



Ετήσια Οικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 3915701000

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Φραγκοκκλησιάς 9, 151 25, Μαρούσι

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**Σελίδες**

A. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	13
Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021	16

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 14 έως και την σελίδα 68 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 24 Οκτωβρίου 2022.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Λ. Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 889746Κωνσταντίνος Χασάπης
Α.Δ.Τ. 686356Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. ΑΡ 082979**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΑΝΑΧ DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» την 24.10.2022, 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.avaxdevelopment.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 2021 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 2021, 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 2021, 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 (01.01.2021 – 31.12.2021). 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 2021

Ο Όμιλος εταιριών AVAX DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2021 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.

Οικονομικά Αποτελέσματα διαχειριστικής χρήσης 2021

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών παρουσίασε μείωση κατά 53,26%, ανερχόμενος στα € 834.188, έναντι € 1.784.749 της προηγούμενης χρήσης.

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2021, ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 1.175.912, παρουσιάζοντας μείωση κατά 41,23% έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 2.001.022.

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθε σε ζημιά ύψους € 1.246.632, παρουσιάζοντας μείωση κατά 37,84% έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 2.005.566.

Το αποτέλεσμα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου το 2021 ανήλθε σε ζημιά € 554.248 έναντι ζημιάς € 1.121.793, το 2020.

Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε σε € 435.231 το 2021, παρουσιάζοντας μείωση κατά 34,58% έναντι του προηγούμενου έτους, όπου είχε ανέλθει σε € 665.329.

Ανάλυση κονδυλίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης 31/12/2021

Το κυκλοφορούν ενεργητικό ανήλθε σε € 6.048.486, έναντι € € 7.207.129 την 31.12.2020.

Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό ανήλθε σε € 13.881.257, παρουσιάζοντας αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, που ανήλθε σε € 13.398.115.

Ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός της Εταιρίας την 31.12.2021 ανήλθε σε € 2.700.000 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 1.000.000 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 1.700.000. Τα αντίστοιχα ποσά την 31.12.2020 ανέρχονταν σε € 4.829.667 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 1.900.000 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 2.929.667.

Οι μακροπρόθεσμες ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις την 31.12.2021, ανήλθαν σε € 8.092.228, σε σχέση με το αντίστοιχο κονδύλι της 31.12.2020, € 7.065.956. Οι μακροπρόθεσμες ομολογιακές υποχρεώσεις αφορούν τις από 01/10/2019 και 17/01/2020 Συμβάσεις Έκδοσης Ομολογιακών Δανείων, πλέον κεφαλαιοποιημένων τόκων, που έχουν συναφθεί με την μητρική εταιρία ΑΒΑΞ Α.Ε..

Οι μη-δανειακές και λοιπές υποχρεώσεις, ανήλθαν την 31/12/2021 σε € 2.198.950, έναντι € 2.281.932 την 31/12/2020.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας για το 2021, καθώς και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι:

Όμιλος

Ποσά σε € '000	2021	2020	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	19.930	20.605	(675)
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	6.951	6.440	511
Κύκλος εργασιών	834	1.785	(951)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.693)	(1.803)	110
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	517	(198)	715
Αποτελέσματα μετά φόρων	(1.247)	(2.006)	759

Εταιρία

Ποσά σε € '000	2021	2020	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	19.953	20.974	(1.021)
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	7.156	6.918	238
Κύκλος εργασιών	834	1.785	(951)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.468)	(1.659)	191
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	75	(170)	245
Αποτελέσματα μετά φόρων	(1.419)	(1.992)	573

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2021 και 2020 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	30,35%	34,98%	49,36%	52,24%
<u>Σύνολο Ενεργητικού</u>				
Πάγιο Ενεργητικό	69,65%	65,02%	50,64%	47,76%
<u>Σύνολο Ενεργητικού</u>				

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

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	53,41%	45,34%	55,92%	49,22%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	65,18%	68,81%	64,14%	67,01%
Σύνολο Παθητικού				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	34,82%	31,19%	35,86%	32,99%
Σύνολο Παθητικού				

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	49,99%	47,97%	70,83%	69,06%
Πάγιο Ενεργητικό				

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

Κυκλοφορούν Ενεργητικό	46,56%	50,83%	76,97%	77,95%
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>				

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	-11,52%	-10,01%	-11,52%	-10,01%

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

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-16,95%	-31,13%	-20,12%	-28,85%
Ίδια Κεφάλαια				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων.

