



**Ετήσια Οικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020**

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	15
Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020	18

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 14 έως και την σελίδα 70 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Σεπτεμβρίου 2021.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Α. Ιωάννου
Δ.Τ. 889746Κωνσταντίνος Χασάπης
Δ.Τ. 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 «AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» την 30.09.2021, τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, 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 2020 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα.

Λειτουργώντας συνοδευτικά προς τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2020, 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 2020, 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 (01.01.2020 – 31.12.2020). 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 2020

Ο Όμιλος εταιριών AVAX DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2020 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 αύξηση κατά 96,80%, ανερχόμενος στα € 1.784.749, έναντι € 906.887 της προηγούμενης χρήσης.

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2020, ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 1.993.712, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 35,76% έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 1.468.517.

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθε σε ζημία ύψους € 1.997.790, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 28% έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 1.560.128.

Το αποτέλεσμα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου το 2020 ανήλθε σε ζημιά € 1.046.405 έναντι ζημιάς € 544.897, το 2019.

Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε σε € 666.090 το 2020, παρουσιάζοντας ελάχιστη μείωση έναντι του προηγούμενου έτους, όπου είχε ανέλθει σε € 666.886.

Το κυκλοφορούν ενεργητικό ανήλθε σε € 7.207.129, έναντι € 8.640.352 την 31.12.2019. Η μείωση προήλθε κυρίως από την μείωση των αποθεμάτων της εταιρίας ύστερα από την πώληση ακινήτων της, που αφορούν το οικιστικό συγκρότημα UPTOWN στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου και παραθεριστικής κατοικίας στον Πύργο Ψηλονέρου Χανίων.

Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό ανήλθε σε € 13.398.115, χωρίς ιδιαίτερη μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, που ανήλθε σε € 13.131.031. Στο κονδύλι Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων παρουσιάσθηκε αύξηση κατά € 480 χιλ. ύστερα από την σύναψη μακροχρόνιας επαγγελματικής μίσθωσης (29/5/2020 – 28/5/2032) για την στέγαση των γραφείων της εταιρίας, ενώ στο κονδύλι Επενδύσεις σε Ακίνητα επήλθε μείωση κατά € 198 χιλ., ύστερα από την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας στο πλαίσιο του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας αυτών.

Ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός της εταιρίας την 31.12.2020 ανήλθε σε € 4.829.667 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 1.900.000 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 2.929.667. Τα αντίστοιχα ποσά για την 31.12.2019 ανέρχονταν σε € 12.855.000 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 6.780.000 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 6.075.000. Η μείωση του συνολικού τραπεζικού δανεισμού, προήλθε ύστερα από την πλήρη αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου της Τράπεζα Πειραιώς, € 6.525.000, από την μερική αποπληρωμή Ομολογιακού Δανείου της ALPHA BANK, € 1.000.333 και την μερική αποπληρωμή δανείου της EUROBANK, € 500.000.

Οι μακροπρόθεσμες ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 7.065.956, παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσό € 6.301.274 σε σχέση με το αντίστοιχο κονδύλι της 31.12.2019, € 764.681. Η αύξηση προήλθε από την σύναψη νέας Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου με την μητρική εταιρία ΑΒΑΞ Α.Ε., για την έκδοση Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού € 7.000.000, πλέον κεφαλαιοποιημένων τόκων. Την 31/12/2020 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας € 6.243.000, πλέον κεφαλαιοποιημένων τόκων € 26.487.

Οι μη-δανειακές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατέγραψαν μικρή αύξηση το 2020, ανερχόμενες σε € 1.465.173 έναντι των € 1.385.716 το 2019.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου για το 2020 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι:

Ποσά σε € '000	2020	2019	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	20.605	21.771	(1.166)
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	6.369	6.389	(20)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.796)	(1.511)	284
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	(198)	27	225

Διαφορές αποτίμησης αποθεμάτων	0	15	(15)
Αποτελέσματα μετά φόρων & μετά δικαιωμάτων μειοψηφίας	(1.998)	(1.560)	438
Κύκλος εργασιών	1.785	907	878

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2020 και 2019 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	34,98%	39,69%	52,24%	56,07%
<u>Σύνολο Ενεργητικού</u>				
Πάγιο Ενεργητικό	65,02%	60,31%	47,76%	43,93%
<u>Σύνολο Ενεργητικού</u>				

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

Ίδια Κεφάλαια				
<u>Σύνολο</u>	44,61%	41,43%	48,47%	44,81%
Υποχρεώσεων				

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο				
<u>Υποχρεώσεων</u>	69,15%	70,71%	67,35%	69,06%
Σύνολο Παθητικού				
Ίδια Κεφάλαια				
<u>Σύνολο Παθητικού</u>	30,85%	29,29%	32,65%	30,94%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

Ίδια Κεφάλαια				
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	47,45%	48,57%	68,35%	70,44%

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

Κυκλοφορούν				
<u>Ενεργητικό</u>	50,58%	56,13%	77,56%	81,19%
Σύνολο				
Υποχρεώσεων				

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

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

<u>Μικτά αποτελέσματα</u>				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	-9,69%	-2,23%	-9,69%	-2,23%

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

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-31,36%	-23,03%	-29,05%	-22,62%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>				

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 ζημιογόνου οικονομικού αποτελέσματος της χρήσης 2020, η διοίκηση της Εταιρίας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2020, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2021.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2020, 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 2020, 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 KENAK, ενώ τα ακίνητα της εταιρίας που δεν έχουν αναπτυχθεί και είναι ακόμα οικόπεδα, δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον και δεν παράγουν απορρίμματα.

Σημαντικά γεγονότα της κλειόμενης χρήσης 2020

Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας

Την 30/10/2020 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, με την οποία εγκρίθηκαν οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως που έληξε 31/12/2019.

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Με την από 30/10/2020 συνεδρίαση των μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσόν 1.987.500,00 € σε μετρητά, με την έκδοση 2.650.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης.

Κατόπιν της πιστοποίησης της καταβολής του κεφαλαίου στις 23.12.2020, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε στο συνολικό ποσό των ευρώ 13.339.200,00, διαιρούμενο σε 17.785.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης.

Σύναψη Κοινού Ομολογιακού Δανείου (N.4548/2018)

Δυνάμει της από 17.01.2020 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου που συνομολογήθηκε μεταξύ της Εταιρίας και της μητρικής ΑΒΑΞ Α.Ε, η εταιρία εξέδωσε βάσει του Ν.4548/2018 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αρχικού ποσού € 5.500.000 πλέον κεφαλαιοποιούμενων τόκων. Με την από 07.12.2020 Σύμβαση Τροποποίησης του Ομολογιακού Δανείου, αυξήθηκε η συνολική ονομαστική αξία του σε € 7.000.000 πλέον κεφαλαιοποιούμενων τόκων, αναλόγως τροποποιούμενων της από 17/01/2020 Σύμβασης Δανείου και των Ομολογιών. Η διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου είναι πέντε (5) ετών.

