντανakλούν 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

Οι κύριες πηγές 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 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, στα συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 19, 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 13).

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		
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	22.000
Σύνολο	-	-	22.000

31.12.2023 (Αναθεωρημένη)	Επίπεδο		
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	20.000

Σύνολο	-	-	20.000
---------------	---	---	---------------

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 13.

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:

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.

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	> 5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25.968	8.120	-	34.088	34.088
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	187	109	-	297	263
Σύνολο	26.155	8.229	-	34.384	34.351

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	< 12 μηνών	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	76.820	8.120	-	84.940	84.940
Σύνολο	76.820	8.120	-	84.940	84.940

8. Έσοδα από μίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ακινήτων της Εταιρείας για την τρέχουσα και τη συγκριτική χρήση αναλύονται ως κατωτέρω:

	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023
(σε €)		
Έσοδα μίσθωσης ακινήτων	1.948	24.360
Σύνολο εσόδων μίσθωσης ακινήτων	1.948	24.360

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

	31.12.2024	31.12.2023
(σε €)		
Έως 1 έτος	1.968	1.968
Από 2 - 5 έτη	1.003	2.971
Περισσότερα από 5 έτη	-	-
Σύνολο	2.971	4.939

9. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Στις 6 Ιουλίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου της Εταιρείας επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας αρ. 1 στην Αλεξανδρούπολη έναντι τιμήματος € 750.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 10.810 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 739.190 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

10. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των ακινήτων της Εταιρείας. Για τη χρήση 2024, οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για την Εταιρεία σε ποσό € 21.478 (2023: € 26.282).

Τα ανωτέρω έξοδα για τη χρήση από 01.01.2023 - 31.12.2023 είχαν απεικονιστεί στα Γενικά Λειτουργικά Έξοδα (βλέπε σημείωση 22).

11. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023*
(σε €)		
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	16.114	16.110
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	1.285	175
Λοιπές αμοιβές τρίτων	34.517	84.556
Συντηρήσεις	1.765	3.050
Συνδρομές	582	428
Φόροι - τέλη	25.903	26.018
Ασφάλιστρα	3.962	4.319
Λοιπά	240	4.412
Σύνολο	84.369	139.068

Τη συγκριτική χρήση είχαν αναγνωρισθεί πρόσθετες αμοιβές τρίτων ποσού € 50.963 αναφορικά με την πώληση ακινήτου που είχε η Εταιρεία επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας αρ. 1 στην Αλεξανδρούπολη.

Μέρος των λοιπών εξόδων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλέπε σημείωση 22).

12. 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 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023
(σε €)		
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(117.970)	(185.731)
Φορολογικός Συντελεστής	22%	22%
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	(25.953)	(40.861)
Φόρος από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1.444	1.975
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	22.220	25.999

Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	(440)	13.356
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας επί λοιπών προσωρινών διαφορών καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	2.729	(469)
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.

Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού € 22.220 για φορολογικές ζημιές ποσού € (101.000). Η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό € 86.565 που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημιές ύψους € (393.475).

Οι τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31.12.2024 αφορούν το τέλος επιτηδεύματος της χρήσης.

13. Επενδύσεις σε ακίνητα

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).

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 31^η Ιανουαρίου 2022, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS).

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(σε €)	31.12.2024	31.12.2023*
Υπόλοιπο έναρξης	20.000	-

Καθαρό Κέρδος / (Ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.000	549
Μεταφορά από αποθέματα	-	19.451
Υπόλοιπο τέλους	22.000	20.000

*Βλέπε Σημείωση 21 σχετικά με την αναθεώρηση των κονδυλίων 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
Κατάστημα Λιανικής Πώλησης	22.000	- Προσέγγιση αγοράς

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ένα κατάστημα λιανικής πώλησης.

Το εν λόγω ακίνητο δεν φέρει βάρη έναντι οποιωνδήποτε υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Το ακίνητο της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένο για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

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

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού € 2.000 (2023: € 549).