Υποκαταστήματα

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

Μερισματική Πολιτική

Λόγω του ζημιογόνου οικονομικού αποτελέσματος της χρήσης 2021, η διοίκηση της Εταιρίας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2021, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2022.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2021, 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 2021, απασχολήθηκαν κατά μέσο όρο 13 άτομα.

Περιβαλλοντικά Θέματα

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

ΚΕΝΑΚ, ενώ τα ακίνητα της εταιρίας που δεν έχουν αναπτυχθεί και είναι ακόμα οικόπεδα, δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον και δεν παράγουν απορρίμματα.

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2021-31.12.2021 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	310	2	8.648
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	1
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	76	-
	105	313	267	8.655

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	310	2	8.648
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	1
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.126	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.834	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.359	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	76	-
	105	313	5.585	8.655

Σημαντικά γεγονότα της κλειόμενης χρήσης 2021

- *Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας*

Την 30.10.2021 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020 μαζί με τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Επίσης, ύστερα από απόφασή της, ορίστηκε για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της για την χρήση 2021 η ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 173.

- *Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (1.693.800)*

Με την από 12.11.2021 έκτακτη συνεδρίαση των μετόχων, αποφασίσθηκε η καταβολή εισφορών συνολικού ποσού 1.693.800,00 € από την μοναδική μέτοχο της Εταιρείας, «ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ & ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ», με ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησής τους στο

μέλλον δια της αντίστοιχης αύξησεως του κεφαλαίου της Εταιρίας και ανάληψη υποχρέωσης για την αντίστοιχη αύξηση του κεφαλαίου της με την έκδοση νέων μετοχών, εντός έτους από την ολοσχερή καταβολή των ανωτέρω εισφορών.

Με την από 10/05/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου η οποία αποφασίσθηκε με την από 11/04/2022 έκτακτη συνεδρίαση των μετόχων, ύψους 1.693.800,00 €, με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου.

- *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. Εντός της κλειόμενης χρήσης 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, οικοπέδο 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.

- *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 κατά την προηγούμενη χρήση.

- *Επίδραση από πανδημία covid-19*

Η εκδήλωση της πανδημίας covid-19 στις αρχές του 2020 και τα επακόλουθα μέτρα για την αποφυγή της εξάπλωσής της ανέτρεψαν την πορεία δυναμικής ανάκαμψης της χώρας η οποία ξεκίνησε το 2019, μετά από μία δεκαετία οικονομικής καχεξίας. Το 2021 η παγκόσμια και η Ελληνική οικονομία επανήλθαν σε τροχιά ανόδου καθώς η παγκόσμια οικονομία και οι επιχειρήσεις προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα και παρουσίασαν αξιόλογη οικονομική ανάπτυξη.

Εντός του πλαισίου των μέτρων στήριξης που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση το 2020, η Εταιρία υπάχθηκε στο καθεστώς ενίσχυσης με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής λαμβάνοντας ενίσχυση € 206 χιλ., όπως η διαδικασία και οι προϋποθέσεις χορήγησης αυτής καθορίστηκαν από την απόφαση της ΓΔΟΥ 94/2020.

Με την υπό στοιχεία ΓΔΟΥ 1048/2021, αποφασίσθηκε η τροποποίηση του άρθρου 8 της υπό στοιχεία ΓΔΟΥ 94/2020, με το οποίο ορίσθηκε η διαδικασία και οι προϋποθέσεις επιστροφής της ενίσχυσης. Η Εταιρία, πληρώντας τις προϋποθέσεις της παραγράφου 5.γγ, της χορηγήθηκε δικαίωμα έκπτωσης ποσοστού 50% επί του χορηγηθέντος ποσού ενίσχυσης, ποσό € 103 χιλ., το οποίο και αναγνώρισε στα αποτελέσματά της στην κλειόμενη χρήση.

