ALPHA TRUST

«ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

της 31 Δεκεμβρίου 2021

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)

Ιούλιος 2022

Περιεχόμενα

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου **3**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή *6*

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης **9**

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος **10**

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων **11**

Κατάσταση ταμειακών ροών **12**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **13**

1. Πληροφορίες για την Εταιρεία *13*

2. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων *13*

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές *15*

4. Διαχείριση κινδύνων *24*

5. Πληροφόρηση κατά τομέα *25*

6. Σημειώσεις επί των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων *25*

6.1. Επενδυτικό ακίνητο *25*

6.2. Ταμειακά διαθέσιμα *27*

6.3. Μετοχικό Κεφάλαιο *27*

6.4. Αναβαλλόμενη φορολογία *27*

6.5.Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια *28*

6.6. Κύκλος εργασιών & άλλα έσοδα εκμετάλλευσης *29*

6.7. Έξοδα σχετιζόμενα κυρίως με επενδύσεις σε ακίνητα *29*

6.8. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα *29*

6.9. Κέρδη ανά μετοχή και μερίσματα *30*

6.10. Απασχολούμενο προσωπικό *30*

6.11. Φόρος εισοδήματος *30*

6.12. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών *31*

6.13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα με την Εταιρία μέρη *31*

6.14. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές και λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις *32*

6.15. Γεγονότα μεταγενέστερα της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων *32*

6.16. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης *33*

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΤΗΣ ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε. ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2021
Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Έκθεση»), αφορά στη δέκατη πέμπτη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με βάση το πνεύμα και τα αναφερόμενα στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εφαρμόζονται βάσει του Ν. 3229/2004, από την 1.1.2005 και στην Ελλάδα.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει κατά τρόπο σαφή και περιεκτικό, όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα τη χρηματοοικονομική επίδοση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») για το 2021, ενώ αναφέρονται οι εκτιμήσεις και οι στόχοι για την τρέχουσα χρήση 2022.
Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 150 του κ.ν. 4548/2018 «αναμόρφωση του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών» ως ισχύει και δεδομένου ότι η Εταιρεία δε συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως μοναδικό σημείο αναφοράς τα οικονομικά δεδομένα της Εταιρείας.

1. Γενική επισκόπηση

1.1. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

Τα κυριότερα μεγέθη της οικονομικής χρήσης 2021 και οι χρηματοοικονομικοί δείκτες κερδοφορίας και αποδοτικότητας έχουν ως κάτωθι: (ποσά σε ευρώ)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**2021**	**2020**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.490.396	3.046.332
Σύνολο Ενεργητικού	5.187.006	3.817.171
Κύκλος Εργασιών	156.000	158.500
Κέρδη προ Χρηματοοικονομικών, Φόρων & Αποσβέσεων (EBITDA)	79.228	127.307
Περιθώριο EBITDA %	50,79%	80,32%
Κέρδη προ Φόρων	33.282	80.202
Περιθώριο Κέρδους προ Φόρων %	21,33%	50,60%
Κέρδη μετά από Φόρους	39.064	-63.607

1.2. Παράμετροι που επηρέασαν τα οικονομικά αποτελέσματα

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας έχουν διαμορφωθεί από τη μοναδική δραστηριότητά της, δηλαδή τα έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων, που ανήλθαν σε € 156 χιλ. ευρώ, ελαφρώς μειωμένα σε σχέση με τα αντίστοιχα περσινά. Το τελικό αποτέλεσμα της δραστηριότητας εμφανίζει κέρδη μετά από φόρους ύψους €39 χιλ. ευρώ.

Στις 21.12.2021 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου με την εταιρεία «Πειραιώς Financial Leasing χρηματοδοτικές μισθώσεις μονοπρόσωπη εταιρεία», βάσει της οποίας αποκτήθηκε το ακίνητο επί της οδού Αριστείδου 1 στην Κηφισιά, συνολικού εμβαδού 293 τ.μ. και εμβαδού οικοπέδου 1.066 τ.μ. αξίας €1,30 εκ. για χρονικό διάστημα 15 ετών.

Κατά τη χρήση 2021 τα εν λόγω ακίνητα αποτιμήθηκαν στο κόστος ενώ εξετάσθηκαν για τυχόν ύπαρξη απομείωσης βάσει της έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή με ημερομηνίες αναφοράς των εκθέσεων του την 16/12/2021 και την 02/02/2022 και δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης.
Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου επί της οδού Τατοίου 21 στην Κηφισιά που έγινε την 16/12/2021 ήταν 4,17εκ €.
Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 1 στην Κηφισιά που έγινε την 02/02/2022 ήταν 1,35εκ €.
Μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 30.07.2021 έγινε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 195.000 €. Σήμερα το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε δύο εκατομμύρια οχτακόσιες οχτώ χιλιάδες (2.808.000,00) ευρώ διαιρούμενο σε ενενήντα τρείς χιλιάδες εξακόσιες (93.600) μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία.

2. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων

Επιτοκιακός κίνδυνος

Τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας από το Φεβρουάριο του 2012 είναι συνδεμένα βάσει σύμβασης με το euribor μηνός, πλέον περιθωρίου 1,05.
Η αποπληρωμή του ανωτέρου συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2022.
Η Εταιρεία σύναψε νέο συμβόλαιο χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά ακινήτου στις 21 Δεκεμβρίου 2021, 15ετούς διάρκειας με την εταιρεία Πειραιώς Financial Leasing Μ.Α.Ε., το επιτόκιο του οποίου ανέρχεται σε Euribor πλέον περιθωρίου 2,75%.