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

Εντός της χρήσης 2023 η Εταιρεία αναταξινόμησε την επένδυσή της σε ακίνητο επί της οδού Ηπείρου 12 στην περιοχή «Αγία Τριάδα» του Δήμου Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, αξίας €19.451, από «Αποθέματα» σε «Επενδύσεις σε ακίνητα», καθώς πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40.

14. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(σε €)	31.12.2024	31.12.2023*
Υπόλοιπο έναρξης	1.328.067	1.982.244
Προσθήκες	6.412	26.639
Μειώσεις	-	(739.190)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	(19.451)
Μεταφορές από προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	198.635	133.688
Μείον: Απομειώσεις αποθεμάτων περιόδου	(15.843)	(55.862)
Σύνολο	1.517.271	1.328.067

Τα Αποθέματα της Εταιρείας αφορούν δεκαοκτώ καταστήματα λιανικής πώλησης.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 αναγνωρίστηκε ζημία από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ποσού € (15.843) (2023: € (55.862)).

Στις 14 Νοεμβρίου 2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου επί της Λεωφόρου Μοναστηρίου 8 και Δεραλά 5 στον Δήμο Φλώρινας για την αγορά του οποίου η Εταιρεία είχε καταβάλει προκαταβολή και λοιπά έξοδα ήδη από προηγούμενες χρήσεις με αποτέλεσμα ποσό € 198.635 να αναταξινομείται ως «Αποθέματα» από «Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων».

Στις 6 Ιουλίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου της Εταιρείας επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας αρ. 1 στην Αλεξανδρούπολη έναντι τιμήματος € 750.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 10.810 για την Εταιρεία. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 739.190 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Εντός της χρήσης 2023 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου επί της Λεωφόρου Νάξου Εγγαρών στη Νάξο για την αγορά του οποίου η Εταιρεία είχε καταβάλει προκαταβολή και λοιπά έξοδα ήδη από προηγούμενες χρήσεις με αποτέλεσμα ποσό € 60.143 να αναταξινομείται ως «Αποθέματα» από «Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων».

Εντός της χρήσης 2023 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου επί της οδού Αποστολίδη Απόστολου αρ. 5 στον Δήμο Κομοτηνής για την αγορά του οποίου η Εταιρεία είχε καταβάλει προκαταβολή και λοιπά έξοδα ήδη από προηγούμενες χρήσεις με αποτέλεσμα ποσό € 73.545 να αναταξινομείται ως «Αποθέματα» από «Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων».

Εντός της χρήσης 2023 η Εταιρεία αναταξινόμησε την επένδυσή της σε ακίνητο επί της οδού Ηπείρου 12 στην περιοχή «Αγία Τριάδα» του Δήμου Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, αξίας €19.451, από «Αποθέματα» σε «Επενδύσεις σε ακίνητα», καθώς πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40.

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023*
<i>(σε €)</i>		
Καταθέσεις όψεως	2.797.273	2.855.926
Σύνολο	2.797.273	2.855.926

16. Ίδια Κεφάλαια

i) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 5.000.000, διαιρούμενο σε 50.000 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 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 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω των συσσωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων.

iii) Λοιπά Αποθεματικά

Τα Λοιπά αποθεματικά της Εταιρείας αφορούν σε αποθεματικό εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχονται στο ποσό των € (5.000) (2023: € (5.000)).

Για τη χρήση 2023 το εν λόγω ποσό είχε απεικονιστεί στα Αποτελέσματα εις νέο (βλέπε σημείωση 22).

iv) Αποτελέσματα εις νέο

Στην έκκτη (6^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος € (117.970) έναντι καθαρών ζημιών ποσού € (185.731) 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 € (743.966) την 31.12.2024 και € (625.995) την 31.12.2023.

Στη χρήση 2023 τα αποτελέσματα εις νέο περιελάμβαναν ποσό ύψους € (5.000) που αφορά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και το οποίο αναταξινομήθηκε στα Λοιπά Αποθεματικά (βλέπε σημείωση 22).

Να σημειωθεί ότι την 31.12.2022 ποσό ύψους € 5.000 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 € (440.265).