Κυριότεροι Κίνδυνοι & Αβεβαιότητες για το 2022

1. Οικονομικές & Πολιτικές Εξελίξεις

Η εκδήλωση της πανδημίας covid-19 στις αρχές του 2020 και τα επακόλουθα μέτρα για την αποφυγή της εξάπλωσής της ανέτρεψαν την πορεία δυναμικής ανάκαμψης της χώρας η οποία ξεκίνησε το 2019, μετά από μία δεκαετία οικονομικής καχεξίας. Το 2021 η παγκόσμια και η Ελληνική οικονομία επανήλθαν σε τροχιά ανόδου καθώς η παγκόσμια οικονομία και οι επιχειρήσεις προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα και παρουσίασαν αξιόλογη οικονομική ανάπτυξη. Η ενεργειακή κρίση που εξελίχθηκε στο β' εξάμηνο του 2021, και κυρίως η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στα τέλη του Φεβρουαρίου του τρέχοντος έτους, ανέτρεψε την αισιοδοξία για περαιτέρω ισχυρή ανάπτυξη και το 2022. Η επιδείνωση της ενεργειακής κρίσης εξ' αιτίας των εχθροπραξιών στην Ουκρανία, η λήψη ιδιαίτερα αυστηρών οικονομικών κυρώσεων από τον Δυτικό κόσμο κατά της Ρωσίας και επιχειρήσεων Ρωσικών συμφερόντων, η διατάραξη της αγροτικής παραγωγής σε κρίσιμα διατροφικά προϊόντα στην περιοχή της Ανατολικής Ευρώπης, και η γεωπολιτική αστάθεια σε παγκόσμια κλίμακα καθώς εμπλέκονται ισχυρές στρατιωτικές δυνάμεις με πυρηνική τεχνογνωσία, έχουν δημιουργήσει απότομες πληθωριστικές συνθήκες και αβεβαιότητα για την πορεία των μακροοικονομικών δεδομένων. Η σύγκρουση στην Ουκρανία έχει ουσιαστικά ναρκοθετήσει την αναμενόμενη ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας, τουλάχιστον για το τρέχον έτος, και ανατρέπει τα γεωπολιτικά και ενεργειακά δεδομένα, τουλάχιστον σε βραχυπρόθεσμο και μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

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. Πολεμική σύγκρουση στην Ουκρανία

Ο Όμιλος δεν παρουσιάζει έκθεση στις αγορές της Ουκρανίας και της Ρωσίας καθώς η περιοχή της Ανατολικής Ευρώπης δεν αποτελεί στρατηγική επιλογή στο χώρο των ακινήτων ή άλλων επιχειρηματικών κινήσεων.

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 εμπράγματος 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 2021 ο Όμιλος παρουσιάζει θετικό καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό, αν και μειωμένο έναντι του προηγούμενου έτους.

Ποσά σε € '000	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	2021	2020	2021	2020
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων (Α)	5.128	5.587	8.931	9.336
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων & υποχρεώσεων από μισθώσεις (Β)	1.561	1.465	1.553	1.459
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	3.567	4.121	7.378	7.877

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 31.12.2021 και την συγκρίσιμη ημερομηνία του 2020.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού

Ποσά σε € '000	Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού			
	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
ΟΜΙΛΟΣ				
31.12.2021				
Ομολογιακά Δάνεια	0	9.792	0	9.792
Leasing Εξοπλισμού	81	108	0	189
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.000	0	0	1.000
Σύνολο	1.081	9.900	0	10.981
31.12.2020				
Ομολογιακά Δάνεια	0	9.996	0	9.996
Leasing Εξοπλισμού	71	151	367	589

Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.900	0	0	1.900
Σύνολο	1.971	10.147	367	12.485

ποσά σε € '000

ΕΤΑΙΡΙΑ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2021				
Ομολογιακά Δάνεια	0	9.792	0	9.792
Leasing Εξοπλισμού	81	108	0	189
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.000	0	0	1.000
Σύνολο	1.081	9.900	0	10.981
31.12.2020				
Ομολογιακά Δάνεια	0	9.996	0	9.996
Leasing Εξοπλισμού	71	151	367	589
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.900	0	0	1.900
Σύνολο	1.971	10.147	367	12.485

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2022

Έχοντας καταγράψει ρυθμό ανάπτυξης 8,3% του ΑΕΠ το 2021, η Ελληνική οικονομία αναμένεται και το 2022 να συνεχίσει να ανακάμπτει από την αναπάντεχη ύφεση κατά 9% που προκάλεσε η πανδημία covid-19 το 2020. Εν τούτοις οι αρμόδιοι φορείς στην Ελλάδα και το εξωτερικό που παρακολουθούν την πορεία της Ελληνικής οικονομίας, το τελευταίο διάστημα έχουν χαμηλώσει τον πήχη των προβλέψεων για τον ρυθμό ανάπτυξης του 2022 έναντι των αρχικών εκτιμήσεων.