Παρότι συνδέεται άμεσα με κυμαινόμενο επιτόκιο, ο επιτοκιακός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, λόγω της πολιτικής επιτοκίων που ακολουθείται μέχρι τώρα στην ευρωζώνη και δεν αναμένεται, παρά τις μέχρι πρότινος εκτιμήσεις, σημαντική μεταβολή στην πολιτική αυτή

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία, μέχρι την αποπληρωμή του leasing, βασιζόταν σε αυξήσεις κεφαλαίου που πραγματοποιούνταν από την μητρική Εταιρεία, όπως είχε εξαρχής σχεδιασθεί για να μετατραπεί το έξοδο ενοικίου σε επένδυση.

Η διαδικασία αυτή δεν θα συνεχιστεί και για τη νέα σύμβαση leasing, δεδομένου του ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων.

Κίνδυνος συναλλαγματικός

Δεν υφίσταται. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας πραγματοποιείται σε ευρώ, καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα, όπου και το λειτουργικό νόμισμά της και οι αξίες του Ενεργητικού της είναι σε ευρώ.

Κίνδυνος από την ενίσχυση του ανταγωνισμού

Ο κίνδυνος ανταγωνισμού θεωρείται μικρός. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε μία επιλεγμένη περιοχή, όπου τα προς εκμετάλλευση επαγγελματικά ακίνητα με ομοειδή προς τα ακίνητό της χαρακτηριστικά, είναι περιορισμένα. Σε κάθε περίπτωση πάντως, οι παρούσες ρευστές οικονομικές συνθήκες δεν επιτρέπουν κανένα εφησυχασμό.

Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς, παρόλο που υφίσταται, δεν κρίνεται σημαντικός. Μολονότι η προσφορά και ζήτηση των επαγγελματικών ακινήτων μεταβάλλεται διαρκώς και μάλιστα τα τελευταία χρόνια βρίσκεται σε πτώση, η συγκεκριμένη επένδυση παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία την διαφοροποιούν από τα προσφερόμενα προς εκμετάλλευση ακίνητα.

3. Προτεινόμενο μέρισμα

Η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα για την χρήση 2021.

4. Εκτιμήσεις για το έτος 2022.

Τόσο η παγκόσμια όσο και η Ελληνική οικονομία ανέκαμψαν σε σημαντικό βαθμό το 2021. Η χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και τα πρωτοφανή σε έκταση δημοσιονομικά μέτρα, οδήγησαν σε ανάκτηση μεγάλου μέρους των απωλειών και συνετέλεσαν θετικά στους ρυθμούς ανάκαμψης του εμπορίου, των υπηρεσιών, αλλά και της βιομηχανικής παραγωγής στο σύνολο σχεδόν των χωρών.

Ο πόλεμος στην Ουκρανία, από την αρχή του τρέχοντος έτος, δημιουργεί γεωπολιτική αστάθεια και μακροοικονομικές συνέπειες οι οποίες είναι δύσκολο να αποτιμηθούν στη παρούσα φάση. Οι οικονομίες των Ευρωπαϊκών χωρών εισέρχονται σε μία δύσκολη φάση με αυξημένο κίνδυνο για υψηλό πληθωρισμό και επιβράδυνση της οικονομικής ανάπτυξης.

Καθώς η κατάσταση εξακολουθεί να εξελίσσεται, είναι πρόωρο να εκτιμηθούν οι μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία.

Η άνοδος του επιπέδου τιμών σε βασικά προϊόντα και κυρίως στην ενέργεια, απόρροια της γεωπολιτικής αστάθειας και του πολέμου, που σημειώνεται τους τελευταίους μήνες σε παγκόσμιο επίπεδο, ενδέχεται να επιβαρύνει σημαντικά τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς, συμπιέζοντας εν τέλει την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών.
Το αυξημένο κόστος των πρώτων υλών αλλά και του κόστους των μεταφορικών, θα συμπιέσουν τα περιθώρια κέρδους των επιχειρήσεων.

Οι προαναφερόμενοι παράγοντες αβεβαιότητας καθώς και η εξέλιξη της επιδημιολογικής κατάστασης φαίνεται να επηρεάζουν αρνητικά την επενδυτική ψυχολογία.

Η Διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί από πολύ κοντά και σε συστηματική βάση τις εξελίξεις και φροντίζει καθημερινά σε συνεργασία με τη μητρική εταιρία, για τη λήψη των μέτρων που κρίνονται σκόπιμα και αναγκαία προκειμένου να διασφαλισθεί η επιχειρηματική συνέχεια, η απρόσκοπτη λειτουργία και ο περιορισμός των αρνητικών συνεπειών στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την εταιρία Leasing, καλύπτονται πλήρως από τα έσοδά της.

Με τιμή,
Το Διοικητικό Συμβούλιο

Κηφισιά, 26 Ιουλίου 2022

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

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 σ 'αυτές τις ενέργειες

Ευθύνες ελεγκτή

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 χρηματοοικονομικές 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 αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της 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 διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Ιουλίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Ξενάκη
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 14161
Deloitte. Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 001223601000 and its registered office at Athens, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is an affiliate of Deloitte Central Mediterranean S.r.l., a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy.
Deloitte Central Mediterranean S.r.l. is the affiliate for the territories of Italy, Greece and Malta of Deloitte NSE LLP, a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.
© 2019 Deloitte Central Mediterranean. All rights reserved.