Αποπληρωμή τραπεζικών δανείων

Εντός της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρία προέβη σε πλήρη πρόωρη αποπληρωμή του από 07/11/2016 εκδοθέντος Κοινού Ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, € 6.525.000. Επίσης προέβη σε μερική πρόωρη αποπληρωμή δανείου της ALPHA BANK, ως το από 27/08/2008 Πρόγραμμα Εκδόσεως Ομολογιακού Δανείου, € 1.000.333 και στην μερική αποπληρωμή δανείου της EUROBANK, ως την από 10/09/2010 Σύμβαση Πίστωσης Αλληλόχρεου Λογαριασμού, € 500.000.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2021

1. Οικονομικές & Πολιτικές Εξελίξεις

Πριν προλάβει η Ελλάδα να επανέλθει σε κανονικούς ρυθμούς στο επιχειρηματικό περιβάλλον και την οικονομία εν γένει, μετά από μία δεκαετία βαθιάς οικονομικής ύφεσης, η εκδήλωση της πανδημίας covid-19 στις αρχές του 2020 προκάλεσε σημαντική ανάσχεση στην εγχώρια οικονομία, καταγράφοντας πτώση 8,2% στο ΑΕΠ κυρίως λόγω της κάμψης του τουρισμού και της ιδιωτικής κατανάλωσης. Τα εθνικά lockdown και οι απαγορεύσεις διεθνών μετακινήσεων οδήγησαν σε σημαντική ύφεση την παγκόσμια οικονομία, με σοβαρές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις επενδύσεις και τα δημόσια έσοδα, ιδίως σε χώρες όπως η Ελλάδα όπου υπάρχει υψηλή συμμετοχή του τουρισμού στην τοπική οικονομία.

Οι κυβερνήσεις όλων των μεγάλων οικονομιών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης εξήγγειλαν μέτρα στήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων σε ένταση και έκταση που δεν έχει προηγουμένο, προκειμένου να περιορίσουν τις οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας covid-19. Στην Ελλάδα, το κόστος αυτών των παρεμβάσεων έφτασε το 11,2% του ΑΕΠ μόνο μέσα στο 2020, και προβλέπεται να φτάσει το 7,4% το 2021, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος. Παράλληλα υπήρξε αγώνας δρόμου για να βρεθούν τα κατάλληλα φάρμακα και εμβόλια για την αντιμετώπιση της υγειονομικής απειλής. Το πρόγραμμα εμβολιασμού κατά του ιού covid-19 το οποίο ξεδιπλώνεται σε όλες τις ανεπτυγμένες χώρες από τις αρχές του 2021 έρχεται να αντιμετωπίσει ουσιαστικά το 3ο κύμα εξάπλωσης της πανδημίας, μετά την αρχική εξάπλωση την άνοιξη του 2020 και το 2ο κύμα εξάπλωσης το φθινόπωρο του ίδιου έτους.

Σε κάθε περίπτωση, το 2021 αναμένεται να σηματοδοτήσει σχεδόν το τέλος της πανδημίας και την επιστροφή στην κανονικότητα, με προσεκτική και σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων που ελήφθησαν για την επιβράδυνση της εξάπλωσης της πανδημίας.

2. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

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 2020 λόγω της Πανδημίας του Covid-19. Βάσει των εκτιμήσεων της EUROSTAT, η οικονομική δραστηριότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης ήταν στο -6,5%, γεγονός που επηρέασε 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 ήταν 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 τέσσερις μήνες (Απρίλιος – Ιούλιος), κατά ποσοστό 40%. Η μείωση αυτή δεν επέφερε 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 πληγιστών 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 δικλείδα 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 2020 ο Όμιλος παρουσιάζει θετικό καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό, αν και μειωμένο έναντι του προηγούμενου έτους.

ποσά σε € '000	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων (Α)	5.587	7.146	9.336	10.909
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων & υποχρεώσεων από μισθώσεις (Β)	1.465	1.386	1.459	1.378
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	4.121	5.761	7.877	9.531

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 31.12.2020 και την συγκρίσιμη ημερομηνία του 2019.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού

ποσά σε € '000				
ΟΜΙΛΟΣ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2020				
Ομολογιακά Δάνεια	0	2.930	0	2.930
Μακροπρόθεσμα Δάνεια – βραχυπρ. Σκέλος	0	0	0	0
Leasing Εξοπλισμού	71	151	367	589
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.900	0	0	1.900
Σύνολο	1.971	3.081	367	5.419
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

ποσά σε € '000				
ΕΤΑΙΡΙΑ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2020				
Ομολογιακά Δάνεια	0	2.930	0	2.930
Μακροπρόθεσμα Δάνεια – βραχυπρ. Σκέλος	0	0	0	0
Leasing Εξοπλισμού	71	151	367	589
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.900	0	0	1.900
Σύνολο	1.971	3.081	367	5.419
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

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2020-31.12.2020 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)

Ομιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	142	6	7.576
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	170	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	5
ORIOΛ S.R.L.	-	-	431	-
LIMASSOL MARINA LTD	5	-	5	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	200	-	120	-
	309	144	766	7.586

Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	142	6	7.576
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	170	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	5
CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.126	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.834	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.359	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	971	-
LIMASSOL MARINA LTD	5	-	5	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	200	-	120	-
	309	144	6.624	7.586

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2021

Για το 2021, η εταιρία εστιάζει στην ανάπτυξη νέων έργων κατοικιών σε ιδιόκτητες εκτάσεις στην Ελλάδα, στην προώθηση των διαδικασιών αδειοδότησης δόμησης για ορισμένες ιδιόκτητες εκτάσεις στην Ελλάδα και το εξωτερικό, στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης σε μη ιδιόκτητα ακίνητα όπως επίσης και στην πώληση των υπολοίπων διαθέσιμων κατοικιών που έχουν αναπτυχθεί κατά τα προηγούμενα έτη.

Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2020 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

Εξάλειψη προσημειώσεων υποθηκών σε ακίνητα της Εταιρίας

Με την υπ' αριθμόν 2905Σ/19.07.2021 απόφαση του Ειρηνοδικείου Αθηνών, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της τράπεζας Πειραιώς, προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.735.000 επί του ακινήτου (οικοπέδου) της εταιρίας επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στο Νέο Φάληρο Αττικής.

Με την υπ' αριθμόν 2906Σ/19.07.2021 απόφαση του Ειρηνοδικείου Αθηνών, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.265.000 επί των ακινήτων (4 οικοπέδων) της εταιρίας που βρίσκονται εντός της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων, Νομού Κρήτης.

Οι ανωτέρω προσημειώσεις είχαν εγγραφεί σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 07/11/2016 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, το οποίο αποπληρώθηκε πλήρως εντός της κλειόμενης χρήσης 2020.

