



Ετήσια Οικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 3915701000

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 16, 151 25, Μαρούσι

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**Σελίδες**

A. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	11
Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019	14

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 14 έως και την σελίδα 60 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 20 Ιουλίου 2020.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Λ. Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 889746Κωνσταντίνος Χασάπης
ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΑΝΑΧ DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» την 20.07.2020, τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και θα δημοσιοποιηθούν με την ανάρτησή τους στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. καθώς επίσης στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας www.jpdevelopment.gr.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά την χρήση 2019 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2019, όπως ισχύει σήμερα.

Λειτουργώντας συνοδευτικά προς τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2019, η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζει μία ισορροπημένη και ολοκληρωμένη ανάλυση των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Προς τούτο, παρατίθενται χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά βασικά στοιχεία για τις επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για το 2019, σημαντικά γεγονότα τα οποία έλαβαν χώρα και την επίδραση αυτών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης αυτής και μεταβολές που επήλθαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης (01.01.2019 – 31.12.2019). Επίσης γίνεται περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που ενδέχεται να αντιμετωπίσει ο Όμιλος στο μέλλον, η προβλεπόμενη πορεία και εξέλιξη του Ομίλου και στοιχεία για τις συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου και των συνδεδεμένων με αυτόν εταιριών και προσώπων και μεταγενέστερα γεγονότα.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρίας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Οικονομικά Αποτελέσματα & Πορεία του Ομίλου το 2019

Ο Όμιλος εταιριών AVAX DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2019 συνέχισε τη δραστηριότητά του στους τομείς αφενός της ανάπτυξης ακινήτων στον οικιστικό, εμπορικό και τουριστικό τομέα και αφετέρου της διαχείρισης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών σχετικών με την ακίνητη περιουσία όπως διοίκηση έργων και μελετών βιωσιμότητας.

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από τις δραστηριότητές του στην Ελλάδα και συγκεκριμένα από την πώληση και εκμίσθωση κατοικιών καθώς και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών παρουσίασε μείωση κατά 31,37%, ανερχόμενος στα € 906.887, έναντι € 1.321.422 της προηγούμενης χρήσης.

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2019, ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 1.468.517, παρουσιάζοντας μείωση κατά 19% έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 1.819.158.

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθε σε ζημία ύψους € 1.560.128, παρουσιάζοντας μείωση κατά 14,17% έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 1.817.638.

Το αποτέλεσμα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου το 2019 ανήλθε σε ζημιά € 544.897 έναντι ζημιάς € 912.162, το 2018.

Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε σε € 666.886 το 2019, μειωμένο κατά 12% έναντι του προηγούμενου έτους όπου είχε ανέλθει σε € 759.439.

Ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός της εταιρίας την 31.12.2019 ανήλθε σε € 12.953.389 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 6.834.891 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 6.118.497. Τα αντίστοιχα ποσά για την 31.12.2018 ανέρχονταν σε € 13.642.500 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 4.187.500 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 9.455.000.

Το κυκλοφορούν ενεργητικό ανήλθε σε € 8.640.352, έναντι € 10.952.941 την 31.12.2018.

Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό ανήλθε σε € 13.131.031, έναντι € 13.378.863 την προηγούμενη χρήση.

Οι μη-δανειακές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατέγραψαν μείωση κατά € 1.067.051 το 2019, ανερχόμενες στα € 1.385.716 έναντι των € 2.452.767 το 2018.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου για το 2019 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι:

Ποσά σε € '000	2019	2018	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	21.771	24.332	(2.560)
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	6.389	7.948	(1.559)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.511)	(1.726)	(214)
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	27	(104)	131
Διαφορές αποτίμησης αποθεμάτων	15	10	5
Αποτελέσματα μετά φόρων & μετά δικαιωμάτων μειοψηφίας	(1.560)	(1.818)	256
Κύκλος εργασιών	907	1.321	(413)

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2019 και 2018 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	39,69%	45,01%	56,07%	59,94%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	60,31%	54,99%	43,93%	40,06%

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

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	41,43%	48,41%	44,81%	51,72%
--	--------	--------	--------	--------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u> Σύνολο Παθητικού	70,71%	67,38%	69,06%	65,91%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Παθητικού	29,29%	32,62%	30,94%	34,09%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Πάγιο Ενεργητικό	48,57%	59,32%	70,44%	85,10%
--	--------	--------	--------	--------

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια κεφάλαια.

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	56,13%	66,80%	81,19%	90,94%
---	--------	--------	--------	--------

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει το σύνολο υποχρεώσεών της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

<u>Μικτά αποτελέσματα</u>				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	-2,23%	-0,47%	-2,23%	-0,47%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρίας.

<u>Καθαρά αποτελέσματα</u>				
χρήσεως προ φόρων	-23,03%	-22,92%	-22,62%	-21,58%
Ίδια Κεφάλαια				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων.

Υποκαταστήματα

Η εταιρία διατηρεί υποκατάστημα στην Ρουμανία με την επωνυμία «**AVAX DEVELOPMENT SINGLE MEMBER S.A. ATHENS GREECE ROMANIA BRANCH**», με έδρα το Βουκουρέστι.

Μερισματική Πολιτική

Λόγω του ζημιολόγου οικονομικού αποτελέσματος της χρήσης 2019, η διοίκηση της Εταιρίας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2019, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2020.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2019, τόσο η μητρική εταιρία όσο και οι θυγατρικές της δεν κατέχουν ίδιες μετοχές. Οι γενικές συνελεύσεις των μετόχων της μητρικής εταιρίας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και των θυγατρικών της ουδέποτε έχουν λάβει σχετική απόφαση για την αγορά ιδίων μετοχών, και δεν έχουν πραγματοποιήσει σχετική συναλλαγή.

Δραστηριότητες της Εταιρίας στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Ο Όμιλος μέχρι σήμερα δεν έχει δραστηριοποιηθεί στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Εργασιακά Θέματα

Ο Όμιλος στελεχώνεται από έμπειρο και ικανό ανθρώπινο δυναμικό με πλήρη γνώση του αντικειμένου εργασιών έτοιμο να ανταποκριθεί με ευαισθησία και επαγγελματισμό στις νέες οικονομικές συνθήκες και απαιτήσεις του ανταγωνιστικού περιβάλλοντος του κλάδου που δραστηριοποιείται.

Στόχος δε είναι να βελτιώνεται συνεχώς το εργασιακό περιβάλλον με γνώμονα πάντα την ασφάλεια και την υγιεινή στους χώρους εργασίας ενθαρρύνοντας έτσι την ανάπτυξη των ατομικών ικανοτήτων, την ατομική προσφορά και την δημιουργικότητα χωρίς φυλετικές ή άλλες διακρίσεις.

Ο Όμιλος μεριμνά για την λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων και την υιοθέτηση πρακτικών, προκειμένου να συμμορφώνεται πλήρως και απολύτως με τις ισχύουσες διατάξεις της εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας.

Στον Όμιλο, κατά την κλειόμενη χρήση 2019, απασχολήθηκαν κατά μέσο όρο 11 άτομα.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Η Εταιρία τηρεί τη νομοθεσία και φροντίζει για την ελάχιστη δυνατή περιβαλλοντική επιβάρυνση από τα κτίρια που αναπτύσσει δίνοντας έμφαση στην εξοικονόμηση ενέργειας και στην ανάπτυξη χώρων πρασίνου. Τα περιβαλλοντικά θέματα λαμβάνονται υπ' όψη κατά τις φάση σχεδιασμού και μελετών των έργων με την ένταξη αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού, την επιλογή υλικών φιλικών προς το περιβάλλον καθώς και την σύνταξη των απαραίτητων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπου αυτές απαιτούνται. Για τα έργα που έχουν ήδη κατασκευαστεί με βάση τις παραπάνω αρχές, υπάρχει ενεργειακή κατάταξη σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, ενώ τα ακίνητα της εταιρίας που δεν έχουν αναπτυχθεί και είναι ακόμα οικοπέδα, δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον και δεν παράγουν απορρίμματα.

Σημαντικά γεγονότα της κλειόμενης χρήσης 2019

Αλλαγή επωνυμίας της Εταιρίας

Την 10/09/2019 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, με την οποία εγκρίθηκαν οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως που έληξε 31/12/2018.

Την 09/12/2019 συγκλήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας με την οποία αποφασίσθηκε η αλλαγή της επωνυμίας σε «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.» και διακριτικό τίτλο «ΑΒΑΧ DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

Την 23/12/2019 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2026140, η με αριθμό 11248/19 / 23/12/2019 απόφασή της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού της Εταιρίας.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2020

Οι δραστηριότητες του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και αβεβαιότητες, οι οποίες σχετίζονται κυρίως με την αγορά των ακινήτων, τις πιστωτικές και συναλλαγματικές συνθήκες, τον χρηματοπιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις των κινδύνων στον Όμιλο, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητές του.

Οι παράγοντες των βασικότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, καθώς επίσης η επίπτωσή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου έχουν οι εξής:

α. Πανδημία Covid-19

Η αναπτυξιακή πορεία της οικονομίας ανακόπηκε το πρώτο εξάμηνο του 2020 λόγω της Πανδημίας του Covid-19. Βάσει των εκτιμήσεων του ΟΟΣΑ, ο παγκόσμιος ρυθμός ανάπτυξης θα μειωθεί έως και 7.6%, γεγονός που επηρεάζει και την ελληνική Οικονομία. Καθώς τα περιοριστικά μέτρα που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση και από τις κυβερνήσεις άλλων κρατών για τη μείωση της εξάπλωσης του ιού του Covid-19 είχαν επιπτώσεις στην οικονομική δραστηριότητα, ως εκ τούτου το 2020 αναμένεται να είναι ένα ιδιαίτερο έτος για την ελληνική Οικονομία με επιπτώσεις στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Από την έναρξη της πανδημίας μέχρι σήμερα παρατηρείται μείωση του κύκλου εργασιών της εταιρίας κυρίως όσο αφορά την δραστηριότητα της στην πώληση και μίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της. Λόγω των γεωγραφικών περιορισμών, εξαλείφθηκε η ζήτηση από το εξωτερικό με αποτέλεσμα τη συνολική απώλεια καθαρών εισροών ύψους € 500 χιλ.. Όσο αφορά την μίσθωση ακινήτων, η εταιρία αποδέχθηκε την μείωση των μισθωμάτων της για τέσσερεις μήνες (Απρίλιος – Ιούλιος), κατά ποσοστό 40%. Η μείωση αυτή δεν επιφέρει σημαντική επίπτωση στον κύκλο εργασιών της λόγω του περιορισμένου αριθμού των μισθωμένων ακινήτων της για την περίοδο αυτή.

Ο κύριος τομέας στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρία της αγοραπωλησίας ιδιόκτητων ακινήτων, υπάχθηκε στους ΚΑΔ των πληγεισών οικονομικά επιχειρήσεων λόγω της εμφάνισης και διάδοσης της νόσου του κορωνοϊού COVID-19 (COVID-19).

Εντός του πλαισίου των μέτρων στήριξης που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση, η εταιρία υπάχθηκε στο καθεστώς ενίσχυσης με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής. Η ενίσχυση που έλαβε η εταιρία από την υπαγωγή της στο καθεστώς αυτό ανέρχεται σε 206.000 €.

Η επιστρεπτέα προκαταβολή, όπως η διαδικασία και οι προϋποθέσεις χορήγησης αυτής καθορίστηκαν από την απόφαση της ΓΔΟΥ 94, η οποία δημοσιεύθηκε την 03/05/2020 στο ΦΕΚ 1645 Τεύχος Δεύτερο, αφορά ενίσχυση η οποία χορηγείται σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως κλάδου και η οποία επιστρέφεται, εν όλο ή εν μέρει, υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις. Η ενίσχυση είναι ακατάσχετη, αφορολόγητη και δεν συμψηφίζεται με οποιαδήποτε οφειλή.

Το ποσό της ενίσχυσης επιβαρύνεται με επιτόκιο αναφοράς, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 2 παρ. 4 της απόφασης της ΓΔΟΥ 94 και συγκεκριμένα όπως αυτό έχει ορίσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα και ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της απόφασης, σύμφωνα με την ανακοίνωση την τελευταίας αριθ. 2008/C 14/02(C 14/6 της 19.1.2008), προσαυξημένο κατά 109 μονάδες βάσης.

Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος, κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέψει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε σαράντα (40) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, εκάστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα.

Παρέχεται δυνατότητα α) επιστροφής μόνο ποσοστού 70% της ενίσχυσης, εφόσον ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης, ένα έτος μετά τη λήψη της ενίσχυσης, είναι μειωμένος κατά 70% ή παραπάνω σε σχέση με το ύψος του κύκλου εργασιών αναφοράς ή των ακαθάριστων εσόδων αναφοράς, όπως αυτά ορίζονται στις παρ. 10 και 11 του άρθρου 2 της απόφασης, β) επιστροφής μόνο ποσοστού 60% της ενίσχυσης, για τις επιχειρήσεις που απασχολούσαν την 31η Μαρτίου 2020 περισσότερους από 20 εργαζόμενους, εφόσον διατηρήσουν κατά μέσο όρο τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσαν κατά την 31η Μαρτίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, ως και την 31η Μαρτίου 2021.