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

της 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31/12/2021	31/12/2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικό ακίνητο	***6.1***	5.073.843	3.812.113
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		**5.073.843**	**3.812.113**
Αποθέματα		887	887
Πελάτες		76	77
Χρεώστες διάφοροι		5.105	105
Ελληνικό δημόσιο προκαταβολές φόρων		5	6
Λοιπές Απαιτήσεις		-	192
Ταμειακά διαθέσιμα	***6.2***	107.091	3.790
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		**113.164**	**5.058**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**5.187.006**	**3.817.171**
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	***6.3***	2.808.000	2.613.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(11.918)	(11.918)
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		293.000	83.000
Υπόλοιπο κερδών εις νέον		401.314	362.250
Σύνολο		**3.490.396**	**3.046.332**
Έντοκα δάνεια	***6.5***	1.173.293	29.908
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		26.000	26.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	***6.4***	392.060	397.842
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**1.591.353**	**453.750**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		5.723	5.261
Υποχρεώσεις για φόρους τέλη		5.479	7.414
Βραχυπρόθεσμο μέρος εντόκων δανείων	***6.5***	94.055	304.415
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**105.257**	**317.089**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**5.187.006**	**3.817.171**

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ	1/1 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2020
Κύκλος εργασιών	*6.6*	156.000	158.500
Κόστος πωληθέντων	*6.7*	(59.562)	(58.295)
Μικτό κέρδος		**96.438**	**100.205**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	*6.6*	296	33
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		(62.342)	(17.131)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως		(7)	(6)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**34.385**	**83.101**
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	*6.8*	(1.102)	(2.899)
Κέρδη προ φόρων		**33.282**	**80.202**
Φόρος εισοδήματος	*6.11*	5.782	(143.809)
Κέρδη μετά από φόρους		**39.064**	**(63.607)**
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	*6.9*	**0,4174**	**(0,7303)**
Ζημιές από αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία μετά από αναβαλλόμενους φόρους			
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		**39.064**	**(63.607)**

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Σημ	Μετοχικό κεφάλαιο	Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθεματικά	Υπόλοιπο κερδών εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο στις 1.1.2020		**2.451.000**	**(11.918)**	**65.000**	**-**	**-**	**425.857**	**2.929.939**
Καταβολές μετόχων				18.000				18.000
Αύξηση κεφαλαίου		162.000						162.000
Συνολικά έσοδα περιόδου							(63.607)	(63.607)
Υπόλοιπο στις 31.12.2020		**2.613.000**	**(11.918)**	**83.000**	**-**	**-**	**362.250**	**3.046.332**
Υπόλοιπο στις 1.1.2021		**2.613.000**	**(11.918)**	**83.000**	**-**	**-**	**362.250**	**3.046.332**
Καταβολές μετόχων				210.000				210.000
Αύξηση κεφαλαίου		195.000						195.000
Συνολικά έσοδα περιόδου							39.064	39.064
Υπόλοιπο στις 31.12.2021		**2.808.000**	**(11.918)**	**293.000**	**-**	**-**	**401.314**	**3.490.396**

Κατάσταση ταμειακών ροών

Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

	01/01-31/12/2021	01/01-31/12/2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
κέρδη προ φόρων	33.282	80.202
Πλέον/μείον προσαρμογές		
Αποσβέσεις επενδυτικού ακινήτου	44.843	44.205
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητος	-	(12)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.102	2.911
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(1.102)	(2.911)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων	208.528	21.165
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(4.805)	(165)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**281.848**	**145.396**
Επενδυτικές δραστηριότητες:		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπρακτικών και λοιπών επενδύσεων		
Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων (επενδυτικό ακίνητο)	(1.306.572)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	-	12
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(1.306.572)**	**12**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:		
Εισπράξεις από αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	195.000	162.000
Εξοφλήσεις δανείων	933.025	(306.811)
Λοιπά αποθεματικά		
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**1.128.025**	**(144.811)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	103.301	597
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	3.790	3.193
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**107.091**	**3.790**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 2006. Η άδεια συστάσεως εκδόθηκε την 29.11.2006 από την Νομαρχία Αθηνών και έλαβε Αρ. ΜΑΕ. 61886/01ΑΤ/Β/06/489 και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 7258701000.

Με βάση το Καταστατικό η επωνυμία της Εταιρείας είναι «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.». Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Κηφισιάς.

Σκοπός της Εταιρίας είναι η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση, ανταλλαγή ακίνητων, η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η κατάρτιση κανονισμών που διέπουν τις σχέσεις συνιδιοκτητών, η εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων, η ανέγερση πολυκατοικιών ή άλλων οικοδομών, προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση και τέλος, με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 30/06/2011, η έκδοση και προώθηση για εμπορικούς ή μη σκοπούς, έντυπων και ηλεκτρονικών συγγραμμάτων λογοτεχνικού, επιστημονικού, επιχειρηματικού, ψυχαγωγικού ή άλλου συναφούς περιεχομένου.

Σημειώνουμε ότι η εταιρεία αποτελεί μέλος του Ομίλου εταιρειών «ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» με έδρα την Κηφισιά και ΑΡ. ΓΕΜΗ 882401000 και περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω εταιρείας.

2. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ***«ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.»*** με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2021, που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2021 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και τις ερμηνείες τους, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με τον κανονισμό αριθ. 1606/2002.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις, που υπό τις παρούσες συνθήκες κρίνονται λογικές.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους και αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

Οι λογιστικές αρχές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται. Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών από την Εταιρία. Οι σημαντικότερες από τις παραδοχές που έγιναν αναφέρονται στις σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων, όπου κρίνεται σκόπιμο.

Τυχόν διαφορές μεταξύ των πινάκων της έκθεσης και των Οικονομικών καταστάσεων στους οποίους οι πίνακες αναφέρονται, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις ποσών.

Η παρούσα ετήσια χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 25/07/2022, η σύνθεση του οποίου είναι:

- Νικόλαος Παπαδόπουλος, Πρόεδρος Δ.Σ.
- Νικόλαος Τζανέτος, Διευθύνων Σύμβουλος
- Ευαγγελία Αθανάσογλου - Αλεξίου, Μέλος Δ.Σ.

2.2 Ενοποίηση

Η Εταιρία αποτελεί μέλος του Ομίλου εταιριών της «ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» με έδρα την Κηφισιά και περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω εταιρίας με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

2.3. Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η ετήσια χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, η οποία προϋποθέτει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της στο εγγύς μέλλον.