Νέες επενδύσεις

Στο πλαίσιο του από 09/03/2021 Μνημονίου Κατανόησης (MoU) μεταξύ της Εταιρίας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., των μετόχων της εταιρίας 3V Α.Ε. και της εταιρίας DIMAND S.A., υπεγράφη στις 28/09/2021 συμφωνία για την απόκτηση από την AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., ποσοστού συμμετοχής 15% στην εταιρία 3V

Α.Ε σε ορίζοντα 12 μηνών. Με την υπογραφή της συμφωνίας, ολοκληρώθηκε η πρώτη φάση της μεταβίβασης των μετοχών και η Εταιρία απέκτησε ποσοστό συμμετοχής 5%.

Η εταιρία 3V Α.Ε. διαθέτει στο Νέο Φάληρο, στην ευρύτερη περιοχή του δημοπρατηθέντος μέσω ΣΔΙΤ Κέντρου Καινοτομίας και όμορο στο Στάδιο Γ. Καραϊσκάκης, οικόπεδο επιφανείας 18.730 τ.μ. με οικοδομική άδεια για την ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος 57.450 τ.μ.. Επί του ακινήτου θα αναπτυχθεί, κατόπιν επανασχεδιασμού, ένα συγκρότημα μεικτής χρήσης με σκοπό την εκμετάλλευσή του.

Μαρούσι, 30 Σεπτεμβρίου 2021
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 2020, 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 2020, 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 έλεγχο 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 31.12.2020.
- 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 2021
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 2020**

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	21
A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	26
A.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΌΜΙΛΟ	26
A.2 ΦΥΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	26
A.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.....	28
B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	29
B.1. ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.....	29
B.2. ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	29
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	29
Γ.1. ΕΝΟΠΙΗΣΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (Δ.Π.Χ.Α. 3)	29
Γ.2Α. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ (Δ.Λ.Π. 16).....	32
Γ.2Β. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ (Δ.Λ.Π. 40)	33
Γ.3. ΆΥΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 38)	33
Γ.4. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 36).....	33
Γ.5. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ (Δ.Λ.Π. 2)	35
Γ.6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ (Δ.Λ.Π. 32)	35
Γ.7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 7).....	35
Γ.8. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ, ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Δ.Λ.Π. 37).....	36
Γ.9. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ (Δ.Λ.Π. 20)	36
Γ.10. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ (Δ.Λ.Π. 21).....	36
Γ.11. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (Δ.Λ.Π. 33)	37
Γ.12. ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (Δ.Λ.Π. 10)	37
Γ.13. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ (Δ.Λ.Π. 12).....	37
Γ.14. ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ (Δ.Λ.Π. 19)	38
Γ.15. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 16).....	39
Γ.16. ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (Δ.Λ.Π. 23)	40
Γ.17. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ (Δ.Λ.Π. 24)	40
Γ.18. ΈΞΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΜΕ ΠΕΛΑΤΕΣ (Δ.Π.Χ.Α.15)	41
Γ.19. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ (Δ.Π.Χ.Α. 9)	42
Γ.20. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	44
Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	46
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	48
1. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	48
2. ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	48
3. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ - ΕΞΟΔΑ (ΚΑΘΑΡΑ).....	48
4. ΈΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	49
5. ΈΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ.....	49
6. ΜΕΡΙΔΙΟ ΚΕΡΔΩΝ/(ΖΗΜΙΩΝ) ΑΠΟ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ.....	49
7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	49
8. ΈΞΟΔΑ ΦΟΡΟΥ ΧΡΗΣΗΣ.....	50
9. ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	50
9.Α. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	51
10. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	52
11. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	54
12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	55
13. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	55
14. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	55
15. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	56
16. ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	56
17. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	58
18. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	58
19. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ.....	59

20.	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	60
21.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	61
22.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΞΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ.....	61
23.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	63
24.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	64
25.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	64
26.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	64
27.	ΜΗ ΕΛΕΓΧΟΥΣΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	64
28.	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ - ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	65
29.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	65
30.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	66
31.	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΒΑΡΗ.....	67
32.	ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	67
33.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	68
34.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ & ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2020 ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ	69
35.	ΈΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	70

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020
 (Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία				
9	9.999	12.964	9.999	12.964
9α	576.797	96.017	576.797	96.017
10	8.950.800	9.148.692	5.410.000	5.579.792
11	216	1	216	1
12	3.829.098	3.842.151	3.804.894	3.817.432
13	31.205	31.205	31.205	31.205
14	-	-	184.535	180.719
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού	13.398.115	13.131.031	10.017.646	9.718.130
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
15	4.264.237	5.781.644	4.264.237	5.781.644
16	1.322.339	1.364.761	5.071.894	5.127.705
17	1.620.553	1.493.947	1.620.300	1.493.696
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού	7.207.129	8.640.352	10.956.432	12.403.045
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	20.605.244	21.771.383	20.974.078	22.121.175
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
25	13.339.200	11.351.700	13.339.200	11.351.700
26	39.870	40.514	39.870	40.514
	(76.305)	(67.353)	1.580	1.206
	(6.933.433)	(4.935.643)	(6.533.205)	(4.548.158)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)	6.369.332	6.389.218	6.847.445	6.845.262
27	(12.541)	(12.068)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)	6.356.791	6.377.150	6.847.445	6.845.262
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις				
20	9.995.623	6.839.681	9.995.623	6.839.681
21	115.584	111.040	-	-
22	160.601	156.974	160.601	156.974
23	518.095	43.497	518.095	43.497
24	22.432	22.432	22.432	22.432
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	10.812.335	7.173.625	10.696.751	7.062.585
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
18	1.403.903	1.327.746	1.397.705	1.320.466
19	61.270	57.970	61.232	57.970
23	70.945	54.891	70.945	54.891
20	1.900.000	6.780.000	1.900.000	6.780.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.436.117	8.220.607	3.429.881	8.213.328
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	14.248.453	15.394.232	14.126.633	15.275.913
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)	20.605.244	21.771.383	20.974.078	22.121.175

Ορισμένα κονδύλια επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί για να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της παρούσας χρήσης. Η αναταξινόμηση αυτή δεν είχε καμία επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στα αποτελέσματα μετά από φόρους και στα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους της εταιρίας.