Η επιχείρηση υποχρεούται να διατηρήσει έως την 31η Οκτωβρίου 2020 τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσε κατά την 31η Μαρτίου 2020.

Για τη διασφάλιση της υγείας των εργαζομένων του Ομίλου υιοθετήθηκε η εξ αποστάσεως εργασία και δεν πραγματοποιήθηκε αναστολή συμβάσεων εργασίας.

β. Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Ο Όμιλος λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο απαξίωσης των αποθεμάτων της λόγω κακής συντήρησης/φύλαξης ή τεχνολογικής ή άλλης μεταβολής.

γ. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει μια πιστωτική πολιτική σύμφωνα με την οποία κάθε νέος πελάτης εξετάζεται ατομικά ως προς την πιστοληπτική του ικανότητα πριν την οριστικοποίηση των ορών και των συνθηκών πληρωμής και της παράδοσης του προϊόντος.

Το γεγονός ότι οι πωλήσεις ακινήτων στις περισσότερες των περιπτώσεων προϋποθέτουν τραπεζικό δανεισμό ή διακανονίζονται άμεσα τοις μετρητοίς ή παρέχεται δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας υπέρ της Εταιρίας επί του πωλούμενου ακινήτου, λειτουργεί ως μια επιπλέον δικλίδας ασφαλείας για την χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών.

δ. Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος έχοντας αποκτήσει μέσω θυγατρικών του ακίνητα στη Ρουμανία εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο από τις επενδύσεις του στο εξωτερικό καθώς οι τιμές είναι σε τοπικό νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε αυτόν τον κίνδυνο αφορά κυρίως σε τυχόν διάθεση των ακινήτων αυτών και επαναπατρισμό ή μετατροπή του προϊόντος της πώλησης σε ΕΥΡΩ.

ε. Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται στο ενδεχόμενο ανεπάρκειας των άμεσα ρευστοποιήσιμων περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού να καλύψουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία λήξης τους. Όπως προκύπτει από τον παρακάτω πίνακα, στο τέλος του 2019 ο Όμιλος παρουσιάζει θετικό καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό, αν και μειωμένο έναντι του προηγούμενου έτους.

<i>ποσά σε € '000</i>	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων (Α)	7.146	9.311	10.909	13.161
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων (Β)	1.386	2.453	1.378	2.445
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	5.761	6.858	9.531	10.715

Βασικό κριτήριο για την αξιολόγηση της πορείας της ρευστότητας είναι η ανάλυση της χρονικής ενηλικίωσης ή «ληκτότητας» των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου, από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων έως την χρονική ωρίμανση αυτών των υποχρεώσεων.

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν τα στοιχεία «ληκτότητας» των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας κατά την 31.12.2019 και την συγκρίσιμη ημερομηνία του 2018.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού

<i>ποσά σε € '000</i>				
ΟΜΙΛΟΣ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2019				
Ομολογιακά Δάνεια	0	6.075	0	6.075
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. Σκέλος	3.380	0	0	3.380
Leasing Εξοπλισμού	55	43	0	98
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	3.400	0	0	3.400
Σύνολο	6.835	6.118	0	12.953
31.12.2018				
Ομολογιακά Δάνεια	0	9.455	0	9.455
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	1.787	0	0	1.787
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400	0	0	2.400
Σύνολο	4.187	9.455	0	13.642

<i>ποσά σε € '000</i>				
ΕΤΑΙΡΙΑ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2019				
Ομολογιακά Δάνεια	0	6.075	0	6.075
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. Σκέλος	3.380	0	0	3.380
Leasing Εξοπλισμού	55	43	0	98
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	3.400	0	0	3.400

Σύνολο	6.835	6.118	0	12.953
31.12.2018				
Ομολογιακά Δάνεια	0	9.455	0	9.455
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	1.787	0	0	1.787
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400	0	0	2.400
Σύνολο	4.187	9.455	0	13.642

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2019-31.12.2019 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	50	4	1.184
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	2	2	5
5N Α.Ε.	3	-	153	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	4
ORIOΛ S.R.L.	-	-	430	-
LIMASSOL MARINA LTD	22	-	22	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	336	-	175	-
	463	53	818	1.192

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	50	4	1.184
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	2	2	5
5N Α.Ε.	3	-	153	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	4
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.122	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.827	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.355	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	947	-
LIMASSOL MARINA LTD	22	-	22	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	336	-	175	-
	463	53	6.639	1.192

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2020

Για το 2020 η εταιρία εστιάζει στην προώθηση των διαδικασιών αδειοδότησης δόμησης για ορισμένες ιδιόκτητες εκτάσεις στην Ελλάδα και το εξωτερικό καθώς επίσης στην πώληση των διαθέσιμων κατοικιών που έχουν αναπτυχθεί κατά τα προηγούμενα έτη.

Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2019 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

Η εξάπλωση του κορωνοϊού «Covid-19», ο οποίος τον Μάρτιο 2020 κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «πανδημία» καθώς και η επιβολή έκτακτων μέτρων για την αντιμετώπιση της από τις επιμέρους κυβερνήσεις έχουν επηρεάσει αρνητικά την παγκόσμια οικονομία. Η Εταιρία με αίσθημα ευθύνης παρακολουθεί τις εξελίξεις προκειμένου να ανταποκριθεί κατάλληλα σε όλα τα επίπεδα ώστε να διασφαλιστεί η απρόσκοπτη επιχειρηματική της λειτουργία.

Εντός του πλαισίου των μέτρων στήριξης που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση λόγω της εμφάνισης και διάδοσης της νόσου του κορωνοϊού COVID-19 (COVID-19), η εταιρία υπάχθηκε στο καθεστώς ενίσχυσης με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής. Η ενίσχυση που έλαβε η εταιρία από την υπαγωγή της στο καθεστώς αυτό ανέρχεται σε 206.000 €.

Η επιστρεπτέα προκαταβολή, όπως η διαδικασία και οι προϋποθέσεις χορήγησης αυτής καθορίστηκαν από την απόφαση της ΓΔΟΥ 94, η οποία δημοσιεύθηκε την 03/05/2020 στο ΦΕΚ 1645 Τεύχος Δεύτερο, αφορά ενίσχυση η οποία χορηγείται σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως κλάδου και η οποία επιστρέφεται, εν όλο ή εν μέρει, υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις. Η ενίσχυση είναι ακατάσχετη, αφορολόγητη και δεν συμψηφίζεται με οποιαδήποτε οφειλή.

Το ποσό της ενίσχυσης επιβαρύνεται με επιτόκιο αναφοράς, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 2 παρ. 4 της απόφασης της ΓΔΟΥ 94 και συγκεκριμένα όπως αυτό έχει ορίσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα και ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της απόφασης, σύμφωνα με την ανακοίνωση την τελευταίας αριθ. 2008/C 14/02(C 14/6 της 19.1.2008), προσαυξημένο κατά 109 μονάδες βάσης.

Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος, κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέψει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε σαράντα (40) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, εκάστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα.

Παρέχεται δυνατότητα α) επιστροφής μόνο ποσοστού 70% της ενίσχυσης, εφόσον ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης, ένα έτος μετά τη λήψη της ενίσχυσης, είναι μειωμένος κατά 70% ή παραπάνω σε σχέση με το ύψος του κύκλου εργασιών αναφοράς ή των ακαθάριστων εσόδων αναφοράς, όπως αυτά ορίζονται στις παρ. 10 και 11 του άρθρου 2 της απόφασης, β) επιστροφής μόνο ποσοστού 60% της ενίσχυσης, για τις επιχειρήσεις που απασχολούσαν την 31η Μαρτίου 2020 περισσότερους από 20 εργαζόμενους, εφόσον διατηρήσουν κατά μέσο όρο τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσαν κατά την 31η Μαρτίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, ως και την 31η Μαρτίου 2021.

Η επιχείρηση υποχρεούται να διατηρήσει έως την 31η Οκτωβρίου 2020 τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσε κατά την 31η Μαρτίου 2020.

Για τη διασφάλιση της υγείας των εργαζομένων του Ομίλου υιοθετήθηκε η εξ αποστάσεως εργασία και δεν πραγματοποιήθηκε αναστολή συμβάσεων εργασίας.

Μαρούσι, 20 Ιουλίου 2020
Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Χρήστος Ιωάννου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, 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 και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 και του Ομίλου.
- 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 και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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 των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγία Παρασκευή, 30 Οκτωβρίου 2020
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδριάνα Κ. Λαβαζού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 45891

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	22
A.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΌΜΙΛΟ	22
A.2 ΦΥΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	22
A.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.	23
B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	24
B.1. ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.	24
B.2. ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	24
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	24
Γ.1. ΕΝΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (Δ.Π.Χ.Α. 3)	24
Γ.2Α. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ (Δ.Λ.Π. 16).....	26
Γ.2Β. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ (Δ.Λ.Π. 40)	27
Γ.3. ΆΛΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 38)	27
Γ.4. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 36)	27
Γ.5. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ (Δ.Λ.Π. 2)	28
Γ.6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ (Δ.Λ.Π. 32)	28
Γ.7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 7).....	28
Γ.8. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ, ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Δ.Λ.Π. 37)	28
Γ.9. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ (Δ.Λ.Π. 20) ...	29
Γ.10. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ (Δ.Λ.Π. 21).....	29
Γ.11. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (Δ.Λ.Π. 33).....	29
Γ.12. ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (Δ.Λ.Π. 10)	29
Γ.13. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ (Δ.Λ.Π. 12)	29
Γ.14. ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ (Δ.Λ.Π. 19)	30
Γ.15. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 16)	31
Γ.16. ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (Δ.Λ.Π. 23).....	31
Γ.17. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ (Δ.Λ.Π. 24).....	32
Γ.18. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΜΕ ΠΕΛΑΤΕΣ (Δ.Π.Χ.Α.15).....	32
Γ.19. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ (Δ.Π.Χ.Α. 9)	33
Γ.20. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	34
Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	36
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	42
1. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	42
2. ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ.....	42
3. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ - ΕΞΟΔΑ (ΚΑΘΑΡΑ).....	42
4. ΈΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	43
5. ΈΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ	43
6. ΜΕΡΙΔΙΟ ΚΕΡΔΩΝ/(ΖΗΜΙΩΝ) ΑΠΟ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ	43
7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	43
8. ΈΞΟΔΑ ΦΟΡΟΥ ΧΡΗΣΗΣ	44
9. ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	44
10. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	45
11. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	47
12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	48
13. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	48
14. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	48
15. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ.....	49
16. ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	50
17. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	51
18. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	51
19. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ	51
20. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ.....	52
21. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	53
22. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΞΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ.....	53

23.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	55
24.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	55
25.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	55
26.	ΜΗ ΕΛΕΓΧΟΥΣΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ.....	55
27.	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ - ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	55
28.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	56
29.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	57
30.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	59
31.	ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	59
32.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	59
33.	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΒΑΡΗ	59
34.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	60

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις

ΑΝΑΧ DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019 (Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	9	108.982	8.534	108.982	8.534
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	9.148.692	9.472.200	5.579.792	5.888.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	0,84	0,83	0,84	0,83
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	12	3.842.151	3.771.695	3.817.432	3.745.753
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	13	31.205	31.206	31.205	31.206
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14	-	95.227	180.719	216.028
Σύνολο μη κυκλοφορούντος		13.131.031	13.378.863	9.718.130	9.889.522
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	15	5.781.644	7.885.347	5.781.644	7.885.347
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	16	1.364.761	1.425.827	5.127.705	5.275.232
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17	1.493.947	1.641.768	1.493.696	1.638.821
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		8.640.352	10.952.941	12.403.045	14.799.399
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		21.771.383	24.331.804	22.121.175	24.688.921
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	24	11.351.700	11.351.700	11.351.700	11.351.700
Αποθεματικά	25	40.514	28.080	40.514	28.080
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		(67.353)	(55.889)	1.206	620
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(4.935.643)	(3.375.515)	(4.548.158)	(2.964.679)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)		6.389.218	7.948.377	6.845.262	8.415.721
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	26	(12.068)	(12.057)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		6.377.150	7.936.320	6.845.262	8.415.721
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	20	6.118.497	9.455.000	6.118.497	9.455.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	111.040	114.656	-	-
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	22	156.974	163.129	156.974	163.129
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	23	787.113	22.432	787.113	22.432
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		7.173.625	9.755.218	7.062.585	9.640.562
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	1.327.746	2.243.746	1.320.466	2.236.117
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι	19	57.970	209.021	57.970	209.021
Τραπεζικός δανεισμός	20	6.834.891	4.187.500	6.834.891	4.187.500
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		8.220.607	6.640.267	8.213.328	6.632.638
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		15.394.232	16.395.485	15.275.913	16.273.200
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		21.771.383	24.331.804	22.121.175	24.688.921

Από 01.01.2019 εφαρμόστηκε στον Όμιλο και την Εταιρία το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας την μέθοδο σωρευτικής επίδρασης, σύμφωνα με την οποία δεν επαναδιατυπώνεται η συγκριτική πληροφορία. Αναλυτικές πληροφορίες δίνονται στην σημείωση Δ.α. (Αλλαγές Λογιστικών Πολιτικών).