Έχοντας σε μεγάλο βαθμό προσαρμοσθεί στα νέα δεδομένα που δημιούργησε η πανδημία κυρίως ως προς τις μεταφορές και την παραγωγική διαδικασία, η Ελληνική και η παγκόσμια οικονομία πλέον δοκιμάζεται από την εντεινόμενη κρίση στις αγορές ενέργειας και τις ανατιμήσεις σε βασικά είδη διατροφής και σε πρώτες ύλες και δομικά υλικά λόγω της εμπόλεμης κατάστασης στην Ουκρανία. Αυτό το μείγμα δυσμενών εξελίξεων αναμένεται να ασκήσει σημαντική πίεση στο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών.

Το συνολικό κόστος στον ρυθμό ανάπτυξης της Ελλάδος από τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας και τις επιπτώσεις της Ρωσικής εισβολής στην Ουκρανία θα κινηθεί μεταξύ μίας και δύο εκατοστιαίων μονάδων, σύμφωνα με τις πρώτες εκτιμήσεις του οικονομικού επιτελείου της Ελληνικής κυβέρνησης. Παράλληλα θα διευρυνθεί κατά τουλάχιστον μία εκατοστιαία μονάδα το δημοσιονομικό έλλειμμα και θα καταγραφεί έξαρση του πληθωρισμού σε μεγάλο μονοψήφιο ποσοστό, μετά από αρκετά χρόνια χαμηλής μεταβλητότητας ή και αρνητικής πορείας του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Ειδικότερα το 2022 εκτιμάται ότι θα καταγραφεί περαιτέρω βελτίωση στις οικονομικές επιδόσεις, με την επαναδραστηριοποίηση του Ομίλου και ιδίως της Εταιρίας, στον τομέα της ανάπτυξης των ιδιόκτητων ακινήτων και της παροχής υπηρεσιών διοίκησης έργων (development management) και αξιοποίησης ακινήτων (development consulting).

Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2021 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

- Νέες επενδύσεις

Με το από 19/10/2022 Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών, ολοκληρώθηκε η απόκτηση του ποσοστού συμμετοχής 15% στην εταιρία 3V Α.Ε., η οποία διαθέτει στο Νέο Φάληρο 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, 24 Οκτωβρίου 2022
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 2021, 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 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε

υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των 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 31.12.2021.
- 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, 27 Οκτωβρίου 2022
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδριάννα Κ. Λαβαζού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 45891

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021**

Περιεχόμενα

ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	13
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	19
A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	25
A.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΌΜΙΛΟ.....	25
A.2 ΦΥΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	25
A.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.....	27
B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	28
B.1. ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.....	28
B.2. ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	28
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	28
Γ.1. ΕΝΟΠΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (Δ.Π.Χ.Α. 3).....	28
Γ.2Α. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ (Δ.Λ.Π. 16)	30
Γ.2Β. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ (Δ.Λ.Π. 40)	31
Γ.3. ΆΛΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 38)	32
Γ.4. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 36)	32
Γ.5. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ (Δ.Λ.Π. 2)	33
Γ.6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ (Δ.Λ.Π. 32)	33
Γ.7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 7).....	33
Γ.8. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ, ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Δ.Λ.Π. 37).....	34
Γ.9. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ (Δ.Λ.Π. 20).....	34
Γ.10. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ (Δ.Λ.Π. 21).....	34
Γ.11. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (Δ.Λ.Π. 33)	34
Γ.12. ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (Δ.Λ.Π. 10)	35
Γ.13. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ (Δ.Λ.Π. 12).....	35
Γ.14. ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ (Δ.Λ.Π. 19)	36
Γ.15. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 16)	37
Γ.16. ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (Δ.Λ.Π. 23)	38
Γ.17. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ (Δ.Λ.Π. 24)	38
Γ.18. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΜΕ ΠΕΛΑΤΕΣ (Δ.Π.Χ.Α.15)	38
Γ.19. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ (Δ.Π.Χ.Α. 9)	39
Γ.20. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	41
Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	43
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	48
1. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ.....	48
2. ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ.....	48
3. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ - 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	51
10 ^Α . ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ Η ΖΗΜΙΕΣ ΑΠΟ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΥΛΟΓΩΝ ΑΞΙΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	52
11. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	53
12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	54
13. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	54
14. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	54
15. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	55
16. ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	56
17. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	57