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ANAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΜΕΧΡΙ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός απο τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
		1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Κύκλος εργασιών	1	1.784.749	906.887	1.784.749	906.887
Κόστος Πωλήσεων	2	(1.957.667)	(927.150)	(1.957.667)	(927.150)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		(172.918)	(20.263)	(172.918)	(20.263)
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	(299.359)	449.345	(424.374)	156.652
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(521.345)	(515.055)	(509.214)	(502.998)
Έξοδα διαθέσεως	5	(216.498)	(514.954)	(216.498)	(514.954)
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(1.210.120)	(600.927)	(1.323.004)	(881.563)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(117.502)	(200.705)	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(666.090)	(666.886)	(665.860)	(666.607)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(1.993.712)	(1.468.517)	(1.988.864)	(1.548.170)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	(4.544)	(91.611)	3.816	(35.309)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		(1.998.256)	(1.560.128)	(1.985.047)	(1.583.479)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(1.997.790)	(1.560.128)	(1.985.047)	(1.583.479)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(466)	0	-	-
		(1.998.256)	(1.560.128)	(1.985.047)	(1.583.479)
Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,1289)	(0,1031)	(0,1281)	(0,1046)
Μέσος σταθμικός όρος μετοχών		15.497.381	15.135.600	15.497.381	15.135.600
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(1.046.405)	(544.897)	(991.659)	(517.541)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ANAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός απο τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2019	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2019
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(1.998.256)	(1.560.128)	(1.985.047)	(1.583.479)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συν αλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(8.959)	(11.466)	374	586
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επαν εκτίμηση υποχρεώσεων /παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(644)	12.434	(644)	12.434
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά απο φόρους	(9.603)	968	(270)	13.020
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	(2.007.859)	(1.559.160)	(1.985.317)	(1.570.459)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(2.007.386)	(1.559.149)	(1.985.317)	(1.570.459)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(473)	(10)	-	-
	(2.007.859)	(1.559.160)	(1.985.317)	(1.570.459)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ANAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρία</u>	
	<u>Χρήση 1.1-31.12.2020</u>	<u>Χρήση 1.1-31.12.2019</u>	<u>Χρήση 1.1-31.12.2020</u>	<u>Χρήση 1.1-31.12.2019</u>
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(1.993.712)	(1.468.517)	(1.988.864)	(1.548.170)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	72.083	56.029	72.083	56.029
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	197.892	(27.402)	169.792	(42.702)
Προβλέψεις	2.983	6.279	2.983	6.279
Πιστωτικοί τόκοι	(131)	(549)	(126)	(546)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	666.221	667.435	665.986	667.153
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	117.502	(212.219)	-	(412.924)
Κόστος απομείωσης υπεραξίας (συμμετοχών)	91.632	-	259.262	307.993
Συναλλαγματικές διαφορές	(8.952)	(11.465)	374	586
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	1.505.365	689.941	1.505.365	689.941
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	105.146	57.170	67.853	35.121
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	(266.618)	(1.130.792)	(265.529)	(1.130.432)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(591.921)	(669.594)	(591.686)	(669.312)
Καταβεβλημένοι φόροι	-	(59.660)	-	(59.660)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(102.511)	(2.103.343)	(102.508)	(2.100.643)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(1.586)	(351.522)	(1.586)	(351.522)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	2.652.000	-	2.652.000
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	(91.000)	(256.500)	(91.000)	(256.500)
Τόκοι εισπραχθέντες	131	549	126	546
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(92.456)	2.044.527	(92.460)	2.044.524
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.987.500	-	1.987.500	-
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	(1.782.333)	(27.000)	(1.782.333)	(27.000)
Εκροές αποπληρωμής υποχρεώσεων από μισθώσεις	(73.470)	(55.735)	(73.470)	(55.735)
Είσπραξη επιστρεπτέας προκαταβολής	205.900	-	205.900	-
Πληρωμές τόκων για λειτουργικές μισθώσεις	(16.025)	(6.269)	(16.025)	(6.269)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	321.572	(89.005)	321.572	(89.005)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	126.606	(147.821)	126.604	(145.124)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.493.947	1.641.768	1.493.696	1.638.821
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	1.620.553	1.493.947	1.620.300	1.493.696

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσμα α εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2019	11.351.700	28.080	(55.889)	(3.375.515)	7.948.377	(12.057)	7.936.320
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
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	(10)	959
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	12.434	(11.465)	(1.560.128)	(1.559.159)	(10)	(1.559.169)
Λοιπές κινήσεις	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες/ (μειώσεις) μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31.12.2019	11.351.700	40.514	(67.353)	(4.935.643)	6.389.218	(12.068)	6.377.150
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.987.500	-	-	-	1.987.500	-	1.987.500
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.997.790)	(1.997.790)	(466)	(1.998.256)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(644)	(8.952)	-	(9.596)	(7)	(9.603)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(644)	(8.952)	(1.997.790)	(2.007.386)	(473)	(2.007.859)
Λοιπές κινήσεις	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες/ (μειώσεις) μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31.12.2020	13.339.200	39.870	(76.305)	(6.933.433)	6.369.332	(12.541)	6.356.791

Εταιρία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσμα α εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2019	11.351.700	28.080	620	(2.964.679)	8.415.721	-	8.415.721
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
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	11.351.700	40.514	1.206	(4.548.158)	6.845.262	-	6.845.262
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.987.500	-	-	-	1.987.500	-	1.987.500
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.985.047)	(1.985.047)		(1.985.047)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(644)	374		(270)		(270)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(644)	374	(1.985.047)	(1.985.317)	-	(1.985.317)
Υπόλοιπο την 31.12.2020	13.339.200	39.870	1.580	(6.533.205)	6.847.445	-	6.847.445

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στοιχεία και πληροφορίες

A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

A.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.

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.

A.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 εταιρίας την παρούσα χρονική στιγμή εστιάζεται:

1. στον τομέα της ανάπτυξης έργων

Σε εξέλιξη είναι τα ακόλουθα έργα:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Anax Development). Ανάπτυξη 19 παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 2.385 τ.μ. Έχει ξεκινήσει η κατασκευή του έργου.
- ο Ανάπτυξη έργου μεικτών χρήσεων στο Νέο Φάληρο του Δήμου Πειραιά (συμμετοχή Anax Development 15%). Σε εξέλιξη βρίσκεται ο επανασχεδιασμός του έργου βάσει του οποίου θα προωθηθεί η αναθεώρηση της ισχύουσας οικοδομικής άδειας που προβλέπει την ανέγερση γραφείων επιφάνειας 57.450 τ.μ..
- ο Ανάπτυξη έργου 22 κατοικιών και 2 καταστημάτων στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι (συμμετοχή Anax Development 45%). Συνεχίζονται οι πωλήσεις και ενοικιάσεις των διαθέσιμων κατοικιών.
- ο 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.

Προς **μελλοντική αξιοποίηση** είναι τα ακόλουθα:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Καστέλι του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Anax Development). Ανάπτυξη 12 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Anax Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Εξεύρεση οικοπέδων για ανάπτυξη οικιστικών έργων στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών.

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Anax Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης 40 περίπου παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.585 τ.μ.
- ο Εκμετάλλευση οικοπέδου 3.223 τ.μ. ιδιοκτησίας Anax Development στο Δήμο Πειραιά .
- ο Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ.
- ο Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιτέστι, με δυνατότητα δόμησης έως 150.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- ο Εκμετάλλευση έκτασης γης 50 στρεμμάτων περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστιο του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία.