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΜΕΧΡΙ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρία</u>	
		<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2019</u>	<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2018</u>	<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2019</u>	<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2018</u>
Κύκλος εργασιών	1	906.887	1.321.422	906.887	1.321.422
Κόστος Πωλήσεων	2	(927.150)	(1.327.676)	(927.150)	(1.327.676)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		(20.263)	(6.254)	(20.263)	(6.254)
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	449.345	332.418	156.652	177.271
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(515.055)	(548.450)	(502.998)	(531.021)
Έξοδα διαθέσεως	5	(514.954)	(696.873)	(514.954)	(696.873)
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(600.927)	(919.158)	(881.563)	(1.056.876)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(200.705)	(140.561)	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(666.886)	(759.439)	(666.607)	(759.061)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(1.468.517)	(1.819.158)	(1.548.170)	(1.815.937)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	(91.611)	1.520	(35.309)	3.728
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		(1.560.128)	(1.817.638)	(1.583.479)	(1.812.209)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(1.560.128)	(1.816.550)	(1.583.479)	(1.812.209)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0	(1.087)	-	-
		(1.560.128)	(1.817.638)	(1.583.479)	(1.812.209)
Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή					
<i>Από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες</i>					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,1031)	(0,1329)	(0,1046)	(0,1326)
<i>Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,1031)	(0,1329)	(0,1046)	(0,1326)
- Προσαρμοσμένα (σε ευρώ)		(0,1031)	(0,1329)	(0,1046)	(0,1326)
Μέσος σταθμικός όρος μετοχών		15.135.600	13.668.893	15.135.600	13.668.893
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε €)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(544.897)	(912.162)	(517.541)	(885.234)

Από 01.01.2019 εφαρμόστηκε στον Όμιλο και την Εταιρία το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας την μέθοδο σωρευτικής επίδρασης, σύμφωνα με την οποία δεν επαναδιατυπώνεται η συγκριτική πληροφορία. Αναλυτικές πληροφορίες δίνονται στην σημείωση Δ.α. (Αλλαγές Λογιστικών Πολιτικών).

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρία</u>	
	<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2019</u>	<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2018</u>	<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2019</u>	<u>Χρήση</u> <u>1.1-31.12.2018</u>
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(1.560.128)	(1.817.638)	(1.583.479)	(1.812.209)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(11.466)	(489)	586	29
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	12.434	(11.997)	12.434	(11.997)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους	968	(12.486)	13.020	(11.968)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	<u>(1.559.160)</u>	<u>(1.830.124)</u>	<u>(1.570.459)</u>	<u>(1.824.178)</u>
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(1.559.159)	(1.829.036)	(1.570.459)	(1.824.178)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(1)	(1.088)	-	-
	<u>(1.559.160)</u>	<u>(1.830.124)</u>	<u>(1.570.459)</u>	<u>(1.824.178)</u>

Από 01.01.2019 εφαρμόστηκε στον Όμιλο και την Εταιρία το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας την μέθοδο σωρευτικής επίδρασης, σύμφωνα με την οποία δεν επαναδιατυπώνεται η συγκριτική πληροφορία. Αναλυτικές πληροφορίες δίνονται στην σημείωση Δ.α. (Αλλαγές Λογιστικών Πολιτικών).

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ANAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(1.468.517)	(1.819.158)	(1.548.170)	(1.815.937)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	56.029	6.996	56.029	6.996
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(27.402)	103.569	(42.702)	94.069
Προβλέψεις	6.279	3.098	6.279	3.098
Πιστωτικοί τόκοι	(549)	(318)	(546)	(309)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	667.435	759.757	667.153	759.369
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(212.219)	(346.849)	(412.924)	(487.409)
Κόστος απομείωσης υπεραξίας (συμμετοχών)	-	-	307.993	164.647
Συναλλαγματικές διαφορές	(11.465)	(489)	586	29
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	689.941	936.889	689.941	936.889
Μείωση/(αύξηση) απατήσεων	57.170	27.606	35.121	2.572
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	(1.130.792)	3.471	(1.130.432)	7.409
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(669.594)	(759.757)	(669.312)	(759.369)
Καταβεβλημένοι φόροι	(59.660)	(72.515)	(59.660)	(72.515)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.103.343)	(1.157.700)	(2.100.643)	(1.160.462)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-	-	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.103.343)	(1.157.700)	(2.100.643)	(1.160.462)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων	(351.522)	(181.995)	(351.522)	(181.995)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων στοιχείων	2.652.000	3.908.635	2.652.000	3.908.635
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	(256.500)	(130.000)	(256.500)	(130.000)
Τόκοι εισπραχθέντες	549	318	546	309
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	2.044.527	3.596.957	2.044.524	3.596.948
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	-	1.188.700	-	1.188.700
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	(27.000)	(2.025.000)	(27.000)	(2.025.000)
Εκροές αποπληρωμής υποχρεώσεων από μισθώσεις	(55.735)	-	(55.735)	-
Πληρωμές τόκων για λειτουργικές μισθώσεις	(6.269)	-	(6.269)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(89.005)	(836.300)	(89.005)	(836.300)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)				
	(147.821)	1.602.957	(145.124)	1.600.186
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.641.768	38.811	1.638.821	38.635
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	1.493.947	1.641.768	1.493.696	1.638.821

Από 01.01.2019 εφαρμόστηκε στον Όμιλο και την Εταιρία το ΔΠΧΑ 16 χρησιμοποιώντας την μέθοδο σωρευτικής επίδρασης, σύμφωνα με την οποία δεν επαναδιατυπώνεται η συγκριτική πληροφορία. Αναλυτικές πληροφορίες δίνονται στην σημείωση Δ.α. (Αλλαγές Λογιστικών Πολιτικών).

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ANAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2018	9.764.700	40.077	(55.400)	(1.558.964)	8.190.413	(10.969)	8.179.444
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.587.000	-	-	-	1.587.000	-	1.587.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.816.550)	(1.816.550)	(1.087)	(1.817.638)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(11.997)	(489)		(12.486)	(1)	(12.486)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(11.997)	(489)	(1.816.550)	(1.829.036)	(1.088)	(1.830.124)
Λοιπές κινήσεις Προσθήκες/ (μειώσεις) μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31.12.2018	11.351.700	28.080	(55.889)	(3.375.515)	7.948.377	(12.057)	7.936.320
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.587.000	-	-	-	1.587.000	-	1.587.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.560.128)	(1.560.128)	0	(1.560.128)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		12.434	(11.465)	-	969	(1)	968
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	12.434	(11.465)	(1.560.128)	(1.559.159)	(1)	(1.559.160)
Λοιπές κινήσεις Προσθήκες/ (μειώσεις) μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31.12.2019	12.938.700	40.514	(67.353)	(4.935.643)	7.976.218	(12.058)	7.964.160

Εταιρία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2018	9.764.700	40.077	592	(1.152.470)	8.652.899	-	8.652.899
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.587.000	-	-	-	1.587.000	-	1.587.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.812.209)	(1.812.209)		(1.812.209)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(11.997)	29		(11.968)		(11.968)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(11.997)	29	(1.812.209)	(1.824.178)	-	(1.824.178)
Υπόλοιπο την 31.12.2018	11.351.700	28.080	620	(2.964.679)	8.415.721	-	8.415.721
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.587.000	-	-	-	1.587.000	-	1.587.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.583.479)	(1.583.479)		(1.583.479)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		12.434	586		13.020		13.020
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	12.434	586	(1.583.479)	(1.570.459)	-	(1.570.459)
Υπόλοιπο την 31.12.2019	12.938.700	40.514	1.206	(4.548.158)	8.432.262	-	8.432.262

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στοιχεία και πληροφορίες

Α.ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

Α.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο

Η AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. είναι ανώνυμη εταιρία, ιδρύθηκε το 1990 με διάρκεια μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2040.

Η έδρα της εταιρίας είναι το Μαρούσι Αττικής και ο κύριος σκοπός της είναι η ανέγερση, κατασκευή, μετατροπή και συντήρηση κτιρίων, οικοδομών, καταστημάτων, γραφείων, κατοικιών και οποιωνδήποτε άλλων ακινήτων, γενικών ή ειδικών σκοπών, επί οικοπέδων που ανήκουν στην Εταιρία ή και σε τρίτους και γενικά η τροποποίηση, βελτίωση και ανάπτυξη των ακινήτων και οποιασδήποτε άλλης περιουσίας της Εταιρίας ή τρίτων. Επίσης στον σκοπό της περιλαμβάνονται η αγορά, πώληση, μίσθωση, υπομίσθωση, οργάνωση, διαχείριση και εν γένει εκμετάλλευση και προώθηση ακινήτων παντός είδους που ανήκουν στην Εταιρία ή και σε τρίτους, η παροχή συμβουλών επί τεχνικών θεμάτων και γενικά επί των ως άνω αντικειμένων και η άσκηση κτηματικών εργασιών, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την κατασκευή κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών για την πολεοδομική ανάπτυξη περιοχών ή/και την τουριστική αξιοποίησή τους, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων απαραίτητων για την παρακολούθηση της κατασκευής των πιο πάνω έργων και της εκμετάλλευσής τους, η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων, καθώς και ο συντονισμός, παρακολούθηση και εκτέλεση των παραπάνω έργων.

Η Εταιρία και ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και στη Ρουμανία. Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρίας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Με την από 09/12/2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η Εταιρία μετονομάστηκε σε «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.», με διακριτικό τίτλο «AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

Την 23/12/2019 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2026140, η με αριθμό 11248/19 / 23/12/2019 απόφασή της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού της Εταιρίας.

Η Εταιρία AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. είναι θυγατρική της ΑΒΑΞ Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ενοποιούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ΑΒΑΞ, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. έχει έδρα στην Ελλάδα και συμμετέχει με ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.

Α.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Η Εταιρία δραστηριοποιείται σε δύο βασικούς τομείς:

1. Την ανάπτυξη ιδιόκτητων έργων (είτε πλήρους ιδιοκτησίας της είτε σε συνεργασίες με άλλους developers).
2. Την παροχή υπηρεσιών σε μη-ιδιόκτητα έργα και συγκεκριμένα: διαχείριση ακινήτων (property management), διοίκηση έργων (development management) και ολοκληρωμένες υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development consulting)

Η δραστηριότητα της εταιρείας την παρούσα χρονική στιγμή εστιάζεται:

1. στον τομέα της ανάπτυξης έργων

Σε εξέλιξη είναι τα ακόλουθα έργα:

- Οικιστικό συγκρότημα 70 κατοικιών σε οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 8.363 τμ στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι. Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή του έργου και συνεχίζονται οι πωλήσεις των κατοικιών καθώς και η ενοικίαση τους.
- Πώληση ακινήτου στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία (ιδιοκτησία Avax Development κατά 50%) για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για οικιστικό συγκρότημα 77 κατοικιών.

Προς **μελλοντική αξιοποίηση** είναι τα ακόλουθα:

- Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 19 κατοικιών σε οικόπεδο 2.385 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- Οικιστική ανάπτυξη στο Καστέλι του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 12 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ. Έχει ολοκληρωθεί λεπτομερές πολεοδομικό σχέδιο.

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής:

- Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (ιδιοκτήτης Avax Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης 40 περίπου παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.585 τ.μ.
- Εκμετάλλευση οικοπέδου 3.223 τ.μ. ιδιοκτησίας Avax Development στο Δήμο Πειραιά .
- Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιτέστι, με δυνατότητα δόμησης περίπου 50.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- Εκμετάλλευση έκτασης γης 50 στρεμμάτων περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστιο στο Βουκουρέστι, Ρουμανίας.
- Ακίνητο 1.300 στρεμμάτων στην Βαρσοβία της Πολωνίας με ποσοστό συμμετοχής για την εταιρία 25%. Η έκταση γης βρίσκεται στα περίχωρα της Βαρσοβίας με πολλαπλές δυνατότητες ανάπτυξης.

2. στον τομέα της παροχής υπηρεσιών

Η Avax Development **παρέχει υπηρεσίες στα εξής έργα:**

- Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτηριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανωδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκκλησίας 9 στο Μαρούσι.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) ΣΕΑ Μεσογείων στο 40° χ.μ. της Αττικής Οδού στην Παιανία (περατωμένη μικτή ανάπτυξη επιφάνειας ανωδομής 33.700 τ.μ.) και ΣΕΑ Ασπρόπυργου στο 10° χ.μ. της Αττικής Οδού στον Ασπρόπυργο (με ολοκληρωμένες μόνο τις υποχρεωτικές εγκαταστάσεις των πρατηρίων και βοηθητικών χρήσεων).
- Διαχείριση Ανάπτυξης 5* Ξενοδοχείου 116 δωματίων στην Σαντορίνη
- Παροχή υπηρεσιών διοίκησης και διαχείρισης έργου σε πολυτελές συγκρότημα κατοικιών στο Κολωνάκι Αθήνας.