Η αποπληρωμή του συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά του ακινήτου στην οδό Τατοίου 21, ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2022.
Το νέο συμβόλαιο χρηματοδοτικής μίσθωσης που σύναψε η εταιρία στις 21 Δεκεμβρίου 2021 για την αγορά ακινήτου στην οδό Αριστείδου 1, υπολείπεται σημαντικά του προηγούμενου.

Ως εκ τούτου, η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δύναται να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και ότι τόσο τα έσοδα όσο και τα διαθέσιμά της είναι επαρκή για να καλύψουν τις υποχρεώσεις της και την πληρωμή των λειτουργικών της εξόδων στο εγγύς μέλλον, χωρίς την συμβολή της μητρικής.

Τα έσοδα της Εταιρείας από την είσπραξη των ενοικίων από την μητρική εταιρεία Alpha Trust ΑΕΔΑΚ & ΟΕΕ από τα δύο κτίρια, Τατοίου 21 (€13.000/μήνα) και Αριστείδου 1 (€5.000/μήνα), όπου στεγάζονται υπηρεσίες της μητρικής εταιρείας επαρκούν για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων της Εταιρείας καθώς και την πληρωμή του μηνιαίου μισθώματος (€ 8.463/μήνα) προς την Πειραιώς Financial Leasing.
Επενδύσεις στα ακίνητα για διαμόρφωση χώρων ή έργα συντήρησης στην περίπτωση που η ρευστότητα της Εταιρείας δεν επαρκή μπορεί να πραγματοποιηθούν με στήριξη της μητρικής Εταιρείας εάν χρειαστεί.

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν από την Εταιρία για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. τα επενδυτικά ακίνητα κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης) καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις.

Τα επενδυτικά ακίνητα που επιμετρούνται στο κόστος κτήσης ή στο αποσβέσιμο κόστος, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις για αυτό. Η Εταιρεία εξετάζει, σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων), τα επενδυτικά της ακίνητα για πιθανή απομείωση της αξίας τους καθώς και την υπολειμματική διάρκεια ζωής του επενδυτικού ακινήτου. Οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι (λογιστικές) ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από την λογιστική του αξία. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η υψηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εισροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από τη συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του παγίου μέχρι την απόσυρσή του στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

3.2 Εμπορικές απαιτήσεις

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα,
- Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις,
- Χρεώστες Διάφοροι

Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως απαιτήσεις, υποχρεώσεις ή στοιχεία της καθαρής θέσεως, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν.

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία, που είναι η πραγματική αξία του δοθέντος ανταλλάγματος (για περιουσιακά στοιχεία) ή του ληφθέντος ανταλλάγματος (αν πρόκειται για υποχρεώσεις), περιλαμβάνοντας και τα έξοδα συναλλαγής.

Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων
Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 9 προϋπόθεση για την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και κατά επέκταση τη μεταγενέστερη επιμέτρησή τους, αποτελεί τόσο η αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης τους, όσο και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που οι συμβατικές ταμειακές ροές τους αποτελούνται από πληρωμή κεφαλαίου και τόκων και διακρατούνται σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο, σκοπός του οποίου είναι η διακράτηση τους μέχρι τη λήξη και η συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, επιμετρούνται στη κατηγορία του Αποσβεσμένου Κόστους.

Με τη προϋπόθεση ότι στο επιχειρηματικό μοντέλο υπάρχει πρόθεση κατοχής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ώστε να εισπράττονται οι συμβατικές ταμειακές ροές, αλλά αναμένεται η πώληση τους όταν είναι απαραίτητο (π.χ. για σκοπούς ρευστότητας) , αυτά τα περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην «Εύλογη Αξία Μέσω της κατάστασης Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων» (ΕΑΜΛΣΕ). Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που διακρατώνται εντός ενός επιχειρηματικού μοντέλου διαφορετικού από τα ανωτέρω, επιμετρώνται στην «Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασής Αποτελεσμάτων» (ΕΑΜΚΑ).
Δεδομένου ότι η Εταιρεία διαχειρίζεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών τους, επιμετρά αυτό στην κατηγορία του Αποσβεσμένου Κόστους.

Επιμέτρηση Απομείωσης & Εύλογης Αξίας Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων
Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (εισπρακτέες σε περίοδο μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρησης) και καταχωρούνται στην ονομαστική αξία τους.
Η Εταιρεία επιμετρά την «Αναμενόμενη Πιστωτική Ζημιά»(ΑΠΖ) των απαιτήσεων από πελάτες ως εκτίμηση της παρούσας αξίας των υστερήσεων ταμειακών ροών κατά την διάρκεια ζωής των απαιτήσεων από πελάτες. Ως υστέρηση ταμειακών ροών ορίζεται η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών όπως προκύπτουν συμβατικά και των ταμειακών ροών που αναμένεται να εισπράξει η Εταιρεία.
Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση, επιμετρά την ΑΠΖ σε ποσό που ισούται με τις πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής τους. Κατά συνέπεια, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας κατατάσσονται είτε στο στάδιο 2 είτε στο στάδιο 3. Στο στάδιο 2 κατατάσσονται οι απαιτήσεις από πελάτες για τις οποίες δεν έχει επέλθει το πιστωτικό γεγονός. Ο υπολογισμός της ΑΠΖ πραγματοποιείται λαμβάνοντας υπόψιν όλα τα πιθανά πιστωτικά γεγονότα κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ζωής τους. Εάν οι απαιτήσεις από πελάτες ορίζονται ως πιστωτικά απομειωμένες, μεταφέρονται στο Στάδιο 3. Για τις πιστωτικά απομειωμένες απαιτήσεις από πελάτες, αντικειμενικό τεκμήριο αποτελεί η καθυστέρηση άνω των 90 ημερών, καθώς και άλλες πληροφορίες σχετικά με σημαντικές οικονομικές δυσκολίες του χρεώστη. Η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης.

Υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 από την Εταιρεία
Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα" από 1 Ιανουαρίου 2018 δεν είχε σημαντική επίδραση στα κονδύλια που αναγνωρίσθηκαν στις οικονομικές καταστάσεις λόγω του μικρού ποσού απαιτήσεων.

3.3. Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Οι διαφορές μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας καταχωρούνται ως ζημίες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιούνται.

Το κόστος κτήσης προσδιορίζεται με τη μέθοδο της μέσης κινούμενης τιμής. Χρηματοοικονομικά έξοδα δεν περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως των αποθεμάτων.
Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης, όπου συντρέχει περίπτωση.

3.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα χρηματικά διαθέσιμα και οι καταθέσεις σε Τράπεζες .

3.5 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρίας.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

3.6. Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου

Βάσει των ΔΠΧΑ τα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση μειώνοντας την. Η εταιρεία εμφανίζει τα έξοδα αυτά σε ξεχωριστό κονδύλι στις οικονομικές καταστάσεις ,ώστε να ενημερώνει τον αναγνώστη για το ύψος των άμεσα σχετιζόμενων εξόδων που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση.

3.7 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή φόρους ή φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με οικονομικά οφέλη που προέκυψαν κατά την τρέχουσα περίοδο, αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Οι υποχρεώσεις ή απαιτήσεις από φόρο

εισοδήματος που εμφανίζονται στον Ισολογισμό περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και τους τυχόν πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Οι τρέχοντες φόροι υπολογίζονται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν κατά τις διαχειριστικές περιόδους που αφορούν, επί των αντίστοιχων φορολογητέων κερδών. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης (liability method), βάσει των προσωρινών διαφορών οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής αξίας που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία. Για τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται οι φορολογικοί συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Στην περίπτωση όμως που οι προσωρινές διαφορές που προκαλούν την αναβαλλόμενη φορολογία πρόκειται να τακτοποιηθούν σε χρόνο μεταγενέστερο, για τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται οι φορολογικοί συντελεστές που θα ισχύουν βάση του Νόμου στον μεταγενέστερο αυτό χρόνο.

Η εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις όταν είναι πιθανόν τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη να είναι επαρκή για τον συμψηφισμό των προσωρινών διαφορών.

3.8 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 37, όταν:

- η Εταιρία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη) ως αποτέλεσμα γεγονότος του παρελθόντος,
- πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της δέσμευσης, και
- είναι δυνατό να εκτιμηθεί αξιόπιστα το ποσό της δέσμευσης.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

3.9 Αναγνώριση Εσόδων

Η κυριότερη πηγή εσόδου της Εταιρείας αφορά τα έσοδα από την εκμίσθωση των επενδυτικών της ακινήτων στη μητρική της εταιρεία Alpha Trust ΑΕ Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων και Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων.

Τα έσοδα επιμετρούνται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στην σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνουν ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν ο πελάτης εκπληρώνει μία υποχρέωση εκτέλεσης, δηλαδή όταν ο

έλεγχος της υπηρεσίας μεταβιβάζεται στον πελάτη. Η Εταιρεία δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στην μεταβίβαση των υπηρεσιών που έχουν 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

Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση, πιο συγκεκριμένα:

Πώληση αγαθών
Τα έσοδα από την πηγή αυτή αναγνωρίζονται όταν οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και ωφέλειες που απορρέουν από την κυριότητα των αγαθών έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή. Τα έσοδα λογίζονται μόνο κατά την έκταση που η αντίστοιχη απαίτηση είναι ανακτήσιμη.

Λοιπές υπηρεσίες
Τα έσοδα από λοιπές υπηρεσίες καταχωρούνται με βάση το χρόνο ολοκλήρωσης της προσφερόμενης υπηρεσίας, με την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τόκοι
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων (λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου).

Μερίσματα
Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους, δηλαδή μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση.

Έσοδα από ενοίκια
Τα έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα λογίζονται σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.10 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.11 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

- **ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9» (Κανονισμός 2020/2097/15.12.2020)**

Η τροποποίηση παράτεινε την προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 κατά δύο έτη. Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρίες που έχουν κάνει χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 θα πρέπει να εφαρμόσουν το πρότυπο αυτό το αργότερο την 1.1.2023. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς – 2η φάση (Κανονισμός 2021/25/13.1.2021)**

Αποτελεί το δεύτερο μέρος του διαχωρισμένου σε 2 φάσεις έργου σχετικά με την Αναμόρφωση του Δείκτη Αναφοράς Επιτοκίων. Οι τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επανυπολογισμό του επιτοκίου. Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρίες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9.
- Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανακλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

Εκτιμάται ότι τα ανωτέρω πρότυπα δεν έχουν επίπτωση στην εταιρεία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021 (Κανονισμός 2021/1421/30.8.2021)**

Τον Μάρτιο του 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παράτεινε κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.5.2020.

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει το κριτήριο ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μια οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναλάβει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετα την περίοδο αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση απαγορεύει σε μια οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει τα έξοδα εκείνα που σχετίζονται άμεσα με τη σύμβαση. Αυτά τα έξοδα αποτελούνται τόσο από τα άμεσα επιρριπτόμενα έξοδα, όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία και τα υλικά, όσο και την αναλογία άλλων εξόδων που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.
Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

Τον Μάιο του 2020, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προέβη στην τροποποίηση ως προς τις αναφορές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρούνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει επίπτωση στην εταιρεία.

- **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ κύκλος 2018-2020 (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021) Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022**

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις.
Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών**
  Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023.

Η τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 διευκρίνιζει ότι:
- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του Δ.Λ.Π. 8.
- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.

- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.
- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Π.
- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας**
  Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί.

Η τροποποίηση αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Πιο συγκεκριμένα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπλέον, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.
Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»: Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων**
  Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023.

Τον Φεβρουάριο του 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 8 με την οποία:
- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.

- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή.**
  Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

4. Διαχείριση κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου
Η Εταιρία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπάγεται, είναι κίνδυνοι αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών. Η διαχείριση των κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Διοίκηση της μητρικής εταιρίας και τα βασικά στοιχεία αναλύονται παρακάτω:

α) Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς, παρόλο που υφίσταται, δεν κρίνεται σημαντικός. Μολονότι η προσφορά και ζήτηση των επαγγελματικών ακινήτων μεταβάλλεται διαρκώς και μάλιστα τα τελευταία χρόνια βρίσκεται σε πτώση, η συγκεκριμένη επένδυση παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία την διαφοροποιούν από τα προσφερόμενα προς εκμετάλλευση ακίνητα.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Δεν υφίσταται. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας πραγματοποιείται σε ευρώ, καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα, όπου και το λειτουργικό νόμισμά της και οι αξίες του Ενεργητικού της είναι σε ευρώ.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος.

Τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας από το Φεβρουάριο του 2012 είναι συνδεμένα βάσει σύμβασης με το euribor μηνός, πλέον περιθωρίου 1,05.
Η αποπληρωμή του ανωτέρου συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2022.
Η Εταιρεία σύναψε νέο συμβόλαιο χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά ακινήτου στις 21 Δεκεμβρίου 2021, 15ετούς διάρκειας με την εταιρεία Πειραιώς Financial Leasing Μ.Α.Ε., το επιτόκιο του οποίου ανέρχεται σε Euribor πλέον περιθωρίου 2,75%.

Παρότι συνδέεται άμεσα με κυμαινόμενο επιτόκιο, ο επιτοκιακός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, λόγω της πολιτικής επιτοκίων που ακολουθείται μέχρι τώρα στην ευρωζώνη και δεν αναμένεται, παρά τις μέχρι πρότινος εκτιμήσεις, σημαντική μεταβολή στην πολιτική αυτή

δ) Κίνδυνος από την ενίσχυση του ανταγωνισμού
Ο κίνδυνος ανταγωνισμού θεωρείται μικρός. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε μία επιλεγμένη περιοχή, όπου τα προς εκμετάλλευση επαγγελματικά ακίνητα με ομοειδή προς το ακίνητό της χαρακτηριστικά, είναι περιορισμένα. Σε κάθε περίπτωση πάντως, οι παρούσες ρευστές οικονομικές συνθήκες δεν επιτρέπουν κανένα εφησυχασμό.

ε) Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρεία, μέχρι την αποπληρωμή του leasing, βασιζόταν σε αυξήσεις κεφαλαίου που πραγματοποιούνταν από την μητρική Εταιρεία, όπως είχε εξαρχής σχεδιασθεί για να μετατραπεί το έξοδο ενοικίου σε επένδυση.

Η διαδικασία αυτή δεν θα συνεχιστεί και για τη νέα σύμβαση leasing, δεδομένου του ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση, ανταλλαγή ακινήτων, η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η κατάρτιση κανονισμών που διέπουν τις σχέσεις συνιδιοκτητών, η εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων και η ανέγερση πολυκατοικιών ή άλλων οικοδομών, προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση είναι ο αποκλειστικός σκοπός και αντικείμενο της Εταιρίας, τα έσοδά της προέρχονται κυρίως από έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν τομείς που θα μπορούσαν να παράσχουν πρόσθετη πληροφόρηση.

6. Σημειώσεις επί των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων

6.1. Επενδυτικό ακίνητο

Αφορά δύο ακίνητα και ειδικότερα:

- μία οικοδομή υπό τον χαρακτηρισμό «Διατηρητέο κτίριο», η οποία ανακαινίστηκε το 1994, με τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά της, κτισμένης επί τμήματος αποκλειστικής χρήσης του όλου οικοπέδου, έκτασης 1.170,00 τετρ. μέτρων, με πρόσοψη στην οδό Τατοΐου εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Κηφισιάς Αττικής. Το παραπάνω ακίνητο αποκτήθηκε την 14 Φεβρουαρίου 2007 με χρηματοδοτική μίσθωση

αστικού ακινήτου αξίας 4.387,15 χιλ. ευρώ για χρονικό διάστημα 15 ετών και εκμισθώτρια εταιρία είναι η «EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

Κατά τη χρήση 2021 το εν λόγω ακίνητο αποτιμήθηκε στο κόστος ενώ εξετάσθηκε για τυχόν ύπαρξη απομείωσης βάσει της έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή με ημερομηνία αναφοράς της έκθεσής του την 16/12/2021 και δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου που έγινε την 31/12/2021 ήταν 4,17εκ €.

- Στις 21.12.2021 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου με την εταιρεία «Πειραιώς Financial Leasing χρηματοδοτικές μισθώσεις μονοπρόσωπη εταιρεία», βάσει της οποίας αποκτίθηκε το ακίνητο επί της οδού Αριστείδου 1 στην Κηφισιά, συνολικού εμβαδού 293 τ.μ. και εμβαδού οικοπέδου 1.066 τ.μ. αξίας €1,30 εκ. για χρονικό διάστημα 15 ετών.
  Έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία 31.12.2021 και με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι «ελεύθερο προς πώληση», εκτίμησε το ακίνητο, στα €1,35 εκ

Τα ακίνητα της εταιρίας δεν ιδιοχρησιμοποιούνται αλλά στο σύνολό τους μισθώνονται στην μητρική εταιρία ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ, η οποία κατέχει σε αυτήν ποσοστό συμμετοχής 99,99%.
Θεωρούμε τα εν λόγω ακίνητα «επενδυτικά ακίνητα».