- ο Εκμετάλλευση ακινήτου 1.300 στρεμμάτων στην Βαρσοβία της Πολωνίας με ποσοστό συμμετοχής για την εταιρία 25%. Η έκταση γης βρίσκεται στα περικόχωρα της Βαρσοβίας με πολλαπλές δυνατότητες ανάπτυξης.
2. **στον τομέα της παροχής υπηρεσιών**, η Anax Development παρέχει ήδη και θα ξεκινήσει άμεσα την παροχή των υπηρεσιών της στα εξής έργα:
- ο Διαχείριση Ανάπτυξης (development management) οικιστικού συγκροτήματος 16 διαμερισμάτων στην περιοχή του Ελληνικού, Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης
 - ο Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτιριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανωδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
 - ο Διαχείριση ακινήτων (property management) ΣΕΑ Μεσογείων στο 40^ο χ.μ. της Αττικής Οδού στην Παιανία (περατωμένη μικτή ανάπτυξη επιφάνειας ανωδομής 33.700 τ.μ.) και ΣΕΑ Ασπρόπυργου στο 10^ο χ.μ. της Αττικής Οδού στον Ασπρόπυργο (με ολοκληρωμένες μόνο τις υποχρεωτικές εγκαταστάσεις των πρατηρίων και βοηθητικών χρήσεων).
 - ο Διαχείριση Ανάπτυξης (development management) στο έργο μεικτών χρήσεων που συμμετέχει ως μέτοχος η εταιρία στο Νέο Φάληρο

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

Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2020 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2020 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2020 :

- 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 31/12/2020.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2019.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30 Σεπτεμβρίου 2021 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 31/12/2020 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2019.

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 2020, καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2020, 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 ενοποιοούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) με την μέθοδο της εξαγοράς από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιοούνται 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 (Δ.Λ.Π. 28)

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	2015-2020
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2020
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2020
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2020

*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, 2018 και 2019 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 2020 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 2020 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2020. 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 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2020, 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 μια προηγούμενη υποτίμηση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, η οποία προηγούμενως είχε χρεωθεί στα αποτελέσματα.

Αν η λογιστική αξία ενός παγίου μειώνεται ως αποτέλεσμα μίας 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 ζημίες 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 πάγιων 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.

Άρα 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 εργοδοτήση (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 αντανακλά 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 ουσιαστική 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 εκροών (out put methods), είτε μεθόδους εισροών (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 τμήματος 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 εταιρία 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 αναγνωρισθεί, 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 διαφόρων 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 απαιτήσεων 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας και του Ομίλου παρουσιάζονται σε € το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας 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>
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 & ΔΠΧΑ 7: Interest Rate Benchmark Reform	1 Ιανουαρίου 2020
Covid-19-Παραχωρήσεις ενοικίου – Τροποποίηση ΔΠΧΑ 16	1 Ιανουαρίου 2020

Από τις παραπάνω τροποποιήσεις, είτε δεν επηρεάζουν σημαντικά, είτε δεν είναι σχετικές με τις εργασίες της Εταιρίας και του Ομίλου.

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

<u>Τίτλος</u>	<u>Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την</u>
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 & ΔΠΧΑ 16: Interest Rate Benchmark (IBOR) Reform – 2ο Στάδιο	1 Ιανουαρίου 2021
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4: Αναβολή εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	1 Ιανουαρίου 2021
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ: Κύκλος 2018-2020	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16: Έσοδα πριν την έναρξη της προοριζόμενης χρήσης παγίου	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37: Επαχθείς συμβάσεις / Κόστος εκπλήρωσης συμβάσεων	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: Αναφορές στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	1 Ιανουαρίου 2022
ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις»	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως Μακροπρόθεσμες ή Βραχυπρόθεσμες	1 Ιανουαρίου 2023

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Πωλήσεις προϊόντων	1.579.000	626.000	1.579.000	626.000
Πωλήσεις υπηρεσιών	205.749	280.887	205.749	280.887
ΣΥΝΟΛΟ	1.784.749	906.887	1.784.749	906.887

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Υλικά	(723.651)	(282.486)	(723.651)	(282.486)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(269.702)	(261.527)	(269.702)	(261.527)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(634.103)	(231.854)	(634.103)	(231.854)
Παροχές Τρίτων	(32.171)	(30.777)	(32.171)	(30.777)
Φόροι - τέλη	(189.059)	(59.952)	(189.059)	(59.952)
Διάφορα Έξοδα	(24.068)	(27.490)	(24.068)	(27.490)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(76.094)	(25.099)	(76.094)	(25.099)
Αποσβέσεις	(8.819)	(7.965)	(8.819)	(7.965)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.957.667)	(927.150)	(1.957.667)	(927.150)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Λοιπά Έσοδα	4.496	1.679	4.496	1.679
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	4.719	184	4.695	184
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	(178.738)	(308.075)
Αναστροφή ζημιάς από απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	11.108	83
Απομείωση απαιτήσεων & λοιπές προβλέψεις	(91.632)	-	(91.632)	-
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(197.892)	27.402	(169.792)	42.702
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	-	412.924	-	412.924
Αναστροφή ζημιάς απομείωσης αξίας αποθεμάτων	-	15.498	-	15.498
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(19.050)	(8.343)	(4.512)	(8.343)
ΣΥΝΟΛΟ	(299.359)	449.345	(424.374)	156.652

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(288.040)	(289.763)	(288.040)	(289.763)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(59.641)	(48.190)	(51.518)	(40.248)
Παροχές Τρίτων	(14.470)	(20.147)	(14.441)	(20.099)
Φόροι - τέλη	(87.027)	(92.640)	(83.197)	(88.826)
Διάφορα Έξοδα	(10.687)	(18.799)	(10.537)	(18.547)
Αποσβέσεις	(61.481)	(45.516)	(61.481)	(45.516)
ΣΥΝΟΛΟ	(521.345)	(515.055)	(509.214)	(502.998)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(108.584)	(108.839)	(108.584)	(108.839)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(75.760)	(316.369)	(75.760)	(316.369)
Παροχές Τρίτων	(296)	(1.226)	(296)	(1.226)
Φόροι - τέλη	(6.937)	(69.101)	(6.937)	(69.101)
Διάφορα Έξοδα	(23.138)	(16.869)	(23.138)	(16.869)
Αποσβέσεις	(1.783)	(2.549)	(1.783)	(2.549)
ΣΥΝΟΛΟ	(216.498)	(514.954)	(216.498)	(514.954)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Μερίσματα συν δεδεμένων	-	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) συν δεδεμένων (Associates)	(117.502)	(200.705)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(117.502)	(200.705)	-	-

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Πιστωτικοί τόκοι	131	549	126	546
Χρεωστικοί τόκοι	(666.221)	(667.435)	(665.986)	(667.153)
ΣΥΝΟΛΟ	(666.090)	(666.886)	(665.860)	(666.607)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2019	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2019
Τρέχων φόρος	-	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(4.544)	(91.611)	3.816	(35.309)
ΣΥΝΟΛΟ	(4.544)	(91.611)	3.816	(35.309)