A.3 Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2019 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2019:

- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31/12/2019.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2018, με εξαίρεση την εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 17, η εφαρμογή του οποίου είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2019.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 20 Ιουλίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας δεν επιτρέπονται τροποποιήσεις μετά την έγκρισή τους.
- Περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΑΒΑΞ Α.Ε. (μητρική εταιρία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2019 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2018.

B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

B.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2019, είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

B.2. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες εκτός από ορισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των παραγώγων), τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

Οι πολιτικές 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 της Εταιρίας. Σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της εταιρίας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει ο Όμιλος είναι οι ακόλουθες:

Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3)

Επενδύσεις σε θυγατρικές

Είναι όλες οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από άλλη εταιρία (μητρική) με την κατοχή της πλειοψηφίας των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) με την μέθοδο της εξαγοράς από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται βάσει της μεθόδου της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής. Τυχόν κόστη άμεσα συνδεδεμένα με την συναλλαγή επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης. Τα εξατομικευμένα στοιχεία του ενεργητικού, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το κόστος αγοράς πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της αγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπο και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται. Οι ζημιές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου (μη πραγματοποιηθείσες σε επίπεδο Ομίλου) επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος στοιχείου ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στον ισολογισμό της Εταιρίας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

Επενδύσεις σε Συγγενείς

Είναι οι επιχειρήσεις αυτές πάνω στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν είτε θυγατρικές είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τον Όμιλο συνιστούν ότι το κατεχόμενο ποσοστό μεταξύ 20% και 50% δικαιωμάτων ψήφου μιας εταιρίας υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην εταιρία αυτή. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος και κατόπιν αποτιμώνται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ το μερίδιο των μεταβολών των αποθεματικών μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα αποθεματικά. Οι συσσωρευμένες μεταβολές επηρεάζουν την λογιστική αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Όταν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημιές σε μια συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή της στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός και αν έχει καλύψει υποχρεώσεις ή έχει ενεργήσει πληρωμές εκ μέρους της συγγενούς επιχείρησης και εν γένει εκείνων που προκύπτουν από την μετοχική ιδιότητα.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συγγενείς επιχειρήσεις. Μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος στοιχείου του ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Δομή του Ομίλου: Ο Όμιλος AVAX DEVELOPMENT απαρτίζεται από τις εξής θυγατρικές εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης:

Επωνυμία	% συμμετοχή της AVAX DEVELOPMENT	Α.Φ.Χ. *
AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., Αθήνα	Μητρική	2014-2019
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2019
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2019
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2019

**Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις*

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η μητρική εταιρία είχε υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Νόμιμο Ελεγκτή όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ.5 του Ν.2238/1994 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2014, 2015, 2016, 2017 και 2018 της Εταιρίας, επίσης διενεργήθηκε από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη». Να σημειωθεί επίσης ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους Νόμιμους Ελεγκτές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Για τη χρήση 2019 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2019 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος) σε συνδυασμό με τα άρθρα 36 παρ. 1 και 72 παρ. 11, του ν. 4174/2013, β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2013 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Οι συγγενείς εταιρίες του Ομίλου οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης είναι οι κάτωθι:

5N A.E., Αθήνα	45,00%
3G A.E., Αθήνα	50,00%
SC ORIOL REAL ESTATES, Ρουμανία	50,00%
STARWARE ENTERPRISES Ltd, Κύπρος	50,00%

Επίσης με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης ενοποιείται η θυγατρική εταιρία της STARWARE ENTERPRISES Ltd με την επωνυμία «QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o.», με έδρα την Βαρσοβία Πολωνίας και με ποσοστό συμμετοχής της STARWARE ENTERPRISES Ltd 50%.

Γ.2α. Ενσώματα πάγια (Δ.Λ.Π. 16)

Η διοίκηση επέλεξε για τις κατηγορίες λειτουργικών παγίων στοιχείων (Μηχανήματα, Μεταφορικά Μέσα, Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.

Η διοίκηση επέλεξε για την κατηγορία οικοπέδων, κτιρίων να εφαρμόσει τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

Μέθοδος Αναπροσαρμογής

Ύστερα από την αναγνώρισή του ως περιουσιακό στοιχείο, ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων του οποίου η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, μπορεί να εμφανιστεί με αναπροσαρμοσμένη αξία, που αποτελείται από την εύλογη αξία του κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Η εύλογη αξία των οικοπέδων και κτιρίων συνήθως προσδιορίζεται από εκτιμήσεις ορκωτών εκτιμητών. Η εύλογη αξία των μηχανημάτων και εγκαταστάσεων είναι συνήθως η αγοραία του αξία.

Όταν γίνει αναπροσαρμογή της αξίας ενός παγίου στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων αναπροσαρμόζεται ολόκληρη η κατηγορία των παγίων που ανήκει. Όταν η λογιστική αξία ενός παγίου αυξάνεται ως αποτέλεσμα μίας αναπροσαρμογής, η αύξηση καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση ως πλεόνασμα αναπροσαρμογής. Όμως μία αύξηση λόγω αναπροσαρμογής θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την έκταση που αντιστρέφεται μία προηγούμενη υποτίμηση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, η οποία προηγουμένως είχε χρεωθεί στα αποτελέσματα.

Αν η λογιστική αξία ενός παγίου μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η μείωση πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Αν υπάρχει πλεόνασμα αναπροσαρμογής για το ίδιο πάγιο στην καθαρή θέση, η μείωση θα χρεώνεται απευθείας στην καθαρή θέση κατά την έκταση που υπάρχει το πλεόνασμα αυτό. Τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής που υπάρχουν στην καθαρή θέση θα μεταφερθούν στα κέρδη εις νέο όταν τα πάγια πουληθούν ή διαγραφούν. Οι επιδράσεις των φόρων στις αναπροσαρμογές των ενσώματων ακινητοποιήσεων, αναγνωρίζονται και γνωστοποιούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 12 Φόροι Εισοδήματος. Η αρχική εφαρμογή μιας πολιτικής αναπροσαρμογής της αξίας παγίων αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 και όχι με το Δ.Λ.Π. 8.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση κατ' εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση Περιουσιακών Στοιχείων (Impairment of Assets)», εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση των στοιχείων του ενεργητικού της, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό για κάθε στοιχείο ξεχωριστά με την λογιστική του αξία.

Μεταγενέστερες δαπάνες σε ήδη καταχωρημένο στοιχείο προστίθενται στη λογιστική αξία του στοιχείου, μόνο αν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου. Κάθε μεταγενέστερη δαπάνη η οποία δεν προσαυξάνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου, βαρύνει τα έξοδα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Κόστη σημαντικής επισκευής ή επιθεώρησης ενός παγίου στοιχείου καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται εκτός και αν αυξάνουν τα οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου οπότε προσαυξάνουν το κόστος του παγίου στοιχείου.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο βάσει της ωφέλιμης ζωής τους. Οι κύριοι συντελεστές απόσβεσης που προκύπτουν έχουν ως εξής:

Λειτουργικά ακίνητα (κτίρια)	3%
Μηχανικός εξοπλισμός	5,3% - 20%
Μεταφορικά μέσα	7,5% - 20%
Λοιπός εξοπλισμός	15% - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Οι ιδιοπαραγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσώματων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων εργοδοτικών εισφορών), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά άμεσα κόστη.

Γ.2β. Επενδύσεις σε ακίνητα (Δ.Λ.Π. 40)

Για τα **ακίνητα επένδυσης** η διοίκηση επέλεξε μετά την αρχική καταχώρηση των ενσώματων παγίων στοιχείων κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), να εφαρμόσει τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών) βάσει του ΔΛΠ 40.

Η Διοίκηση υιοθετεί την άποψη ότι η πολιτική αυτή, της εφαρμογής των εύλογων αξιών για την εκτίμηση των ακινήτων επένδυσης, παρέχει αξιόπιστη και περισσότερο σχετική πληροφόρηση, διότι βασίζεται σε ενημερωμένες αξίες.

Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)

Μόνο έξοδα τα οποία ικανοποιούν τα κριτήρια του Δ.Λ.Π. 38.18 κεφαλαιοποιούνται (όπως οι δαπάνες λογισμικών προγραμμάτων).

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

Γ.4. Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)

i) Υπεραξία

Η υπεραξία αντιπροσωπεύει το επιπλέον τίμημα που καταβάλλεται από τον Όμιλο για την απόκτηση νέων θυγατρικών και συγγενών εταιριών. Προκύπτει από τη σύγκριση του τιμήματος που καταβάλλεται για την απόκτηση μιας νέας εταιρίας με την αναλογούσα στον Όμιλο εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων της, κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Η υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση νέων θυγατρικών εταιριών εμφανίζεται στις ασώματες ακινητοποιήσεις. Κάθε χρόνο διενεργείται έλεγχος της υπεραξίας για τυχόν απομείωση, η οποία μειώνει το αρχικό ποσό όπως αυτό απεικονίζεται στον Ισολογισμό. Κατά τον υπολογισμό των κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από την πώληση συμμετοχών, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν υπεραξία της προς πώληση εταιρίας.

Για την ευχερέστερη διεκπεραίωση των ελέγχων απομείωσης (impairment tests), το ποσό της υπεραξίας κατανέμεται σε μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η μονάδα ταμειακών ροών είναι η μικρότερη προσδιορίσιμη ομάδα στοιχείων ενεργητικού που δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές και αντιπροσωπεύει το επίπεδο στο οποίο ο Όμιλος συλλέγει και παρουσιάζει τα οικονομικά στοιχεία για σκοπούς εσωτερικής πληροφόρησης. Η απομείωση για την υπεραξία, καθορίζεται με τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού από τις μονάδες ταμειακής ροής με τις οποίες συνδέεται η υπεραξία. Ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με την υπεραξία, δεν μπορούν να αντιστραφούν σε μελλοντικές περιόδους. Ο Όμιλος πραγματοποιεί τον ετήσιο έλεγχο για απομείωση υπεραξίας στις 31 Δεκεμβρίου της εκάστοτε χρήσης.

Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων κατά την ημερομηνία εξαγοράς μίας εταιρίας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε προκύπτει αρνητική υπεραξία (έσοδο), η οποία καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

Τα άυλα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που

αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από την χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την πώλησή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού βάσει του Δ.Λ.Π. 36, σύμφωνα με το οποίο διασφαλίζεται ότι τα στοιχεία του ενεργητικού λογιστικοποιούνται σε αξία που δεν υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό, όπου ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας (μειωμένης κατά τα κόστη πώλησης) και της αξίας χρήσης.

Στην αξιολόγηση αυτή λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες από διάφορες εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Ο έλεγχος περί απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εμπίπτουν στο ΔΠΧΑ 9, στα ακίνητα προς επένδυση και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων του έτους.

Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2)

Την ημερομηνία του ισολογισμού, τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο του κόστους ή την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και της παραγωγής σε εξέλιξη αποτελείται από τις πρώτες ύλες, την άμεση εργασία, τις άμεσες δαπάνες, τα γενικά έξοδα και το κόστος δανεισμού που συνδέονται με την παραγωγή. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης, μειωμένη με το κόστος ολοκλήρωσης της πώλησης και των εξόδων διάθεσης.

Γ.6. Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και παρουσίαση (Δ.Λ.Π. 32)

Οι αρχές του παρόντος προτύπου συμπληρώνουν τις αρχές για την αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση.

Το πρότυπο ασχολείται με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών μέσων ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και συμμετοχικούς τίτλους και την κατάταξη των σχετικών τόκων, μερισμάτων, ζημιών και κερδών και τις συνθήκες υπό τις οποίες τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις πρέπει να συμψηφίζονται.

Ως χρηματοοικονομικό μέσο ορίζεται κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μία οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή έναν συμμετοχικό τίτλο για μία άλλη οικονομική οντότητα.

Συμμετοχικός τίτλος είναι κάθε σύμβαση που αποδεικνύει ένα δικαίωμα στο υπόλοιπο που απομένει, εάν από τα περιουσιακά στοιχεία μιας οικονομικής οντότητας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της.

Εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Γ.7. Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)

Το Δ.Π.Χ.Α. 7 αναφέρεται σε όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός από εκείνα που αποκλείονται ειδικά (πχ. συμφέροντα σε θυγατρικές, συνδεδεμένα μέρη και κοινοπραξίες, κ.λπ.). Σκοπός των γνωστοποιήσεων είναι η παροχή μίας εικόνας για την χρήση των χρηματοοικονομικών μέσων από τον Όμιλο και την έκθεσή του στους κινδύνους που αυτά προκαλούν. Η έκταση των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται εξαρτάται από την έκταση της χρήσης των χρηματοοικονομικών μέσων από την Εταιρία και από την έκθεσή της σε κινδύνους. Ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν το Δ.Π.Χ.Α.7 από την 1η Ιανουαρίου 2007.