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 (άρθρ.160 & άρθρ.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 άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, διότι συντρέχουν οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018, αναφορικά με τα αρνητικά Αποτελέσματα εις Νέον. Για τον ίδιο λόγο δεν προχώρησε σε διανομή μερίσματος για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
(σε €)		
Ληφθείσες εγγυήσεις	8.120	8.120
Σύνολο	8.120	8.120

18. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023*</u>
(σε €)		

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	41.576	6.517
Προκαταβολές από πελάτες	4	-
Πιστωτές διάφοροι	10.752	2.553
Δεδουλευμένα έξοδα	14.035	15.870
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη (πλην φόρου εισοδήματος)	10.453	1.027
Σύνολο	76.820	25.968

Η μεταβολή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις οφείλεται κατά κύριο λόγο στις αυξημένες δαπάνες που είχε η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 προς την Alpha Real Estate Services A.E. για υπηρεσίες καθαρισμού και φύλαξης.

Η αύξηση των υποχρεώσεων για φόρους και τέλη (πλην φόρου εισοδήματος) οφείλεται σε υποχρεώσεις που απορρέουν από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

Οι προαναφερόμενες αυξημένες δαπάνες και κατ' επέκτασιν υποχρεώσεις προέκυψαν από το γεγονός πως εντός της τρέχουσας χρήσης ολοκληρώθηκε η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου επί της Λεωφόρου Μοναστηρίου 8 και Δεραλά 5 στον Δήμος Φλώρινας για την αγορά του οποίου η Εταιρεία είχε καταβάλει προκαταβολή και λοιπά έξοδα ήδη από προηγούμενες χρήσεις με αποτέλεσμα ποσό € 198.635 να αναταξινομείται ως «Αποθέματα» από «Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων».

Η αύξηση των πιστωτών οφείλεται σε υποχρεώσεις που απορρέουν από τις υπηρεσίες των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

*Μέρος των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλέπε σημείωση 22).

19. 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 την 31η Δεκεμβρίου 2023 με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως ακολούθως:

Ταμειακά Διαθέσιμα από Συνδεδεμένα Μέρη (σε €)	31.12.2024	31.12.2023
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	2.797.273	2.855.926
Σύνολο	2.797.273	2.855.926

Λοιπές Απαιτήσεις από Συνδεδεμένα Μέρη (σε €)	31.12.2024	31.12.2023
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	-	261
Σύνολο	-	261

Λοιπές Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Μέρη (σε €)	31.12.2024	31.12.2023
ALPHA BANK (AGI)	3.922	1.619
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	37.653	5.161
Σύνολο	41.576	6.781

	31.12.2024	31.12.2023
Έξοδα από μισθώσεις		
<i>(σε €)</i>		
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	167	169
Σύνολο	167	169
Χρηματοοικονομικά Έξοδα - Εξαιρουμένων των μισθώσεων		
<i>(σε €)</i>		
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	80	68
Σύνολο	80	68
Έξοδα Διοικητικής Υποστήριξης		
<i>(σε €)</i>		
ALPHA BANK (AGI)	15.817	6.208
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	8.543	79.459
Σύνολο	24.360	85.667

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.

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις χρηματοοικονομικές 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 σημαντικό ποσοστό 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.

21. Αναθεωρήσεις κονδυλίων / Διόρθωση λάθους

Η Εταιρεία προχώρησε σε αναθεώρηση συγκεκριμένων κονδυλίων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2023 για διόρθωση λάθους. Η αναθεώρηση αφορούσε στα εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρεία αναθεώρησε την ταξινόμηση ακινήτου επί της οδού Ηπείρου 12 στην περιοχή «Αγία Τριάδα» του Δήμου Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, αξίας €19.451, από «Αποθέματα» σε «Επενδύσεις σε ακίνητα», καθώς πληρούνταν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 40.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023 επηρεάστηκαν από την εν λόγω διόρθωση. Συγκεκριμένα, επηρεάστηκαν 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 €	Αναθεωρημένης 31.12.2023*	Διόρθωση Λάθους Μεταβολές		Αναταξινομημένη (Σημ. 22) 31.12.2023
		01.01 - 31.12.2023	01.01.2023	
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.000	20.000	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	261	-	-	261
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	20.261	20.000	-	261
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Αποθέματα	1.328.067	(19.451)	-	1.347.518
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	466	-	-	466
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	198.635	-	-	198.635
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.855.926	-	-	2.855.926
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	4.383.095	(19.451)	-	4.402.545
Σύνολο Ενεργητικού	4.403.355	549	-	4.402.806
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	5.000.000	-	-	5.000.000
Λοιπά αποθεματικά	(5.000)	-	-	(5.000)
Αποτελέσματα εις νέον	(625.995)	549	-	(626.544)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	4.369.005	549	-	4.368.456
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	98	-	-	98
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.120	-	-	8.120
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	8.218	-	-	8.218
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	166	-	-	166
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	25.968	-	-	25.968
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	26.133	-	-	26.133
Σύνολο Υποχρεώσεων	34.351	-	-	34.351
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	4.403.355	549	-	4.402.806