9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	37.441	8.508	-	126.647	172.595
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	1.586	1.586
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(1.339)	(1.339)
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.441	8.508	-	126.894	172.842
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	37.441	8.507	-	113.683	159.631
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	-	4.551	4.551
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(1.339)	(1.339)
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.441	8.507	-	116.895	162.843
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	(0)	0	-	9.999	9.999
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	(0)	0	-	12.964	12.964

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	37.441	8.508	-	126.647	172.595
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	1.586	1.586
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(1.339)	(1.339)
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.440,97	8.507,50	-	126.893,87	172.842,34
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	37.441	8.507	-	113.683	159.631
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	-	4.551	4.551
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(1.339)	(1.339)
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.441	8.507	-	116.895	162.843
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	-	0	-	9.999	9.999
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	-	0	-	12.964	12.964

9.α. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	100.097	-	47.757	-	147.855
Προσθήκες περιόδου	-	598.487	-	669	-	599.156
Μειώσεις περιόδου	-	(51.060)	-	-	-	(51.060)
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	647.524	-	48.427	-	695.951
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	33.366	-	18.472	-	51.837
Αποσβέσεις περιόδου	-	48.921	-	18.395	-	67.317
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	82.287	-	36.867	-	119.154
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	565.237	-	11.560	-	576.797
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	66.731	-	29.286	-	96.017

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	100.097	-	47.757	-	147.855
Προσθήκες περιόδου	-	598.487	-	669	-	599.156
Μειώσεις περιόδου	-	(51.060)	-	-	-	(51.060)
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	647.524	-	48.427	-	695.951
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	33.366	-	18.472	-	51.837
Αποσβέσεις περιόδου	-	48.921	-	18.395	-	67.317
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	82.287	-	36.867	-	119.154
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	565.237	-	11.560	0	576.797
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	66.731	-	29.286	-	96.017

10. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
<u>Αξία κτήσεως</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2019	8.583.561	565.131	9.148.692	5.014.661	565.131	5.579.792
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	(228.100)	30.208	(197.892)	(200.000)	30.208	(169.792)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2020	8.355.461	595.339	8.950.800	4.814.661	595.339	5.410.000
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	-	-	-	-	-
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2020	8.355.461	595.339	8.950.800	4.814.661	595.339	5.410.000
Υπόλοιπο 31.12.2019	8.583.561	565.131	9.148.692	5.014.661	565.131	5.579.792

Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2020 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 6.892.924 ευρώ για την 31/12/2020 και 6.980.729 ευρώ για την 31/12/2019.

Για την Εταιρία η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 3.364.323 ευρώ για την 31/12/2020 και 3.385.607 ευρώ για την 31/12/2019.

10^α. Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης

1. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2020 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 31.12.2020 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής:

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2020 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2019 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/2020 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	911.100	913.000	(1.900)	-	(1.900)
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	2.189.700	2.159.400	30.300	-	30.300
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	440.000	496.500	(56.500)	-	(56.500)
4.	Ακίνητα ιδιοκτησίας AVAX Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	670.000	639.792	30.208	-	30.208
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας AVAX Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.740.000	4.940.000	(200.000)	-	(200.000)
ΣΥΝΟΛΑ		8.950.800	9.148.692	(197.892)	-	(197.892)

2. 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:

A/A	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
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	913.000	910.600	2.400	-	2.400
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	2.159.400	2.177.000	(17.600)	-	(17.600)
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	496.500	496.600	(100)	-	(100)
4.	Ακίνητα ιδιοκτησίας AVAX Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	639.792	1.018.000	(378.208)	(350.909)	(27.299)
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας AVAX Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.940.000	4.870.000	70.000	-	70.000
ΣΥΝΟΛΟ		9.148.692	9.472.200	(323.508)	(350.909)	27.401

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>	<u>Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο 31.12.2019	14.911	900	15.811
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2020	430	-	430
Υπόλοιπο 31.12.2020	15.341	900	16.241

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2019	14.910	900	15.810
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2020	215	-	215
Υπόλοιπο 31.12.2020	15.125	900	16.025

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2020	216	0	216
Υπόλοιπο 31.12.2019	1	0	1

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>	<u>Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο 31.12.2019	14.024	900	14.924
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2020	430	-	430
Υπόλοιπο 31.12.2020	14.454	900	15.354

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2019	14.023	900	14.923
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2020	215	-	215
Υπόλοιπο 31.12.2020	14.238	900	15.138

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2020	216	0	216
Υπόλοιπο 31.12.2019	1	0	1

12. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Επενδύσεις σε συν δεδεμένους (Associates)	3.829.098	3.842.151	3.804.894	3.817.432
	3.829.098	3.842.151	3.804.894	3.817.432

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2020	31.12.2019
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεόμενες	3.842.151	3.771.695
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεόμενων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(104.054)	(186.044)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	91.000	256.500
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	3.829.098	3.842.151

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Λοιπές απαιτήσεις	31.205	31.205	31.205	31.205
	31.205	31.205	31.205	31.205

14. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	184.535	180.719
	-	-	184.535	180.719

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Διαγραφές/απομειώσεις απαιτήσεων συμμετοχών	-	-	184.535	180.719
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	-	-	-	-
	-	-	184.535	180.719

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαιτήση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο 01/01	-	95.227	180.719	216.028
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	-	-	3.816	1.937
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	-	89.462	-	184.689
Συν/(Μείον): Αύξηση/(Μείωση) συντελεστή Αναβαλλόμενο έσοδο από φορολογικές ζημιές	-	(184.689)	-	(184.689)
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	-	184.535	180.719

15. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	1.865.088	3.377.753	1.865.088	3.377.753
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.369.560	2.362.260	2.369.560	2.362.260
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	29.590	41.631	29.590	41.631
	4.264.237	5.781.644	4.264.237	5.781.644

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.369.560	2.362.260	2.369.560	2.362.260
	2.369.560	2.362.260	2.369.560	2.362.260

16. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	439.320	333.916	439.320	333.916
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(59.924)	-	(59.924)	-
	379.397	333.916	379.397	333.916

Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων

Απαιτήσεις κατά θυγατρικών Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	5.318.850	5.303.985
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.870.317)</u>	<u>(1.810.843)</u>
	-	-	3.448.533	3.493.142
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	590.217	575.273	1.129.700	1.092.400
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(221.688)</u>	<u>(217.068)</u>
	590.217	575.273	908.012	875.332
Χρεώστες διάφοροι	328.255	417.070	311.481	386.813
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	4.137	3.328	4.137	3.328
Έξοδα επομένων χρήσεων	20.333	35.174	20.333	35.174
	<u>352.726</u>	<u>455.572</u>	<u>335.952</u>	<u>425.315</u>
	<u>1.322.339</u>	<u>1.364.761</u>	<u>5.071.894</u>	<u>5.127.705</u>