Γ.8. Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Δ.Λ.Π. 37)

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμηριωμένες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών όρων και η

εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις άλλα γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

Γ.9. Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης (Δ.Λ.Π. 20)

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενα έσοδα (έσοδα επόμενων χρήσεων) και αναγνωρίζονται συστηματικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Γ.10. Οι επιδράσεις των μεταβολών στις τιμές του συναλλάγματος (Δ.Λ.Π. 21)

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί ο Όμιλος («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρίας και όλων των θυγατρικών της.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Γ.11. Κέρδη ανά μετοχή (Δ.Λ.Π. 33)

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

Γ.12. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 10)

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Γ.13. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή από τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου

εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. 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 προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση όπου η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

Γ.14. Παροχές σε εργαζόμενους (Δ.Λ.Π. 19)

Βραχυπρόθεσμες παροχές:

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήματα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωμένο έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές κατά την έξοδο από την υπηρεσία:

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών καθώς και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών:

Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κλπ.)

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών:

Η υποχρέωση της εταιρίας (νομική) αφορά τα ωφελήματα τερματισμού υπηρεσιών τα οποία είναι πληρωτέα ως αποτέλεσμα απόφασης της εταιρίας να τερματίσει τις υπηρεσίες ενός υπαλλήλου πριν την

κανονική ημερομηνία αφυπηρέτησης, καθώς επίσης και για ωφελήματα τα οποία είναι πληρωτέα κατά την αφυπηρέτηση ενός υπαλλήλου (ωφελήματα συνταξιοδότησης τα οποία δημιουργούνται βάσει νομοθεσίας).

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένου ωφελήματος, του σχετικού τρέχοντος κόστους υπηρεσιών, του κόστους προηγούμενων υπηρεσιών, χρησιμοποιείται η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας (Projected Unit Credit Method) η οποία είναι η μέθοδος δεδουλευμένης παροχής υπηρεσιών που αναλογεί σε υπηρεσία, σύμφωνα με την οποία αποδίδονται τα οφέλη στις περιόδους κατά τις οποίες δημιουργείται η υποχρέωση για καταβολή ωφελημάτων μετά την αφυπηρέτηση. Η υποχρέωση δημιουργείται καθώς ο υπάλληλος παρέχει τις υπηρεσίες του οι οποίες του δίνουν και το δικαίωμα για ωφελήματα κατά την αφυπηρέτηση.

Αρα η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας απαιτεί όπως αποδοθούν οφέλη, τόσο στην τρέχουσα περίοδο (για να υπολογιστεί το τρέχον κόστος υπηρεσιών) όσο και στην τρέχουσα και στις προγενέστερες περιόδους (για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων ωφελημάτων).

Παρόλο ότι τα ωφελήματα έχουν ως προϋπόθεση μελλοντική εργοδότηση (δηλαδή δεν είναι κατοχυρωμένα), υπολογίζεται η υποχρέωση βάσει αναλογιστικών υποθέσεων ως εξής:

Δημογραφικές Υποθέσεις: «Κίνηση Προσωπικού» (Αποχώρηση Προσωπικού / Απόλυση προσωπικού) και

Χρηματοοικονομικές Υποθέσεις: προεξοφλητικός συντελεστής, μελλοντικά επίπεδα μισθού (συντελεστές απόδοσης κυβερνητικών χρεογράφων με παρόμοια διάρκεια) και εκτιμώμενες μελλοντικές μεταβολές, στο επίπεδο οποιωνδήποτε κρατικών παροχών που επηρεάζουν τα καταβλητέα οφέλη.

Γ.15. Μισθώσεις (Δ.Π.Χ.Α. 16)

Οι μισθώσεις (λειτουργικές και χρηματοδοτικές) αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται ανάμεσα στην υποχρέωση μίσθωσης και τον τόκο, ο οποίος χρεώνεται στα αποτελέσματα σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο για το υπόλοιπο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε κάθε περίοδο.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους: (α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και (β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης. Ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως: (α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και (γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης. Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία: (α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και (β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

Γ.16. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23)

Το κόστος δανεισμού είναι οι τόκοι που απορρέουν από τον δανεισμό, καθώς και τα λοιπά έξοδα που πραγματοποιούνται από μία επιχείρηση για τη λήψη των δανείων.

Στην έννοια του κόστους δανεισμού περιλαμβάνονται:

- Τόκοι βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, καθώς και τόκοι υπεραναλήψεων.
- Απόσβεση της διαφοράς υπό το άρτιο ομολογιακών δανείων,
- Απόσβεση συμπληρωματικών εξόδων που πραγματοποιήθηκαν για την λήψη των δανείων,
- Χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις από μισθώσεις, οι οποίες παρακολουθούνται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16,
- Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ξένο νόμισμα, κατά την έκταση που αυτές θεωρούνται χρηματοοικονομικό έξοδο.

Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις πρέπει να κεφαλαιοποιούνται.

Γ.17. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24)

Οι γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών καλύπτονται από το Δ.Λ.Π. 24 το οποίο αναφέρεται στις συναλλαγές μεταξύ μιας επιχείρησης που καταρτίζει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των συνδεδεμένων με αυτή μερών και εφαρμόζεται υποχρεωτικά για τις χρήσεις που αρχίζουν μετά την 1/1/2005. Το πρωτεύον στοιχείο του είναι η οικονομική ουσία και όχι ο νομικός τύπος των συναλλαγών.

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

- α) Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
- β) Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
- γ) Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 28.
- δ) Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 31.
- ε) Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.
- ζ) Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.
- η) Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται (είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή, από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.
- θ) Είναι ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζομένους της επιχείρησης με σκοπό το οικονομικό όφελός του ή όφελος των εργαζομένων της επιχείρησης που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της επιχείρησης.

Συναλλαγή συνδεδεμένων μερών είναι μια μεταφορά πόρων, υπηρεσιών ή υποχρεώσεων μεταξύ των συνδεδεμένων μερών, ανεξάρτητα από το εάν επιβάλλεται ένα τίμημα ή όχι.

Γ.18. Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (Δ.Π.Χ.Α.15)

Το πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες.

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης.

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται στο ποσό, το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Επίσης, το πρότυπο ορίζει τη λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων για την ανάληψη μιας σύμβασης και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής.

Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων). Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας», είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκρών (out put methods), είτε μεθόδους εισρών (in put methods).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα του Ομίλου για την έκδοση τιμολογίου.

Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Γ.19. Χρηματοοικονομικά μέσα (Δ.Π.Χ.Α. 9)

Αναγνώριση και αποαναγνώριση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία γίνει συμβαλλόμενο μέρος των συμβατικών όρων των χρηματοοικονομικών μέσων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν λήγουν τα συμβατικά δικαιώματα στις ταμειακές ροές από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή όταν μεταβιβάζεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ανταμοιβές. Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται όταν αποσβένεται, εκκαθαριστεί, ακυρωθεί ή λήξει.

Ταξινόμηση και αρχική αποτίμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Εκτός από τις εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιέχουν σημαντική χρηματοοικονομική συνιστώσα και αποτιμώνται στην τιμή συναλλαγής σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, προσαρμοσμένη για το κόστος συναλλαγής (κατά περίπτωση).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός εκείνων που ορίζονται και λειτουργούν ως μέσα αντιστάθμισης, ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Αποσβεσμένο κόστος
- Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

Στις παρουσιαζόμενες περιόδους, ο Όμιλος και η Εταιρία δεν διέθετε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω των αποτελεσμάτων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων.

Η ταξινόμηση καθορίζεται και από τα δύο:

- το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου
- τα συμβατικά χαρακτηριστικά ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Όλα τα έσοδα και έξοδα που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα παρουσιάζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα, στα χρηματοοικονομικά έσοδα ή σε άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από την απομείωση των εμπορικών απαιτήσεων που εμφανίζεται σε κονδύλια λειτουργικής δραστηριότητας.

Μεταγενέστερη αποτίμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος εάν τα περιουσιακά

στοιχεία πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις (και δεν προσδιορίζονται ως χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία μέσω αποτελεσμάτων):

- βρίσκονται σε επιχειρηματικό μοντέλο που έχει ως στόχο την κατοχή των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τη συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων δημιουργούν ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου

Μετά την αρχική αναγνώριση, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η προεξόφληση παραλείπεται όταν η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη ουσιώδης. Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ισοδύναμα, οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις εμπίπτουν σε αυτήν την κατηγορία χρηματοοικονομικών μέσων όπως επίσης και τα ομόλογα που διαπραγματεύονται σε οργανωμένες αγορές και προηγουμένως είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα έως τη λήξη σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (χρηματοοικονομικά μέσα που δεν διέθετε η εταιρεία κατά τις παρουσιαζόμενες περιόδους).

Απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η βάση υπολογισμού απαιτήσεων απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 λαμβάνει υπόψη πιο ενημερωμένες πληροφορίες για την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών - το μοντέλο «αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών». Αυτό αντικαθιστά το «μοντέλο ζημιών που έχουν προκύψει» του ΔΛΠ 39.

Τα μέσα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των νέων απαιτήσεων περιλαμβάνονται τα δάνεια και άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία χρεωστικού τύπου που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω κατάστασης λοιπών συνολικών εσόδων, εμπορικές απαιτήσεις, περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται και αποτιμώνται βάσει του ΔΠΧΑ 15 και δανειακές υποχρεώσεις και εγγυοδοσίες που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η αναγνώριση των πιστωτικών ζημιών δεν εξαρτάται πλέον από την αρχική αναγνώριση. Αντίθετα, ο Όμιλος και η Εταιρία εξετάζει ένα ευρύτερο φάσμα πληροφοριών κατά την εκτίμηση του πιστωτικού κινδύνου και τη μέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, συμπεριλαμβανομένων των παρελθόντων γεγονότων, των τρεχουσών συνθηκών, εύλογων και υποστηρικτικών προβλέψεων που επηρεάζουν την αναμενόμενη είσπραξη των μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου.

Οι προβλέψεις απομείωσης αναγνωρίζονται ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, εκτός αυτών που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων χρήσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και όλων των ταμειακών ροών που αναμένεται να ληφθούν. Η διαφορά προεξοφλείται χρησιμοποιώντας μια εκτίμηση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Για τα συμβατικά στοιχεία ενεργητικού, τις εμπορικές απαιτήσεις και τις απαιτήσεις από μισθώσεις, ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου.

Η μέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών προσδιορίζεται από μια στάθμιση πιθανοτήτων για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε σχέση με την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοπιστωτικού μέσου.

Ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τα δάνεια καθώς και τις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Γ.20. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται

στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, και οι κυριότερες παρατίθενται κατωτέρω. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτής είναι η βάση για την λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

Γ.20.1 Απομείωση υπεραξίας και λοιπών μη χρηματοοικονομικών στοιχείων

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υφίσταται κάποια ένδειξη απομείωσης της υπεραξίας, σύμφωνα με τη λογιστική πρακτική της παραγράφου Γ.4.ι. Τα ανακτήσιμα ποσά των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζονται σύμφωνα με τους υπολογισμούς της αξίας χρήσεως (value in use). Οι υπολογισμοί απαιτούν τη χρήση εκτιμήσεων που σχετίζονται με τα μελλοντικά κέρδη και τα επιτόκια προεξόφλησης.

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για απομείωση οποτεδήποτε γεγονότα ή αλλαγές σε καταστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη, σύμφωνα με τη λογιστική αρχή που περιγράφεται στην παράγραφο Γ.6.

Γ.20.2 Φόρος εισοδήματος

Οι εταιρίες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες φορολογίας εισοδήματος. Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για τους φόρους εισοδήματος απαιτείται σημαντική υποκειμενική κρίση. Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος, στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτής θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στην χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Γ.20.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Σημαντικές εκτιμήσεις της Διοίκησης απαιτούνται για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, με βάση τον πιθανό χρόνο και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών σε συνδυασμό με το φορολογικό προγραμματισμό της οντότητας.

Γ.20.4 Ζωή ενσώματων ακινητοποιήσεων και υπολειμματικές αξίες

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους. Η πραγματική ωφέλιμη ζωή των ακινητοποιήσεων αποτιμάται σε ετήσια βάση και ενδέχεται να διαφέρει λόγω διαφορών παραγόντων.

Γ.20.5 Πρόβλεψη καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας για αποθέματα

Σύμφωνα με την λογιστική αρχή που αναφέρεται στην παράγραφο Γ5, η πρόβλεψη για την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων, αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της Διοίκησης, με βάση τις ιστορικές τάσεις των πωλήσεων και την θεώρησή της για την ποιότητα και τον όγκο των αποθεμάτων, στο βαθμό που τα διαθέσιμα αποθέματα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού θα πουληθούν κάτω του κόστους.