18.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	57
19.	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ.....	58
20.	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	58
21.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	59
22.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΞΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ.....	60
23.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	61
24.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ	62
25.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	62
26.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	63
27.	ΜΗ ΕΛΕΓΧΟΥΣΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	63
28.	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ - ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	63
29.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	63
30.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	65
31.	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΒΑΡΗ	65
32.	ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	66
33.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	66
34.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ & ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2020 ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗ.....	67
35.	ΈΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	68

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρία	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			* Αναμορφωμένο		* Αναμορφωμένο
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	9	16.561	9.999	16.561	9.999
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9α	182.270	576.797	182.270	576.797
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	9.282.800	8.950.800	5.300.000	5.410.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	197	216	197	216
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	12	4.355.506	3.829.098	4.355.506	3.804.894
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	13	43.924	31.205	43.924	31.205
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14	-	-	204.981	184.535
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		13.881.257	13.398.115	10.103.439	10.017.646
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	15	3.762.724	4.234.648	3.762.724	4.234.648
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	16	1.365.307	1.351.929	5.167.930	5.101.484
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17	920.456	1.620.553	919.313	1.620.300
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		6.048.486	7.207.129	9.849.966	10.956.432
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		19.929.744	20.605.244	19.953.405	20.974.078
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	25	13.339.200	13.339.200	13.339.200	13.339.200
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25	1.692.800	-	1.692.800	-
Αποθεματικά	26	21.646	58.065	21.646	58.065
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		24.830	(76.305)	1.882	1.580
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(8.127.479)	(6.880.729)	(7.899.563)	(6.480.501)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)		6.950.997	6.440.230	7.155.965	6.918.343
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	27	(12.431)	(12.541)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		6.938.566	6.427.689	7.155.965	6.918.343
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	20	9.792.228	9.995.623	9.792.228	9.995.623
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	186.304	115.584	-	-
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	22	137.574	89.703	137.574	89.703
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	108.146	518.095	108.146	518.095
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	125.382	22.432	125.382	22.432
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		10.349.634	10.741.437	10.163.330	10.625.853
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	1.488.858	1.403.903	1.481.424	1.397.705
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	19	71.698	61.270	71.698	61.232
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	80.989	70.945	80.989	70.945
Τραπεζικός δανεισμός	20	1.000.000	1.900.000	1.000.000	1.900.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.641.544	3.436.117	2.634.110	3.429.881
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		12.991.178	14.177.555	12.797.440	14.055.734
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		19.929.744	20.605.244	19.953.405	20.974.078

Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

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 2021
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
		1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2020
		ένο	ένο		
Κύκλος εργασιών	1	834.188	1.784.749	834.188	1.784.749
Κόστος Πωλήσεων	2	(930.310)	(1.963.316)	(930.310)	(1.963.316)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		(96.121)	(178.568)	(96.121)	(178.568)
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	619.214	(299.359)	130.309	(424.374)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(844.946)	(523.766)	(818.437)	(511.635)
Έξοδα διαθέσεως	5	(244.251)	(216.498)	(244.251)	(216.498)
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(566.104)	(1.218.191)	(1.028.501)	(1.331.075)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(174.577)	(117.502)	23.956	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(435.231)	(665.329)	(434.963)	(665.099)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(1.175.912)	(2.001.022)	(1.439.508)	(1.996.174)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	(70.720)	(4.544)	20.446	3.816
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		(1.246.632)	(2.005.566)	(1.419.062)	(1.992.357)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(1.246.750)	(2.005.100)	(1.419.062)	(1.992.357)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		118	(466)	-	-
		(1.246.632)	(2.005.566)	(1.419.062)	(1.992.357)
Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,0701)	(0,1294)	(0,0798)	(0,1286)
Μέσος σταθμικός όρος μετοχών		17.785.600	15.497.381	17.785.600	15.497.381
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(447.999)	(1.054.476)	(863.819)	(999.730)

Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(1.246.632)	(2.005.566)	(1.419.062)	(1.992.357)
		* Αναμορφωμένο		* Αναμορφωμένο
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συν αλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	101.127	(8.959)	302	374
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων /παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(36.419)	1.456	(36.419)	1.456
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους	64.708	(7.503)	(36.117)	1.830
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	(1.181.923)	(2.013.069)	(1.455.178)	(1.990.527)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(1.182.033)	(2.012.596)	(1.455.178)	(1.990.527)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	110	(473)	-	-
	(1.181.923)	(2.013.069)	(1.455.178)	(1.990.527)

Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
		*Αναμορφωμένο		*Αναμορφωμένο
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(1.175.912)	(2.001.022)	(1.439.508)	(1.996.174)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις παγίων & άυλων	11.856	4.766	11.856	4.766
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	106.249	67.317	106.249	67.317
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(517.000)	197.892	(75.000)	169.792
Προβλέψεις	10.555	2.983	10.555	2.983
Πιστωτικοί τόκοι	(88)	(131)	(80)	(126)
Χρεωστικοί τόκοι & συν αφή έξοδα	435.319	666.221	435.043	665.986
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	174.577	117.502	(23.956)	-
Προβλέψεις απομείωσης/επισφάλειας	-	91.632	46.577	259.262
Συν αλλαγματικές διαφορές	799	(8.959)	302	374
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	471.924	1.505.365	471.924	1.505.365
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	247.957	105.146	221.248	67.853
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	472.650	(259.302)	472.019	(258.219)
Συν αλλαγματικές διαφορές	(799)	-	(302)	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	238.086	489.410	236.927	489.178
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(18.398)	(1.586)	(18.398)	(1.586)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	185.000	-	185.000	-
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	(897.602)	(91.000)	(897.602)	(91.000)
Τόκοι εισπραχθέντες	88	131	80	126
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(730.912)	(92.456)	(730.920)	(92.460)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	1.987.500	-	1.987.500
Καταθέσεις μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.692.800	-	1.692.800	-
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	(1.372.667)	(1.782.333)	(1.372.667)	(1.782.333)
Εκροές αποπληρωμής υποχρεώσεων από μισθώσεις	(104.860)	(73.470)	(104.860)	(73.470)
Χρεωστικοί τόκοι και συν αφή έξοδα καταβεβλημένα	(415.777)	(591.921)	(415.501)	(591.686)
Είσπραξη επιστρεπτέας προκαταβολής	-	205.900	-	205.900
Πληρωμές τόκων για λειτουργικές μισθώσεις	(6.767)	(16.025)	(6.767)	(16.025)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(207.271)	(270.349)	(206.995)	(270.114)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)	(700.097)	126.606	(700.988)	126.604
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.620.553	1.493.947	1.620.300	1.493.696
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	920.456	1.620.553	919.313	1.620.300

Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Ταμειακών Ροών για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΑΝΑΧ DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Όμιλος

Μεταβολές Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2020 - Δημοσιευμένα στοιχεία	11.351.700	-	40.514	(67.353)	(4.935.643)	6.389.218	(12.068)	6.377.150
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής 31.12.2019 (ΔΛΠ 19)			16.094		60.014	76.108	-	76.108
1 Ιανουαρίου 2020 - Προσαρμοσμένα στοιχεία	11.351.700	-	56.609	(67.353)	(4.875.629)	6.465.326	(12.068)	6.453.259
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.987.500	-	-	-	-	1.987.500	-	1.987.500
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	-	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου			1.456	(8.952)	(2.005.100)	(2.005.100)	(466)	(2.005.566)
						(7.496)	(7)	(7.503)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	1.456	(8.952)	(2.005.100)	(2.012.596)	(473)	(2.013.069)
Υπόλοιπο την 31.12.2020	13.339.200	-	58.065	(76.305)	(6.880.729)	6.440.230	(12.540)	6.427.690
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-	-
Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου	-	1.692.800	-	-	-	1.692.800	-	1.692.800
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου								
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου			(36.419)	101.136	(1.246.750)	(1.246.750)	118	(1.246.632)
						64.717	(8)	64.708
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	(36.419)	101.136	(1.246.750)	(1.182.033)	110	(1.181.923)
Υπόλοιπο την 31.12.2021	13.339.200	1.692.800	21.646	24.830	(8.127.479)	6.950.997	(12.432)	6.938.566

Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ANAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Εταιρία