Κατωτέρω παρατίθεται πίνακας με τις μεταβολές των ενσωμάτων παγίων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2021 και 2020:

		Οικόπεδα - Κτίρια	Έπιπλα και Σκεύη	Σύνολο ενσώματων παγίων
Κόστος ή εύλογη αξία	**1 Ιανουάριος 2020**	**4.387.146**	**12.756**	**4.399.902**
Μεταφορές /τακτοποιήσεις		-	-	
Υπόλοιπο στις	**31 Δεκέμβριος 2020**	**4.387.146**	**12.756**	**4.399.902**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο στις	**1 Ιανουάριος 2020**	**(530.828)**	**(12.756)**	**(543.584)**
Αποσβέσεις περιόδου		(44.205)		**(44.205)**
Πρόσθετες προβλέψεις/ τακτοποιήσεις				
Υπόλοιπο στις	**31 Δεκέμβριος 2020**	**(575.033)**	**(12.756)**	**(587.789)**
Αναπόσβεστη αξία στις	**31 Δεκέμβριος 2020**	**3.812.113**	**0**	**3.812.113**
Κόστος ή εύλογη αξία	**1 Ιανουάριος 2021**	**4.387.146**	**12.756**	**4.399.902**
Αγορές/Προσθήκες		1.305.935	638	1.306.572

Υπόλοιπο στις	**31 Δεκέμβριος 2021**	**5.693.081**	**13.394**	**5.706.474**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο στις	**1 Ιανουάριος 2021**	**(575.033)**	**(12.756)**	**(587.789)**
Αποσβέσεις περιόδου		(44.205)	(637)	(44.843)
Πρόσθετες προβλέψεις/ τακτοποιήσεις				
Υπόλοιπο στις	**31 Δεκέμβριος 2021**	**(619.238)**	**(13.393)**	**(632.632)**
Αναπόσβεστη αξία στις	**31 Δεκέμβριος 2021**	**5.073.843**	**0**	**5.073.843**

6.2. Ταμειακά διαθέσιμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων της εταιρείας έχει ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Ταμείο	942	707
Καταθέσεις όψεως	106.149	3.083
Σύνολο	**107.091**	**3.790**

6.3. Μετοχικό Κεφάλαιο

Με την από 30.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η με τροποποίηση του καταστατικού αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά εκατόν ενενήντα πέντε χιλιάδες (195.000,00) ευρώ με την έκδοση 6.500 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία. Έτσι, σήμερα το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των δύο εκατομμυρίων οχτακοσίων οχτώ χιλιάδων (2.808.000,00) ευρώ και διαιρείται σε ενενήντα τρείς χιλιάδες εξακόσιες (93.600) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία.

	Αριθμός Μετοχών	Κοινές Μετοχές	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
31-Δεκ-20	87.100	87.100	0	87.100
31-Δεκ-21	93.600	93.600	0	93.600

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου» 293.000 € αναμένεται να κεφαλαιοποιηθεί κατά την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, μαζί με τυχόν μεταγενέστερες καταβολές.

6.4. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι λογαριασμοί των αναβαλλόμενων φόρων αναλύονται ως εξής:

	01-Ιαν-20	(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(Χρέωση) / πίστωση στα Ίδια Κεφάλαια	31-Δεκ-20
Από μεταβολή στην αξία των παγίων	**1.490**	(747)	-	**743**
Από ακίνητα	**(531.395)**	38.255	-	**(493.140)**
Από δάνεια υποχρεώσεις	**153.872**	(71.037)	-	**82.835**
Από φορολογικές ζημίες	**122.000**	(110.280)	-	**11.720**
	(254.032)	**(143.809)**	**-**	**(397.841)**

	01-Ιαν-21	(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(Χρέωση) / πίστωση στα Ίδια Κεφάλαια	31-Δεκ-21
Από μεταβολή στην αξία των παγίων	**743**	(725)	-	**19**
Από ακίνητα	**(493.140)**	77.363	-	**(415.777)**
Από δάνεια υποχρεώσεις	**82.835**	(74.785)	-	**8.051**
Από φορολογικές ζημίες	**11.720**	3.927	-	**15.647**
	(397.841)	**5.780**	**-**	**(392.060)**

6.5.Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων δανείων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2021 και 2020 έχει ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης	29.908	336.713
Πιστώσεις περιόδου	0	0
Αγορά νέου επενδυτικού ακινήτου	1.173.293	0
Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	29.908	306.805
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**1.173.293**	**29.908**

Η κίνηση των βραχυπρόθεσμων δανείων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2021 και 2020 έχει ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	304.415	304.421
Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29.908	306.805
Αγορά νέου επενδυτικού ακινήτου	68.274	0
Εξοφλήσεις	(308.542)	(306.811)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**94.055**	**304.415**

6.6. Κύκλος εργασιών & άλλα έσοδα εκμετάλλευσης

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών και των άλλων εσόδων εκμετάλλευσης παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Κύκλος εργασιών

	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα από μισθώματα	156.000	158.500
	156.000	**158.500**

Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης

	31/12/2021	31/12/2020
Πωλήσεις βιβλίων	278	33
Έκτακτα Κέρδη	17	-
	296	**33**

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας έχει διαμορφωθεί από την κύρια δραστηριότητα της, δηλαδή τα έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων, που ανήλθαν σε € 156 χιλ. ευρώ, ελαφρώς μειωμένα σε σχέση με τα αντίστοιχα περσινά .

6.7. Έξοδα σχετιζόμενα κυρίως με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έξοδα σχετιζόμενα κυρίως με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τις αποσβέσεις του επενδυτικού ακινήτου καθώς και λοιπά έξοδα.

	31/12/2021	31/12/2020
Αποσβέσεις (σημ.6.1.)	44.843	44.205
Λοιπά έξοδα	14.719	14.090
Σύνολο	**59.562**	**58.295**

6.8. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνουν τους τόκους της χρηματοδοτικής μίσθωσης του ακινήτου ποσού € 952 και λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα ποσού € 150.