Γ.20.6 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Ο Όμιλος απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεών του όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη εκάστης απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση του Ομίλου περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση παράγοντες όπως την πιστωτική της πολιτική, αναφορές από τη νομική υπηρεσία για πρόσφατες εξελίξεις σε υποθέσεις που αυτή χειρίζεται, κακώς και την εκτίμηση/κρίση της για την επίδραση λοιπών παραγόντων στην εισπραξιμότητα των απαιτήσεων.

Γ.20.7 Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται βάσει αναλογιστικών μεθόδων, η διενέργεια των οποίων απαιτεί από τη Διοίκηση να εκτιμήσει συγκεκριμένες παραμέτρους όπως η μελλοντική αύξηση των αμοιβών των εργαζομένων, το επιτόκιο προεξόφλησης των εν λόγω υποχρεώσεων, το ποσοστό αποχώρησης των εργαζομένων κλπ. Η Διοίκηση προσπαθεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς όπου η εν λόγω πρόβλεψη αναθεωρείται, να εκτιμά με όσο το δυνατό καλύτερο τρόπο τις παραμέτρους αυτής.

Γ.20.8 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και της επίδρασης που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα του Ομίλου.

Γ.20.9 Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες (Δ.Π.Χ.Α. 15)

Όταν το αποτέλεσμα ενός συμβολαίου μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, τα έσοδα και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο. Το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που το αναληφθέν συμβατικό κόστος ενδέχεται να ανακτηθεί ενώ το συμβατικό κόστος αναγνωρίζεται στα έξοδα της χρήσης στην οποία αναλήφθηκε.

Γ.20.10 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

Ορισμένα από τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου απαιτούν την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία, ή / και την δημοσίευση αυτής της εύλογης αξίας.

Ο Όμιλος επιμετρά μία σειρά από κονδύλια σε εύλογη αξία:

- * Ενσώματα Πάγια στοιχεία & Ακίνητα προς επένδυση
- * Μακροπρόθεσμα και Βραχυπρόθεσμα Δάνεια
- * Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου αναφέρονται στην σημείωση Γ. Οι πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια για όλες τις χρήσεις, εκτός από τις περιπτώσεις που γίνεται σχετική αναφορά.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου παρουσιάζονται σε € το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) / Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Οι περιοχές στις οποίες χρησιμοποιήθηκαν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις αναφέρονται στη σημείωση Γ.22.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών

α. Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

<u>Τίτλος</u>	<u>Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την</u>
ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2019
ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»	1 Ιανουαρίου 2019
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»)	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός»	1 Ιανουαρίου 2019

Από τις παραπάνω τροποποιήσεις, μόνο το ΔΠΧΑ 16 οδήγησε σε σημαντικές μεταβολές στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές.

Η επίδραση της εφαρμογής του νέου προτύπου στην αναγνώριση και επιμέτρηση των συναλλαγών, γνωστοποιείται στην παρακάτω. Οι λοιπές τροποποιήσεις, είτε δεν επηρεάζουν σημαντικά, είτε δεν είναι σχετικές με τις εργασίες της Εταιρείας και του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16 αντικατέστησε το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και την ΕΔΔΠΧΑ 4 «Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση».

Το πρότυπο εισάγει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων και απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίζει όλες τις μισθώσεις με ένα ενιαίο μοντέλο στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, δίνοντας το δικαίωμα εξαιρέσεως βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και μισθώσεων χαμηλής αξίας. Η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει ίδια με αυτή του ΔΛΠ 17. Οι εκμισθωτές θα συνεχίσουν να ταξινομούν τις μισθώσεις σε λειτουργικές, ή χρηματοοικονομικές, χρησιμοποιώντας αρχές παρόμοιες με αυτές του ΔΛΠ 17. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν επηρεάστηκαν από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, στις περιπτώσεις που είναι εκμισθωτές.

Μέθοδος μετάβασης και πρακτικές διευκολύνσεις που εφαρμόστηκαν

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16, χρησιμοποιώντας την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης, εφαρμόζοντας αναδρομικά το πρότυπο με τη σωρευτική επίδραση της εφαρμογής του να αναγνωρίζεται την 1η Ιανουαρίου 2019, χωρίς αναπροσαρμογή των συγκριτικών μεγεθών.

Ο Όμιλος επέλεξε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση της χρήσης των προηγούμενων αξιολογήσεων, οι οποίες έγιναν κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της Διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4, ώστε να προσδιοριστεί εάν μία σύμβαση περιέχει μίσθωση. Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε σε νέες συμβάσεις ή μεταβολές υφισταμένων μετά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος χρησιμοποίησε τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που επιτρέπονται από το πρότυπο:

- Χρήση ενός ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- Εξαιρέση των αρχικών άμεσων δαπανών για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής.

- Χρήση των προηγούμενων αξιολογήσεων για την ύπαρξη επαχθών μισθώσεων.
- Χρήση του λογιστικού χειρισμού των λειτουργικών μισθώσεων για μισθώσεις που έχουν διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών από την 1η Ιανουαρίου 2019.

Επιπλέον, ο Όμιλος επέλεξε να χρησιμοποιεί τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου για τα συμβόλαια μισθώσεων τα οποία, κατά την ημερομηνία έναρξής τους, έχουν διάρκεια 12 μήνες ή λιγότερο και δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς (βραχυπρόθεσμες μισθώσεις), καθώς και για τις μισθώσεις παγίων μη σημαντικής αξίας (πάγια μη σημαντικής αξίας), για παράδειγμα μικρά έπιπλα γραφείου ή εξοπλισμό πληροφοριακών συστημάτων.

Ο Όμιλος αναγνώρισε συμβάσεις μίσθωσης για οικόπεδα, κτίρια και οχήματα, που πριν αναγνωρίζονταν ως λειτουργικές.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης υπολογίστηκαν στην παρούσα αξία των εναπομεινάντων μισθωμάτων, που προεξοφλήθηκαν με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της 1 Ιανουαρίου 2019. Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού είναι το κόστος που ο μισθωτής θα όφειλε να πληρώσει για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, σε ένα παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και υποθέσεις. Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που εφαρμόστηκε σε επίπεδο Ομίλου κυμάνθηκε μεταξύ 4% με 5%.

Η αλλαγή της λογιστικής πολιτικής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 επηρέασε την «Κατάσταση Οικονομικής Θέσης» του Ομίλου και της Εταιρείας την 1η Ιανουαρίου 2019, ως εξής:

	Όμιλος		
	31.12.2018 Δημοσιευμένο	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	01.01.2019 Αναπροσαρμοσμένο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	8.534	147.855	156.389
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού	9.889.522	147.855	10.037.376
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	24.688.921	147.855	24.836.775

	Εταιρία		
	31.12.2018 Δημοσιευμένο	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	01.01.2019 Αναπροσαρμοσμένο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	8.534	147.855	156.389
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού	9.889.522	147.855	10.037.376
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	24.688.921	147.855	24.836.775

	Όμιλος		
	31.12.2018 Δημοσιευμένο	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	01.01.2019 Αναπροσαρμοσμένο
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές	9.455.000	92.119	9.547.119
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	9.755.218	92.119	9.847.337
Τραπεζικός δανεισμός	4.187.500	55.735	4.243.235
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	6.640.267	55.735	6.696.002
Σύνολο υποχρεώσεων	16.395.485	147.854	16.543.339

	Εταιρία		
	31.12.2018 Δημοσιευμένο	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	01.01.2019 Αναπροσαρμοσμένο
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές	9.455.000	92.119	9.547.119
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	9.640.562	92.119	9.732.681
Τραπεζικός δανεισμός	4.187.500	55.735	4.243.235
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	6.632.638	55.735	6.688.373
Σύνολο υποχρεώσεων	16.273.200	147.854	16.421.054

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων την 1η Ιανουαρίου 2019 μπορούν να συμφωνηθούν με τις λειτουργικές μισθώσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 όπως φαίνεται παρακάτω:

	Όμιλος	Εταιρία
Δεσμεύσεις από Λειτουργικές Μισθώσεις κατά την 31.12.2018	154.123	154.123
Προεξόφληση	6.269	6.269
Υποχρεώσεις από Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν κατά την 01.01.2019	147.854	147.854
	Όμιλος	Εταιρία
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Μισθώσεις	92.119	92.119
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Μισθώσεις	55.735	55.735
Υποχρεώσεις από Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν κατά την 01.01.2019	147.854	147.854

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν είχαν καμία επίδραση στην «Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων» από την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16.

Οι προσαρμογές του ενεργητικού σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων:

	Όμιλος	
	31.12.2019	01.01.2019
Κτίρια	66.731	100.097
Μεταφορικά Μέσα	29.286	47.757
	96.017	147.855

	Εταιρία	
	31.12.2019	01.01.2019
Κτίρια	66.731	100.097
Μεταφορικά Μέσα	29.286	47.757
	96.017	147.855

Στην «Κατάσταση Αποτελεσμάτων» του έτους 2019 του Ομίλου και της Εταιρίας, περιλαμβάνεται ποσό αποσβέσεων για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης € 51.837 και χρηματοοικονομικών εξόδων για τις υποχρεώσεις μισθώσεων ποσό € 6.269.

Λογιστική πολιτική μισθώσεων μετά την 1 Ιανουαρίου 2019

Από την 1η Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση εκτός από

- Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και
- Μισθώσεις παγίων μη σημαντικής αξίας

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης υπολογίζονται αρχικά στην παρούσα αξία των μισθωμάτων, που δεν καταβλήθηκαν στην έναρξη της μίσθωσης. Προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού

(IBR). Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού είναι το κόστος που ο μισθωτής θα όφειλε να πληρώσει για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, σε ένα παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και υποθέσεις.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των:

- Σταθερών μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσίαν» σταθερών μισθωμάτων)
- Μεταβλητών μισθωμάτων, που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη
- Υπολειμματικής αξίας, που αναμένεται να πληρωθεί
- Τιμής εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, εάν ο εκμισθωτής είναι σχεδόν σίγουρος ότι θα εξασκήσει το δικαίωμα
- Κυρώσεων λήξης μιας μίσθωσης, εάν ο εκμισθωτής επιλέξει αυτό το δικαίωμα

Τα δικαιώματα χρήσης στοιχείων του ενεργητικού αρχικά επιμετρούνται στο κόστος τους, και στη συνέχεια μειώνονται κατά το ποσό της συσσωρευμένης απόσβεσης και της απομείωσης. Τέλος, προσαρμόζονται σε συγκεκριμένες επαναμετρήσεις της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης.

Η αρχική επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης στοιχείων του ενεργητικού αποτελείται από:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης
- Τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ημερομηνία έναρξης ή πριν από αυτήν, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.
- Τις αρχικές δαπάνες, που είναι άμεσα συνδεδεμένες με το μίσθιο
- Τα κόστη αποκατάστασης

Κάθε μίσθωμα κατανέμεται ανάμεσα στην υποχρέωση μίσθωσης και τον τόκο, ο οποίος χρεώνεται στα αποτελέσματα σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο για το υπόλοιπο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε κάθε περίοδο. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ή της διάρκειας μίσθωσής του, με σταθερή μέθοδο.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων αναπροσαρμόζονται στην περίπτωση που τα μισθώματα μεταβάλλονται λόγω μεταβολής κάποιου δείκτη ή μεταβολής στην διάρκεια της μίσθωσης.

β. Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (έκδοση 29 Μαρτίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 & ΔΠΧΑ 7: Interest Rate Benchmark Reform (έκδοση 26 Σεπτεμβρίου 2019)	1 Ιανουαρίου 2020
ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις»	1 Ιανουαρίου 2021
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1: Κατηγοριοποίηση Υποχρεώσεων μεταξύ Βραχυπρόθεσμων και Μακροπρόθεσμων (έκδοση 23 Ιανουαρίου 2020)	1 Ιανουαρίου 2022

Δεν αναμένεται οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις

Δεν πραγματοποιήθηκαν σημαντικές μεταβολές στη φύση και το ποσό των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν σε προγενέστερες περιόδους εκτός της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Οι κύριες πηγές δημιουργίας αβεβαιοτήτων σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, αφορούν εκτιμήσεις σχετικά με:

- Τον προσδιορισμό της ύπαρξης μισθώσεων σε συγκεκριμένες συναλλαγές.
- Τους όρους ανανέωσης των συμβάσεων μίσθωσης.
- Τον προσδιορισμό του επιτοκίου προεξόφλησης.

Σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις

Δεν πραγματοποιήθηκαν σημαντικές μεταβολές στη φύση και το ποσό των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν σε προγενέστερες περιόδους εκτός της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Οι κύριες πηγές δημιουργίας αβεβαιοτήτων σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, αφορούν εκτιμήσεις σχετικά με:

- Τον προσδιορισμό της ύπαρξης μισθώσεων σε συγκεκριμένες συναλλαγές.
- Τους όρους ανανέωσης των συμβάσεων μίσθωσης.
- Τον προσδιορισμό του επιτοκίου προεξόφλησης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Πωλήσεις προϊόντων	626.000	1.007.725	626.000	1.007.725
Πωλήσεις υπηρεσιών	280.887	313.697	280.887	313.697
ΣΥΝΟΛΟ	906.887	1.321.422	906.887	1.321.422

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Υλικά	(282.486)	(246.511)	(282.486)	(246.511)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(261.527)	(310.218)	(261.527)	(310.218)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(231.854)	(479.505)	(231.854)	(479.505)
Παροχές Τρίτων	(30.777)	(33.840)	(30.777)	(33.840)
Φόροι - τέλη	(59.952)	(153.442)	(59.952)	(153.442)
Διάφορα Έξοδα	(27.490)	(62.419)	(27.490)	(62.419)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(25.099)	(39.896)	(25.099)	(39.896)
Αποσβέσεις	(7.965)	(1.843)	(7.965)	(1.843)
ΣΥΝΟΛΟ	(927.150)	(1.327.676)	(927.150)	(1.327.676)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Λοιπά Έσοδα	1.679	1.661	1.679	1.661
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	184	20.489	184	20.489
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/συνδεδεμένων	-	-	(308.075)	(208.886)
κόστους συμμετοχών θυγατρικών/συνδεδεμένων	-	-	83	44.239
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	27.402	(103.569)	42.702	(94.069)
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	412.924	487.409	412.924	487.409
Αναστροφή ζημιάς απομείωσης αξίας αποθεμάτων	15.498	10.106	15.498	10.106
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(8.343)	(83.678)	(8.343)	(83.678)
ΣΥΝΟΛΟ	449.345	332.418	156.652	177.271

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(289.763)	(300.705)	(289.763)	(300.705)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(48.190)	(36.092)	(40.248)	(29.063)
Παροχές Τρίτων	(20.147)	(72.931)	(20.099)	(72.579)
Φόροι - τέλη	(92.640)	(111.842)	(88.826)	(107.773)
Διάφορα Έξοδα	(18.799)	(23.806)	(18.547)	(17.829)
Αποσβέσεις	(45.516)	(3.074)	(45.516)	(3.074)
ΣΥΝΟΛΟ	(515.055)	(548.450)	(502.998)	(531.021)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(108.839)	(107.887)	(108.839)	(107.887)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(316.369)	(450.018)	(316.369)	(450.018)
Παροχές Τρίτων	(1.226)	(3.843)	(1.226)	(3.843)
Φόροι - τέλη	(69.101)	(91.664)	(69.101)	(91.664)
Διάφορα Έξοδα	(16.869)	(41.383)	(16.869)	(41.383)
Αποσβέσεις	(2.549)	(2.078)	(2.549)	(2.078)
ΣΥΝΟΛΟ	(514.954)	(696.873)	(514.954)	(696.873)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(200.705)	(140.561)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(200.705)	(140.561)	-	-

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Πιστωτικοί τόκοι	549	318	546	309
Χρεωστικοί τόκοι	(667.435)	(759.757)	(667.153)	(759.369)
ΣΥΝΟΛΟ	(666.886)	(759.439)	(666.607)	(759.061)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2019	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2019	Χρήση 1.1-31.12.2018
Τρέχων φόρος	-	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(91.611)	1.520	(35.309)	3.728
ΣΥΝΟΛΟ	(91.611)	1.520	(35.309)	3.728

9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.537	-	119.551	165.529
Επίδραση ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019. Αναγνώριση Δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	100.097	-	47.757	-	147.855
Αναπροσαρμοσμένα ποσά σύμφωνα με ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019	-	137.538	8.537	47.757	119.551	313.384
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	8.414	8.414
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(30)	-	-	(30)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	137.538	8.508	47.757	127.965	321.768
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.465	-	111.089	156.995
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	33.366	71	18.472	3.911	55.819
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(29)	-	-	(29)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	70.807	8.507	18.472	115.000	212.786
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	66.731	0	29.286	12.964	108.982
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	(0)	72	-	8.462	8.534

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.537	-	118.233	164.212
Επίδραση ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019. Αναγνώριση Δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	100.097	-	47.757	-	147.855
Αναπροσαρμοσμένα ποσά σύμφωνα με ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019	-	137.538	8.537	47.757	118.233	312.066
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	8.414	8.414
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(30)	-	-	(30)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	137.538	8.508	47.757	126.647	320.450
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.465	-	109.771	155.677
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	33.366	71	18.472	3.911	55.819
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(29)	-	-	(29)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	70.807	8.507	18.472	113.683	211.468
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	66.731	0	29.286	12.964	108.982
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	-	72	-	8.462	8.534

10. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2018	7.601.294	1.870.906	9.472.200	4.017.094	1.870.906	5.888.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2019	669.615	1.218.551	1.888.166	669.615	1.218.551	1.888.166
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	54.700	(27.298)	27.402	70.000	(27.298)	42.702
Μεταφορές	938.533	(938.533)	-	938.533	(938.533)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	680.580	1.558.495	2.239.076	680.580	1.558.495	2.239.076
Υπόλοιπο 31.12.2019	8.583.561	565.131	9.148.692	5.014.661	565.131	5.579.792
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2019	8.583.561	565.131	9.148.692	5.014.661	565.131	5.579.792
Υπόλοιπο 31.12.2018	7.601.294	1.870.906	9.472.200	4.017.094	1.870.906	5.888.000

Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2019 στα πλαίσια επανελέγχου της αξίας των ακινήτων σε επένδυση, ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των ακινήτων.

Για τον Όμιλο η αξία των ακινήτων για επένδυση, αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 6.980.729 ευρώ για την 31/12/2019 και 7.700.260 ευρώ για την 31/12/2018.

Για την Εταιρία η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 3.385.607 ευρώ για την 31/12/2019 και 4.016.183 ευρώ για την 31/12/2018.

10^ο. Καθαρά κέρδη ή Ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης

1. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2019 στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των κυριότερων ακινήτων. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες δείχνουν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες για την 31.12.2019 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2019 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2018 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/2019 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	913.000	910.600	2.400	-	2.400
Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	2.159.400	2.177.000	(17.600)	-	(17.600)
Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	496.500	496.600	(100)	-	(100)
Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	639.792	1.018.000	(378.208)	(350.909)	(27.299)
Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.940.000	4.870.000	70.000	-	70.000
ΣΥΝΟΛΑ (α)	9.148.692	9.472.200	(323.508)	(350.909)	27.401

2. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2018 στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των κυριότερων ακινήτων. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες δείχνουν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες για την 31.12.2019 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2018 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2017 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/2018 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	910.600	927.400	(16.800)	-	(16.800)
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	2.177.000	2.195.800	(18.800)	-	(18.800)
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	496.600	470.500	26.100	-	26.100
4.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	1.018.000	3.395.000	(2.377.000)	(2.242.931)	(134.069)
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.870.000	4.830.000	40.000	-	40.000
	ΣΥΝΟΛΟ	9.472.200	11.818.700	(2.346.500)	(2.242.931)	(103.569)

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2018	14.701	900	15.601
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2019	210	-	210
Υπόλοιπο 31.12.2019	14.911	900	15.811

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2018	14.700	900	15.600
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2019	210	-	210
Υπόλοιπο 31.12.2019	14.910	900	15.810

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2019	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2018	1	0	1

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2018	13.814	900	14.714
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2019	210	-	210
Υπόλοιπο 31.12.2019	14.024	900	14.924

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2018	13.813	900	14.713
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2019	210	-	210
Υπόλοιπο 31.12.2019	14.023	900	14.923

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2019	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2018	1	0	1

12. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	3.842.151	3.771.695	3.817.432	3.745.753
	3.842.151	3.771.695	3.817.432	3.745.753

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2019	31.12.2018
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	3.771.695	417.017
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(186.044)	(56.595)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	256.500	3.411.274
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	3.842.151	3.771.695

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	-	-	-	-
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	-	-
	-	-	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	31.205	31.206	31.205	31.206
	31.205	31.206	31.205	31.206

14. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	95.227	180.719	216.028
	-	95.227	180.719	216.028

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Διαγραφές/απομειώσεις απαιτήσεων συμμετοχών	-	-	180.719	216.028
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	-	95.227	-	-
	-	95.227	180.719	216.028

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο 01/01	95.227	99.403	216.028	212.300
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	-	-	1.937	3.728
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	89.462	(4.176)	184.689	-
Συν/(Μείον): Αύξηση/ (Μείωση) συντελεστή φορολογίας	-	-	(37.246)	-
Αναβαλλόμενο έσοδο από φορολογικές ζημιές	(184.689)	-	(184.689)	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	95.227	180.719	216.028

15. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	3.377.753	5.480.939	3.377.753	5.480.939
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.362.260	2.362.260	2.362.260	2.362.260
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	41.631	42.148	41.631	42.148
	5.781.644	7.885.347	5.781.644	7.885.347

Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί η Εταιρία για τα αποθέματα είναι ότι τα αποτιμάει στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Παραγωγή σε εξέλιξη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.362.260	2.362.260	2.362.260	2.362.260
	2.362.260	2.362.260	2.362.260	2.362.260

16. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	333.916	332.907	333.916	340.347
	333.916	332.907	333.916	340.347
Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων				
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	5.303.985	5.292.900
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.810.843)	(1.690.961)
	-	-	3.493.142	3.601.939
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	575.273	585.994	1.092.400	1.069.600
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(217.068)	(213.779)
	575.273	585.994	875.332	855.821
Χρεώστες διάφοροι	417.070	441.864	386.813	412.063
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	3.328	3.485	3.328	3.485
Έξοδα επομένων χρήσεων	35.174	61.577	35.174	61.577
	455.572	506.926	425.315	477.125
	1.364.761	1.425.827	5.127.705	5.275.232

Στις 31/12/2019 η χρονική απεικόνιση των πελατών έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμ.	81.089	83.800	81.089	87.520
Είναι σε καθυστέρηση αλλά όχι απομειωμένα				
3-6 μήνες				
6-12 μήνες	3.720	-	3.720	3.720
1 - 2 έτη				
>2 έτη	249.107	249.107	249.107	249.107
	333.916	332.907	333.916	340.347

Στις 31/12/2019 η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμ.	1.030.845	1.092.920	1.300.647	1.332.946
Είναι σε καθυστέρηση αλλά όχι απομειωμένα				
3-6 μήνες				
6-12 μήνες				
1 - 2 έτη				
>2 έτη				
	1.030.845	1.092.920	1.300.647	1.332.946

Για τα ποσά που ήταν σε καθυστέρηση πέραν των 365 ημερών και που δεν έχουν απομειωθεί, υπάρχουν επαρκείς εξασφαλίσεις.

17. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	490	286	443	191
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.493.457	1.641.482	1.493.254	1.638.630
	1.493.947	1.641.768	1.493.696	1.638.821

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	261.733	267.955	259.754	265.669
Προκαταβολές Πελατών	3.567	136.671	3.567	136.671
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.062.446	1.839.121	1.057.145	1.833.778
	1.327.746	2.243.746	1.320.466	2.236.117

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	98.373	28.879	98.373	28.879
Έσοδα επομένων χρήσεων	-	-	-	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	146.448	143.508	141.148	138.208
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	-	333.699	-	333.699
Πιστωτές διάφοροι	817.625	1.333.034	817.625	1.332.991
	1.062.446	1.839.121	1.057.145	1.833.778

19. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	57.970	209.021	57.970	209.021
	57.970	209.021	57.970	209.021

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η μητρική εταιρία είχε υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Νόμιμο Ελεγκτή όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ.5 του Ν.2238/1994 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2014, 2015, 2016, 2017 και 2018 της Εταιρίας, επίσης διενεργήθηκε από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη». Να σημειωθεί επίσης ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους Νόμιμους Ελεγκτές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Για τη χρήση 2019 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2019 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019. Αν

μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύπτουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος) σε συνδυασμό με τα άρθρα 36 παρ. 1 και 72 παρ. 11, του ν. 4174/2013, β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2013 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

20. Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ομολογιακές δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	3.380.000	1.787.500	3.380.000	1.787.500
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	3.400.000	2.400.000	3.400.000	2.400.000
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημ 28)	36.000	-	36.000	
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	18.891	-	18.891	
	6.834.891	4.187.500	6.834.891	4.187.500

Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	6.075.000	9.455.000	6.075.000	9.455.000
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημ 28)	32.247	-	32.247	
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	11.250	-	11.250	
	6.118.497	9.455.000	6.118.497	9.455.000

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31/12/2019	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	709.922	5.408.575	-	6.118.497
Εταιρία	709.922	5.408.575	-	6.118.497
31/12/2018	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	3.380.000	6.075.000	-	9.455.000
Εταιρία	3.380.000	6.075.000	-	9.455.000

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	111.040	114.656	-	-
	111.040	114.656	-	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αφορολόγητα Αποθεματικά	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία στις συμμετοχές	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	111.040	114.656	-	-
	111.040	114.656	-	-

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο 01/01	114.656	120.352	-	-
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας χρέωση (πίστωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Αύξηση/ (Μείωση) Συντελεστή Φορολογίας	-	-	-	-
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	167.817	87.070	171.433	92.766
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες	(171.433)	(92.766)	(171.433)	(92.766)
Υπόλοιπο 31.12.2019	111.040	114.656	-	-

22. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραιτούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Στην Ελλάδα, υπάλληλοι που συνταξιοδοτούνται δικαιούνται το 40% της αποζημίωσης σύμφωνα με το Ν.2112/1920. Τα συγκεκριμένα προγράμματα αποτελούν προγράμματα καθορισμένων παροχών σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19.