16α. Χρονική Απεικόνιση Πελατών

Στις 31/12/2020 η χρονική απεικόνιση των πελατών έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	187.474	81.089	187.474	81.089
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες	-	-	-	-
6-12 μήνες	-	3.720	-	3.720
1 - 2 έτη	7.440	-	7.440	-
>2 έτη	244.407	249.107	244.407	249.107
	<u>439.320</u>	<u>333.916</u>	<u>439.320</u>	<u>333.916</u>
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	<u>(59.924)</u>	<u>-</u>	<u>(59.924)</u>	<u>-</u>
	<u>379.397</u>	<u>333.916</u>	<u>379.397</u>	<u>333.916</u>

16β. Χρονική Απεικόνιση λοιπών απαιτήσεων

Στις 31/12/2020 η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	942.943	1.030.845	4.692.498	4.793.789
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες				
6-12 μήνες				
1 - 2 έτη				
>2 έτη				
	942.943	1.030.845	4.692.498	4.793.789

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	14.481	490	14.455	443
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.606.072	1.493.457	1.605.845	1.493.254
	1.620.553	1.493.947	1.620.300	1.493.696

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	274.649	261.733	273.752	259.754
Προκαταβολές Πελατών	417	3.567	417	3.567
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.128.836	1.062.446	1.123.536	1.057.145
	1.403.903	1.327.746	1.397.705	1.320.466

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	51.981	98.373	51.981	98.373
Έσοδα επομένων χρήσεων	23.467	-	23.467	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	33.913	146.448	28.612	141.148
Πιστωτές διάφοροι	1.019.476	817.625	1.019.476	817.625
	1.128.836	1.062.446	1.123.536	1.057.145

19. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	61.270	57.970	61.232	57.970
	61.270	57.970	61.232	57.970

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, 2018 και 2019 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 2020 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 2020 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2020. 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 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

20. Δανειακές Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ομολογιακές δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	-	3.380.000	-	3.380.000
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	1.900.000	3.400.000	1.900.000	3.400.000
	1.900.000	6.780.000	1.900.000	6.780.000

Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Τραπεζικές Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	2.929.667	6.075.000	2.929.667	6.075.000
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	7.065.956	764.681	7.065.956	764.681
	9.995.623	6.839.681	9.995.623	6.839.681

Το κονδύλι «Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις» αφορά την έκδοση βάσει του Ν. 4548/2018 δύο Κοινών Ομολογιακών Δανείων, € 760.500 & € 7.000.000, έκδοσης 01/10/2019 και 17/01/2020 αντίστοιχα, πλέον κεφαλαιοποιούμενων τόκων.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31/12/2020	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	2.929.667	7.065.956	-	9.995.623
Εταιρία	2.929.667	7.065.956	-	9.995.623
31/12/2019	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	675.000	6.164.681	-	6.839.681
Εταιρία	675.000	6.164.681	-	6.839.681

Για τη χρήση 2019, τα κονδύλια του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού αναπροσαρμόστηκαν λόγω εξαίρεσης των υποχρεώσεων από μισθώσεις, και εμφανίζεται σε ξεχωριστό κονδύλι στον Ισολογισμό (σημείωση 23).

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	115.584	111.040	-	-
	115.584	111.040	-	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	115.584	111.040	-	-
	115.584	111.040	-	-

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο 01/01	111.040	114.656	-	-
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας χρέωση (πίστωση) σε λογαριασμό Ιδίων	-	-	-	-
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	37.997	167.817	33.453	171.433
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες	(33.453)	(171.433)	(33.453)	(171.433)
Υπόλοιπο 31.12.2020	115.584	111.040	-	-

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.21 12/1920. 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1.413	3.832
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων		-
Κόστος Τόκων	1.570	2.447
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	2.983	6.279
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	156.974	163.129
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	2.983	6.279
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	644	(12.434)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	160.601	156.974
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	156.974	163.129
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	1.413	3.832
Κόστος Τόκων	1.570	2.447
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	644	(12.434)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	160.601	156.974

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,00%	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	1%
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:

Ομάδα Ηλικιών	Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση
Έως 40 ετών	0%	0%
41-55	0%	0%
55 και άνω	0%	0%
Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης	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 31.12.2020 είναι 10 άτομα (31.12.2019, 11 άτομα).

23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Βραχυχρόνια υποχρέωση	70.945	54.891	70.945	54.891
Μακροχρόνια υποχρέωση	518.095	43.497	518.095	43.497
	589.040	98.389	589.040	98.389

Σύνολο ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Όχι πέρα του 1 έτους	70.945	54.891	70.945	54.891
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	274.315	49.118	274.315	49.118
Πέρα των 5 ετών	426.080	-	426.080	-
	771.339	104.010	771.339	104.010
Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοδότησης	(182.299)	(5.621)	(182.299)	(5.621)
Παρούσα αξία	589.040	98.389	589.040	98.389

Όλες οι μισθώσεις συνάπτονται σε μια βάση σταθερών πληρωμών και δεν υπάρχουν συμφωνίες για καταβολές ενδεχόμενων μισθωμάτων. Όλες οι υποχρεώσεις μισθώσεων είναι εκφρασμένες σε Ευρώ. Για την περίοδο μέχρι τον Δεκέμβριο 2020 το μέσο πραγματικό επιτόκιο κυμαινόταν στο 5,0%. Τα επιτόκια είναι σταθερά κατά την ημερομηνία της σύμβασης.

Για σκοπούς συγκρισιμότητας έχει γίνει αναπροσαρμογή κονδυλίων για τη χρήση 2019.

24. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
	22.432	22.432	22.432	22.432

25. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Καταβλημένο	13.339.200	11.351.700	13.339.200	11.351.700
	13.339.200	11.351.700	13.339.200	11.351.700

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε 13.339.200 ευρώ διαιρούμενο σε 17.785.600 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 ευρώ η καθεμία.

Με την από 30/10/2020 συνεδρίαση των μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσόν 1.987.500,00 € σε μετρητά, με την έκδοση 2.650.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης.

26. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών	32.554	33.198	32.554	33.198
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	39.870	40.514	39.870	40.514

27. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης (1.1.2020/1.1.2019)	(12.068)	(12.057)
Κίνηση περιόδου	(473)	(10)
	(12.541)	(12.068)

28. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	14.280.000	14.374.692	14.280.000	14.374.692
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	8.074	320.501	8.074	320.501
	14.288.074	14.695.193	14.288.074	14.695.193

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 2020

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	142	6	7.576
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	170	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	5
ORIOΛ S.R.L.	-	-	431	-
LIMASSOL MARINA LTD	5	-	5	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	200	-	120	-
	309	144	766	7.586

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

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	142	6	7.576
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	170	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	5
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.126	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.834	-
FAETHON DEVELOPMENT	-	-	1.359	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	971	-
LIMASSOL MARINA LTD	5	-	5	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	200	-	120	-
	309	144	6.624	7.586

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2019

(Ποσά σε χιλιάδες €)

Ομιλος

	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
CONCURENT 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

30. 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 «5N ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΣΧΟΛΑΙ ΧΑΤΖΙΔΑΚΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), ασκήθηκε έφεση εναντίον της υπ' αριθμ. 2953/2010 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, η συζήτηση της οποίας αναβλήθηκε την 19.02.2016 για την 31.05.2020, κατά την οποία ματαιώθηκε λόγω της διεξαγωγής των εκλογών και επαναπροσδιορίστηκε για την 27.5.2022.