Να σημειωθεί ότι την 31.12.2022 ποσό ύψους € 5.000 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 € (446.974).

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Ποσά εκφρασμένα σε €	Αναθεωρημένη	Διόρθωση Λάθους Μεταβολές	Αναταξινομημένη (Σημ. 22)
	01.01 - 31.12.2023*	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2023
<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>			
Έσοδα από μίσθωση ακινήτων	24.360	-	24.360
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	750.000	-	750.000
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	774.360	-	774.360
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	549	549	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(739.190)	-	(739.190)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(26.282)	-	(26.282)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(165)	-	(165)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(55.862)	-	(55.862)
Λοιπά έξοδα	(139.068)	-	(139.068)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	(185.658)	549	(186.207)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(72)	-	(72)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(185.731)	549	(186.280)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)	(185.731)	549	(186.280)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	(185.731)	549	(186.280)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά εκφρασμένα σε €	Αναθεωρημένη	Διόρθωση Λάθους Μεταβολές	Αναταξινομημέν η (Σημ. 22)
	01.01 - 31.12.2023*	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(185.731)	549	(186.280)
Προσαρμογές για:			
Καθαρό (κέρδος) / Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(549)	(549)	-
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	165	-	165
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	55.862	-	55.862
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	72	-	72
Σύνολο προσαρμογών	55.550	(549)	56.099
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	712.550	-	712.550
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	29.804	-	29.804
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(16.150)	-	(16.150)
Σύνολο μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	726.204	-	726.204
Μείον:			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(67)	-	(67)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	595.956	-	595.956
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-	-	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(169)	-	(169)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(169)	-	(169)
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	595.787	-	595.787
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	2.260.139	-	2.260.139
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	2.855.926	-	2.855.926

22. 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 ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2023
	Αναταξινόμημένη (Α)	Δημοσιευμένη(Β)	Επίδραση Αναταξινόμησης (Α - Β)
Γενικά λειτουργικά έξοδα	-	(165.351)	165.351
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(26.282)	-	(26.282)
Λοιπά έξοδα	(139.068)	-	(139.068)
Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	-	24.360	(24.360)
Έσοδα από μίσθωση ακινήτων	24.360	-	24.360
Επίδραση από την επιμέτρηση αποθεμάτων ακινήτων στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους	-	(55.862)	55.862
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(55.862)	-	(55.862)
Σύνολο	(196.852)	(196.852)	-

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	Αναταξινόμημένη (Α)	Δημοσιευμένη (Β)	Επίδραση Αναταξινόμησης (Α - Β)
Ενσώματα πάγια Ιδιοχρησιμοποιούμενα	-	261	(261)
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	261	-	261
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	-	198.635	(198.635)
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	198.635	-	198.635
Αποτελέσματα εις νέον	-	(5.000)	5.000
Λοιπά αποθεματικά	(5.000)	-	(5.000)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	25.968	-	25.968
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	24.940	(24.940)
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	-	1.027	(1.027)
Σύνολο	219.864	219.864	-

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Την 07.03.2025 εκταμιεύθηκε ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. συνολικού ποσού κεφαλαίου € 187.801 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

Χατζηχαράλαμπος Λίζα
Α.Δ.Τ. ΑΜ 190031
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 33679