Οι εκτιμήσεις για τις υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών του Ομίλου σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 υπολογίστηκε από ανεξάρτητη εταιρία αναλογιστών. Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ19, έχει ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2019	31/12/2018
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3.832	11.085
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	2.447	2.221
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	6.279	13.306
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	163.129	148.034
Καταβληθείσες παροχές	-	(10.208)
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	6.279	13.306
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(12.434)	11.997
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	156.974	163.129
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	163.129	148.034
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	3.832	11.085
Κόστος Τόκων	2.447	2.221
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	(10.208)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	(12.434)	11.997
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	156.974	163.129

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	31/12/2019	31/12/2018
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,50%	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1%	1%

	31/12/2019	31/12/2018
Θνησιμότητα	ΜΤ_ΕΑΕ2012Ρ (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)	ΜΤ_ΕΑΕ2012Ρ (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)

Κινητικότητα προσωπικού:

	31/12/2019	31/12/2018
Ομάδα Ηλικιών Οικειοθελής Αποχώρηση Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση
Έως 40 ετών	0%	0%
41-55	0%	0%
55 και άνω	0%	0%
Ηλικία κανονικής συνταξοδότησης	Ασφάλιση στα "Βαρέα": 62 ετών Ασφάλιση στα "Κοινά": 67 ετών	Ασφάλιση στα "Βαρέα": 62 ετών Ασφάλιση στα "Κοινά": 67 ετών

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού κατά την 31.12.2019 είναι 11 άτομα (ομοίως και την 31.12.2018, 11 άτομα).

23. Λοιπές προβλέψεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	764.681	-	764.681	-
	787.113	22.432	787.113	22.432

Το κονδύλι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορά την έκδοση βάσει του Ν. 4548/2018 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 760.500, πλέον κεφαλαιοποιούμενων τόκων. Η διάρκεια του «Ομολογιακού Δανείου» είναι δύο (2) ετών, με ημερομηνία λήξης την 31.12.2021.

24. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Καταβλημένο	11.351.700	11.351.700	11.351.700	11.351.700
	11.351.700	11.351.700	11.351.700	11.351.700

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε 11.351.700 ευρώ διαιρούμενο σε 15.135.600 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 ευρώ η καθεμία.

Στην κλειόμενη χρήση δεν επήλθε καμία μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας.

25. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών	33.198	20.764	33.198	20.764
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	40.514	28.080	40.514	28.080

26. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2019/1.1.2018	(12.057)	(10.969)
Κίνηση περιόδου	(10)	(1.088)
	(12.068)	(12.057)

27. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	14.374.692	14.374.692	14.374.692	14.374.692
Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	-	136.000	-	136.000
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	320.501	402.408	320.501	402.408
	14.695.193	14.913.100	14.695.193	14.913.100

28. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Τρέχουσα υποχρέωση	36.000	-	36.000	-
Μη τρέχουσα υποχρέωση	32.247	-	32.247	-
Συνολική υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης	68.247	-	68.247	-

Σύνολο ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Όχι πέρα του 1 έτους	36.000	-	36.000	-
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	36.000	-	36.000	-
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
	72.000	-	72.000	-
Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοδότησης	(3.753)	-	(3.753)	-
Παρούσα αξία	68.247	-	68.247	-

Παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Όχι πέρα του 1 έτους	36.000	-	36.000	-
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	32.247	-	32.247	-
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
Παρούσα αξία	68.247	-	68.247	-

Η πολιτική του Ομίλου είναι να μισθώνει τον εξοπλισμό με χρηματοδοτικές μισθώσεις. Ο μέσος χρόνος της μίσθωσης είναι 57 μήνες. Για την περίοδο μέχρι τον Δεκέμβριο 2019 το μέσο πραγματικό επιτόκιο κυμαινόταν στο 5,0%. Τα επιτόκια είναι σταθερά κατά την ημερομηνία της σύμβασης. Όλες οι μισθώσεις συνάπτονται σε μια βάση σταθερών πληρωμών και δεν υπάρχουν συμφωνίες για καταβολές ενδεχόμενων μισθωμάτων. Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να παρατείνει τις συμβάσεις για ορισμένο χρόνο ή να αγοράσει τον εξοπλισμό αντί τιμήματος που καθορίζεται στην σύμβαση. Όλες οι υποχρεώσεις μισθώσεων είναι εκφρασμένες σε Ευρώ. Οι υποχρεώσεις του Ομίλου από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι εξασφαλισμένες για τον εκμισθωτή από τη μητρική εταιρεία.

29. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2019

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	50	4	1.184
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	2	2	5
5N Α.Ε.	3	-	153	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	4
ORIOΛ S.R.L.	-	-	430	-
LIMASSOL MARINA LTD	22	-	22	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	336	-	175	-
	463	53	818	1.192

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των οικονομικών καταστάσεών τους.

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	50	4	1.184
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	2	2	5
5N Α.Ε.	3	-	153	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	4
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.122	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.827	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.355	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	947	-
LIMASSOL MARINA LTD	22	-	22	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	336	-	175	-
	463	53	6.639	1.192

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2018

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	52	4	1.293
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	0	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	11	2	4
5N Α.Ε.	3	-	143	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	-
SANTORINI HOTELS & TOURISM ENTERPRISES SA	15	-	9	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	443	-
LIMASSOL MARINA LTD	25	-	25	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	144	64	833	1.433

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των οικονομικών καταστάσεών τους.

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	52	4	1.293
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	0	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	11	2	4
5N Α.Ε.	3	-	143	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	-
SANTORINI HOTELS & TOURISM ENTERPRISES SA	15	-	9	-
CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.120	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.822	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.351	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	934	-
LIMASSOL MARINA LTD	25	-	25	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	144	64	6.617	1.433

30. Σημαντικά Γεγονότα

Αλλαγή επωνυμίας της Εταιρίας

Την 09/12/2019 συγκλήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας με την οποία αποφασίσθηκε η αλλαγή της επωνυμίας σε «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.» και διακριτικό τίτλο «ΑΒΑΧ DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

Την 23/12/2019 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2026140, η με αριθμό 11248/19 / 23/12/2019 απόφασή της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού της Εταιρίας.

31. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η μητρική εταιρία είχε υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Νόμιμο Ελεγκτή όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ.5 του Ν.2238/1994 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2014, 2015, 2016, 2017 και 2018 της Εταιρίας, επίσης διενεργήθηκε από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη». Να σημειωθεί επίσης ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους Νόμιμους Ελεγκτές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Για τη χρήση 2019 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2019 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος) σε συνδυασμό με τα άρθρα 36 παρ. 1 και 72 παρ. 11, του ν. 4174/2013, β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2013 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

32. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Η εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις από θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της, αναλυτικότερα :

Επί της αγωγής της Εταιρίας απαίτησης ποσού € 33.424,44, εναντίον των πρώην μετόχων της εταιρίας με την επωνυμία «5Ν ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΣΧΟΛΑΙ ΧΑΤΖΙΔΑΚΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), ασκήθηκε έφεση εναντίον της υπ' αριθμ. 2953/2010 απόφασης του Ειρηνοδίκειου Αθηνών, η συζήτηση της οποίας αναβλήθηκε την 19.02.2016 για την 31.05.2019, κατά την οποία μταιώθηκε λόγω της διεξαγωγής των εκλογών και επαναπροσδιορίστηκε για την 27.5.2022.

Επί της αγωγής της Εταιρίας απαίτησης ποσού € 33.424,44, εναντίον των πρώην μετόχων της εταιρίας με την επωνυμία «5Ν ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΣΧΟΛΑΙ ΧΑΤΖΙΔΑΚΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), ασκήθηκε έφεση εναντίον της υπ' αριθμ. 2953/2010 απόφασης του Ειρηνοδίκειου Αθηνών, η συζήτηση της οποίας αναβλήθηκε την 19.02.2016 για την 31.05.2019, κατά την οποία μταιώθηκε λόγω της διεξαγωγής των εκλογών και επαναπροσδιορίστηκε για την 27.5.2022.

33. Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 27/08/08 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ALPHA BANK Α.Ε., έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 9.680.000 και € 4.600.000 σε ακίνητο της εταιρίας επί των οδών Ναυσικός και Μεσογείου (ΟΤ Γ820), στην περιοχή Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου

("UPTOWN") και σε ακίνητο επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά αντίστοιχα, υπέρ της Τράπεζας «ALPHA BANK Α.Ε.».

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 07/11/16 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχουν εγγραφεί υπέρ της Τράπεζας οι κάτωθι προσημειώσεις υποθήκης:

- Α' (πρώτης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 4.265.000, σε ακίνητα (4 οικόπεδα) που βρίσκονται στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων της Περιφέρειας Κρήτης &
- Β' (δεύτερης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 4.735.000, σε ακίνητο επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά.

34. Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Η εξάπλωση του κορωνοϊού «Covid-19», ο οποίος τον Μάρτιο 2020 κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «πανδημία» καθώς και η επιβολή έκτακτων μέτρων για την αντιμετώπιση της από τις επιμέρους κυβερνήσεις έχουν επηρεάσει αρνητικά την παγκόσμια οικονομία.

Εντός του πλαισίου των μέτρων στήριξης που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση λόγω της εμφάνισης και διάδοσης της νόσου του κορωνοϊού COVID-19 (COVID-19), η εταιρία υπάχθηκε στο καθεστώς ενίσχυσης με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής. Η ενίσχυση που έλαβε η εταιρία από την υπαγωγή της στο καθεστώς αυτό ανέρχεται σε 206.000 €.

Η επιστρεπτέα προκαταβολή, όπως η διαδικασία και οι προϋποθέσεις χορήγησης αυτής καθορίστηκαν από την απόφαση της ΓΔΟΥ 94, η οποία δημοσιεύθηκε την 03/05/2020 στο ΦΕΚ 1645 Τεύχος Δεύτερο, αφορά ενίσχυση η οποία χορηγείται σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως κλάδου και η οποία επιστρέφεται, εν όλο ή εν μέρει, υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις. Η ενίσχυση είναι ακατάσχετη, αφορολόγητη και δεν συμψηφίζεται με οποιαδήποτε οφειλή.

Το ποσό της ενίσχυσης επιβαρύνεται με επιτόκιο αναφοράς, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 2 παρ. 4 της απόφασης της ΓΔΟΥ 94 και συγκεκριμένα όπως αυτό έχει ορίσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα και ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της απόφασης, σύμφωνα με την ανακοίνωση την τελευταίας αριθ. 2008/C 14/02(C 14/6 της 19.1.2008), προσαυξημένο κατά 109 μονάδες βάσης.

Για το χρονικό διάστημα ως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος, κατά την οποία η δικαιούχος επιχείρηση δεν υποχρεούται να επιστρέψει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Μετά την παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης επιστρέφεται σε σαράντα (40) ισόποσες τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις, εκάστης εξ αυτών καταβλητέας την τελευταία ημέρα του μήνα.

Παρέχεται δυνατότητα α) επιστροφής μόνο ποσοστού 70% της ενίσχυσης, εφόσον ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης, ένα έτος μετά τη λήψη της ενίσχυσης, είναι μειωμένος κατά 70% ή παραπάνω σε σχέση με το ύψος του κύκλου εργασιών αναφοράς ή των ακαθάριστων εσόδων αναφοράς, όπως αυτά ορίζονται στις παρ. 10 και 11 του άρθρου 2 της απόφασης, β) επιστροφής μόνο ποσοστού 60% της ενίσχυσης, για τις επιχειρήσεις που απασχολούσαν την 31η Μαρτίου 2020 περισσότερους από 20 εργαζόμενους, εφόσον διατηρήσουν κατά μέσο όρο τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσαν κατά την 31η Μαρτίου 2020, βάσει των στοιχείων του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, ως και την 31η Μαρτίου 2021.

Η επιχείρηση υποχρεούται να διατηρήσει έως την 31η Οκτωβρίου 2020 τον αριθμό των εργαζομένων που απασχολούσε κατά την 31η Μαρτίου 2020.

Για τη διασφάλιση της υγείας των εργαζομένων του Ομίλου υιοθετήθηκε η εξ αποστάσεως εργασία και δεν πραγματοποιήθηκε αναστολή συμβάσεων εργασίας.

Μαρούσι, 20 Ιουλίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Α.Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405