Επί της αγωγής κατά της Εταιρίας, από την διαχείριση του συγκροτήματος «UPTOWN Residences», «INTRAPOWER Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και άλλων συνιδιοκτητών του συγκροτήματος, με την οποία ζητά να της επιδικαστεί ποσό € 18.807,44 πλέον τόκων

ως (κατά την αγωγή) υπόλοιπο αμοιβής από την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης του συγκροτήματος εκ μέρους της προηγούμενης διαχειρίστριας εταιρίας «IN.MAINT A.E.», της οποίας ισχυρίζεται ότι αποτελεί διάδοχο, λόγω της δικαστικής διαδικασίας που ακολουθείται, δεν έχει οριστεί δικάσιμος. Η Εταιρία, δεν αναγνωρίζει οποιαδήποτε οφειλή της προς την διαχείριση του συγκροτήματος, συνεπώς και την επίδικη αγωγή.

Για φερόμενη απαίτηση της Εταιρίας ποσού € 17.618,78, ασκήθηκε από πελάτη της στο Ειρηνοδικείο Αμαρουσίου αίτηση κατά την διαδικασία των διατάξεων του ν. 3869/2010 (υπερχρεωμένα), ζητώντας την υπαγωγή του στις σχετικές διατάξεις και την ρύθμιση των οφειλών του προς διάφορους πιστωτές του, μεταξύ των οποίων περιέλαβε και την Εταιρία. Για την εν λόγω αίτηση ορίσθηκε δικάσιμος η 5.12.2023. Η Εταιρία, έχει ήδη διενεργήσει απομείωση της απαίτησής της αυτής στην κλειόμενη χρήση.

31. Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση του από 27/08/2008 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ALPHA BANK A.E., έχουν εγγραφεί υπέρ της Τράπεζας προσημειώσεις υποθήκης Α Σειράς για ποσό μέχρι € 9.680.000 και € 4.600.000, σε επιχειρηματικά ακίνητα της εταιρίας, ήτοι α. σε οικιστικό συγκρότημα «UPTOWN» στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου και β. σε οικόπεδο επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά, αντίστοιχα.

Σε εξασφάλιση του από 07/11/2016 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχουν εγγραφεί υπέρ της Τράπεζας προσημειώσεις υποθήκης Α Σειράς για ποσό € 4.265.000 και Β Σειράς € 4.735.000 σε επιχειρηματικά ακίνητα της Εταιρίας, ήτοι α. σε 4 οικόπεδα στην Κρήτη και β. σε οικόπεδο επί της Λεωφ. Πειραιώς 78, του Δήμου Πειραιά, αντίστοιχα. Οι εν λόγω προσημειώσεις εξαλείφθηκαν δυνάμει των υπ' αριθμ. 2905Σ/19.07.2021 και 2906Σ/19.07.2021 αποφάσεων του Ειρηνοδικείου Αθηνών, ύστερα από την ολοσχερή εξόφληση του Δανείου.

Σε εξασφάλιση του από 29/07/2020 Ομολογιακού Δανείου της μητρικής εταιρίας ΑΒΑΞ Α.Ε. με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχουν εγγραφεί υπέρ της Τράπεζας προσημειώσεις υποθήκης Β Σειράς επί επιχειρηματικών ακινήτων (4 οικόπεδων στην Κρήτη) και Γ Σειράς επί επιχειρηματικού ακινήτου (οικόπεδο επί της Λεωφ. Πειραιώς 78, του Δήμου Πειραιά), για ποσό € 13.400.000,00.

32. 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, 2018 και 2019 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 2020 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 2020 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2020. 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 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

33. Σημαντικά Γεγονότα

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Με την από 30/10/2020 συνεδρίαση των μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσόν 1.987.500,00 € σε μετρητά, με την έκδοση 2.650.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης.

Κατόπιν της πιστοποίησης της καταβολής του κεφαλαίου στις 23.12.2020, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε στο συνολικό ποσό των ευρώ 13.339.200,00, διαιρούμενο σε 17.785.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης

Πανδημία «Covid-19»

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.

34. Σημαντικές εξελίξεις & γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2020 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

Εξάλειψη προσημειώσεων υποθηκών σε ακίνητα της Εταιρίας

Με την υπ' αριθμόν 2905Σ/19.07.2021 απόφαση του Ειρηνοδικείου Αθηνών, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της τράπεζας Πειραιώς, προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.735.000 επί του ακινήτου (οικοπέδου) της εταιρίας επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στο Νέο Φάληρο Αττικής.

Με την υπ' αριθμόν 2906Σ/19.07.2021 απόφαση του Ειρηνοδικείου Αθηνών, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.265.000 επί των ακινήτων (4 οικοπέδων) της εταιρίας που βρίσκονται εντός της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων, Νομού Κρήτης.

Οι ανωτέρω προσημειώσεις είχαν εγγραφεί σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 07/11/2016 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, το οποίο αποπληρώθηκε πλήρως εντός της κλειόμενης χρήσης 2020.

Νέες επενδύσεις

Στο πλαίσιο του από 09/03/2021 Μνημονίου Κατανόησης (ΜοU) μεταξύ της Εταιρίας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., των μετόχων της εταιρίας 3V Α.Ε. και της εταιρίας DIMAND S.A., υπεγράφη στις 28/09/2021 συμφωνία για την απόκτηση από την AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., ποσοστού συμμετοχής 15% στην εταιρία 3V

Α.Ε σε ορίζοντα 12 μηνών. Με την υπογραφή της συμφωνίας, ολοκληρώθηκε η πρώτη φάση της μεταβίβασης των μετοχών και η Εταιρία απέκτησε ποσοστό συμμετοχής 5%.

Η εταιρία 3V Α.Ε. διαθέτει στο Νέο Φάληρο, στην ευρύτερη περιοχή του δημοπρατηθέντος μέσω ΣΔΙΤ Κέντρου Καινοτομίας και όμορο στο Στάδιο Γ. Καραϊσκάκης, οικόπεδο επιφανείας 18.730 τ.μ. με οικοδομική άδεια για την ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος 57.450 τ.μ.. Επί του ακινήτου θα αναπτυχθεί, κατόπιν επανασχεδιασμού, ένα συγκρότημα μεικτής χρήσης με σκοπό την εκμετάλλευσή του.

35. Έγκριση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ανωτέρω Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 30/09/2021 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Ιωάννου
Δ.Τ. 889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
Δ.Τ. 686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ040405