	31/12/2021	31/12/2020
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	12
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.102)	(2.911)
Σύνολο	**(1.102)**	**(2.899)**

6.9. Κέρδη ανά μετοχή και μερίσματα

Με βάση τα αποτελέσματα του ισολογισμού της 31.12.21 η Διοίκηση της εταιρείας δεν θα προβεί σε διανομή μερίσματος.
Τα κέρδη ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	39.064	(63.607)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	93.600	87.100
Βασικά κέρδη κατά μετοχή	**0,4174**	**(0,7303)**

6.10. Απασχολούμενο προσωπικό

Η εταιρεία δεν απασχολεί έμμισθο προσωπικό.

6.11. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.
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 ανακτήσεως της απαίτησης.
Ο τρέχων και ο αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στην κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.
Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση καταχωρείται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα 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.

	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	(31.284)	(143.809)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών υπολογισμού αναβαλλόμενης φορολογίας	37.064	-
Αναβαλλόμενος Φόρος	5.782	(143.809)

Αναφορικά με την φορολογία εισοδήματος σημειώνουμε ότι από την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, δύναται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 65Α του ν. 4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο εντός δέκα ημερών από την καταληκτική ημερομηνία έγκρισης του ισολογισμού της εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Για τις χρήσεις 2011 έως και 2018 ο φορολογικός έλεγχος έχει ολοκληρωθεί και η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.
Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

6.12. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών

Η ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» είναι ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 αντίστοιχα. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές καθαρές αμοιβές, χωρίς Φ.Π.Α. και λοιπά έξοδα διενέργειας ελέγχου, για τις ελεγκτικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία από την ανωτέρω εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	**31.12.2020**
Αμοιβές που χρεώθηκαν για τον υποχρεωτικό έλεγχο των εξαμηνιαίων και ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	5.550	3.844
	5.550	**3.844**

6.13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα με την Εταιρία μέρη

Σημειώνουμε ότι στο ακίνητο επί της οδού Τατοίου 21 στον Δήμο Κηφισιάς από το 2008 μεταφέρθηκαν οι εγκαταστάσεις της μητρικής εταιρίας και των υπολοίπων θυγατρικών εταιριών του ομίλου και ως εκ τούτου η εταιρία κατά την παρούσα χρήση είχε έσοδα από ενοίκια συνόλου € 156.000, τα οποία αφορούν συναλλαγές με τη μητρική Εταιρεία, και λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως ύψους €296. Επίσης είχε υποχρεώσεις από ληφθείσες εγγυήσεις των ανωτέρω μισθώσεων συνόλου € 26.000.

Κατά την χρήση 2021 η εταιρεία κατέβαλε αμοιβές προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ποσού € 36.000
Τα μέλη του Δ.Σ. δηλώνουν ότι δεν συμμετέχουν στη διοίκηση ή στο κεφάλαιο άλλων εταιριών σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10%, ούτε ασκούν διοικητική επιρροή, ούτε έχουν οποιαδήποτε σχέση με άλλες εταιρίες εκτός του Ομίλου.

6.14. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές και λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας.

6.15. Γεγονότα μεταγενέστερα της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Τόσο η παγκόσμια όσο και η Ελληνική οικονομία ανέκαμψαν σε σημαντικό βαθμό το 2021. Η χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και τα πρωτοφανή σε έκταση δημοσιονομικά μέτρα, οδήγησαν σε ανάκτηση μεγάλου μέρους των απωλειών και συνετέλεσαν θετικά στους ρυθμούς ανάκαμψης του εμπορίου, των υπηρεσιών, αλλά και της βιομηχανικής παραγωγής στο σύνολο σχεδόν των χωρών.

Ο πόλεμος στην Ουκρανία, από την αρχή του τρέχοντος έτος, δημιουργεί γεωπολιτική αστάθεια και μακροοικονομικές συνέπειες οι οποίες είναι δύσκολο να αποτιμηθούν στη παρούσα φάση. Οι οικονομίες των Ευρωπαϊκών χωρών εισέρχονται σε μία δύσκολη φάση με αυξημένο κίνδυνο για υψηλό πληθωρισμό και επιβράδυνση της οικονομικής ανάπτυξης.

Καθώς η κατάσταση εξακολουθεί να εξελίσσεται, είναι πρόωρο να εκτιμηθούν οι μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία.

Η άνοδος του επιπέδου τιμών σε βασικά προϊόντα και κυρίως στην ενέργεια, απόρροια της γεωπολιτικής αστάθειας και του πολέμου, που σημειώνεται τους τελευταίους μήνες σε παγκόσμιο επίπεδο, ενδέχεται να επιβαρύνει σημαντικά τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς, συμπιέζοντας εν τέλει την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών.
Το αυξημένο κόστος των πρώτων υλών αλλά και του κόστους των μεταφορικών, θα συμπιέσουν τα περιθώρια κέρδους των επιχειρήσεων.

Οι προαναφερόμενοι παράγοντες αβεβαιότητας καθώς και η εξέλιξη της επιδημιολογικής κατάστασης φαίνεται να επηρεάζουν αρνητικά την επενδυτική ψυχολογία.

Η Διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί από πολύ κοντά και σε συστηματική βάση τις εξελίξεις και φροντίζει καθημερινά σε συνεργασία με τη μητρική εταιρία, για τη λήψη των μέτρων που κρίνονται σκόπιμα και αναγκαία προκειμένου να διασφαλισθεί η επιχειρηματική συνέχεια, η απρόσκοπτη λειτουργία και ο περιορισμός των αρνητικών συνεπειών στο μικρότερο δυνατό βαθμό. ΟΙ υποχρεώσεις της εταιρίας προς την εταιρία Πειραιώς Leasing, καλύπτονται πλήρως από τα έσοδά της.

6.16. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και η έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.alphatrust.gr.

Κηφισιά, 26/07/2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 028664 ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. Α/13595	ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΖΑΝΕΤΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 060794	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΑΘΑΝΑΣΟΓΛΟΥ - ΑΛΕΞΙΟΥ Χ 654955