Μεταβολές Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου						Σύνολο Κεφαλαίων
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας		
1 Ιανουαρίου 2020 - Δημοσιευμένα στοιχεία	11.351.700	40.514	1.206	(4.548.158)	6.845.262	6.845.262	
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής 31.12.2019 (ΔΛΠ 19)		16.094		60.014	76.108	76.108	
1 Ιανουαρίου 2020 - Προσαρμοσμένα στοιχεία	11.351.700	56.609	1.206	(4.488.144)	6.921.371	6.921.371	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.987.500	-	-	-	1.987.500	1.987.500	
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	-	-	-	-	
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		1.456	374	(1.992.357)	(1.992.357)	(1.992.357)	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	1.456	374	(1.992.357)	(1.990.527)	(1.990.527)	
Υπόλοιπο την 31.12.2020	13.339.200	58.065	1.580	(6.480.501)	6.918.343	6.918.343	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	
Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	1.692.800	-	-	1.692.800	1.692.800	
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(36.419)	302	(1.419.062)	(1.419.062)	(1.419.062)	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(36.419)	302	(1.419.062)	(1.455.178)	(1.455.178)	
Υπόλοιπο την 31.12.2021	13.339.200	1.692.800	21.646	(7.899.563)	7.155.965	7.155.965	

Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στοιχεία και πληροφορίες

Α. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

Α.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο

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

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

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

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

Α.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Η Εταιρία δραστηριοποιείται σε δύο βασικούς τομείς:

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

Η δραστηριότητα της 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 Avax Development). Ανάπτυξη 19 παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 2.385 τ.μ. Το έργο είναι υπό κατασκευή και έχουν εκκινήσει οι πωλήσεις των κατοικιών.
- ο Ανάπτυξη έργου μεικτών χρήσεων στο Νέο Φάληρο του Δήμου Πειραιά (συμμετοχή Avax 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 Avax Development 45%). Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή του έργου και συνεχίζονται οι πωλήσεις των ιδιοκτησιών.
- 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 ιδιοκτησιών.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο επανασχεδιασμός του έργου βάσει του οποίου θα προωθηθεί η αναθεώρηση της ισχύουσας οικοδομικής άδειας. Η έναρξη της κατασκευής αναμένεται εντός του 2023.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 16 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο επανασχεδιασμός του έργου βάσει του οποίου θα προωθηθεί η αναθεώρηση της ισχύουσας οικοδομικής άδειας. Η έναρξη της κατασκευής αναμένεται εντός του 2023.
- ο Εξεύρεση οικοπέδων για ανάπτυξη οικιστικών έργων στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και του νομού Χανίων.

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.585 τ.μ.
 - ο Εκμετάλλευση οικοπέδου 3.223 τ.μ. Ιδιοκτησίας Avax Development στο Δήμο Πειραιά .
 - ο Ανάπτυξη έργου μεικτών χρήσεων 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 περίχωρα της Βαρσοβίας με πολλαπλές δυνατότητες ανάπτυξης.
2. **στον τομέα της παροχής υπηρεσιών**, η Avax Development παρέχει ήδη και θα ξεκινήσει άμεσα την παροχή των υπηρεσιών της στα εξής έργα:

- ο Διαχείριση Ανάπτυξης (development management) οικιστικού συγκροτήματος που αποτελείται από πολυτελείς κατοικίες 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 2021 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2021 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021 :

- 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 31/12/2021.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2020.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 24 Οκτωβρίου 2022 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 31/12/2021 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2020.

Β. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Β.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2021, 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.

Β.2. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρίας. Σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της εταιρίας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

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

Επενδύσεις σε Θυγατρικές

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

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

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

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

Επενδύσεις σε Συγγενείς (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	2016-2021
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2021
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2021
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2021

*Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 & 2020 της Εταιρίας, διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβαν Πιστοποιητικά 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 2021 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 2021 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι βρίσκεται σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2016 και 2017, βάσει εντολής που έλαβε η Εταιρία εντός του έτους 2022.

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

5N A.E., Αθήνα	45,00%
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%.

Κατά τη διάρκεια του 2021, αποφασίσθηκε η λύση και η θέση σε εκκαθάριση της εταιρίας SC ORIOL REAL ESTATE SRL. Επίσης, η εταιρία 3G A.E. λύθηκε και διαγράφηκε μέσα στο 2021.

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 προηγουμένως είχε χρεωθεί στα αποτελέσματα.

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

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

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

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

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

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

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

Κατά την πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή 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 παγίων στοιχείων κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), να εφαρμόσει τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών) βάσει του ΔΛΠ 40.

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

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

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

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

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

i) Υπεραξία

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

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

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

ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

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

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς 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.

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 εκροών 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 εκροών 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 εργοδότηση (δηλαδή δεν είναι κατοχυρωμένα), υπολογίζεται η υποχρέωση βάσει αναλογιστικών υποθέσεων ως εξής:

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

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

Ο Όμιλος δεν έχει επίσημα ή ανεπίσημα ενεργοποιήσει κανένα ειδικό πρόγραμμα παροχών προς τους εργαζομένους της, το οποίο πρόγραμμα να δεσμεύεται για παροχές σε περιπτώσεις αποχωρήσεων εργαζομένων. Το μόνο πρόγραμμα που ισχύει και έχει ενεργοποιηθεί στο παρελθόν είναι η συμβατική υποχρέωση για παροχή ενός εφάπαξ ποσού σύμφωνα με το 40% της κλίμακας (με βάση την ισχύουσα νομοθεσία ν.2112/20, ν.3198/55 και ν.4093/12).

Επίσης η Εταιρία δεν δεσμεύεται, ούτε νομικά ούτε κατά τεκμήριο, από την πρόνοια του εργατικού δικαίου (εδάφιο (α) του άρθρου 8 του ν.3198/55), περί αποζημίωσης των εργαζόμενων που αποχωρούν οικιοθελώς αφού έχουν συμπληρώσει 15-ετή προϋπηρεσία. Επίσης, η Εταιρία προτίθεται να διατηρήσει το προαναφερθέν καθεστώς «μη δέσμευσης» έναντι των εργαζομένων και στο μέλλον.

Γ.15. Μισθώσεις (Δ.Π.Χ.Α. 16)

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

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

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

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως: (α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και (γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης. Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιο 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. Το πρωτεύον στοιχείο του είναι η οικονομική ουσία και όχι ο νομικός τύπος των συναλλαγών.

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

1. Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
2. Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
3. Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το Δ.Λ.Π. 28.
4. Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το Δ.Π.Χ.Α. 11.
5. Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.
6. Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.
7. Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται (είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή) από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.
8. 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 τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Αναγνώριση και αποαναγνώριση

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν λήγουν τα συμβατικά δικαιώματα στις ταμειακές ροές από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή όταν μεταβιβάζεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και

οι ανταμοιβές. Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται όταν αποσβένεται, εκκαθαριστεί, ακυρωθεί ή λήξει.

Ταξινόμηση και αρχική αποτίμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

Στις παρουσιαζόμενες περιόδους, ο Όμιλος και η Εταιρία δεν διαθέτει 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, και οι κυριότερες παρατίθενται κατωτέρω. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτής είναι η βάση για την λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά

αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

Γ.20.1 Απομείωση υπεραξίας και λοιπών μη χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

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

Γ.20.2 Φόρος εισοδήματος

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

Γ.20.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

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

Γ.20.4 Ζωή ενσώματων ακινητοποιήσεων και υπολειμματικές αξίες

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

[Βλ. Σημείωση 22 Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία]

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
- * Χρηματοοικονομικά Στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων
- * 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.20.

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 στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 & ΔΠΧΑ 16: Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς (IBOR Reform) – 2ο Στάδιο	1 Ιανουαρίου 2021

Οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Επιπρόσθετα των παραπάνω τροποποιήσεων, η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (IFRS Interpretations Committee) έχει δημοσιεύσει κάποιες οριστικές αποφάσεις ημερήσιας διάταξης που αντικατοπτρίζουν το σκεπτικό της Επιτροπής ως προς την εφαρμογή των ΔΠΧΑ σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.

<u>Πρότυπο</u>	<u>Θεματολογία</u>
ΔΛΠ 19	Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας

Οι μεταβολές που προκύπτουν από την ως άνω απόφαση και εφαρμόστηκαν στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται παρακάτω.

ΔΛΠ 19 Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» επί της οποίας περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης.

Το εν λόγω επεξηγηματικό υλικό διαφοροποιεί τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Οι μεταβολές που προκύπτουν από την ως άνω απόφαση εφαρμόστηκαν στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που λήγουν την 31η Δεκεμβρίου 2021 και αντιμετωπίστηκαν ως Μεταβολή Λογιστικής Πολιτικής. Η εφαρμογή πραγματοποιήθηκε αναδρομικά, με ανάλογη

προσαρμογή του υπόλοιπου έναρξης κάθε επηρεαζόμενου στοιχείου των ιδίων κεφαλαίων για την παλαιότερη από τις παρουσιαζόμενες περιόδους και των άλλων συγκριτικών ποσών για κάθε προγενέστερη περίοδο που παρουσιάζεται ως αν η νέα λογιστική πολιτική να ήταν ανέκαθεν σε χρήση.

Οι μεταβολές που προκύπτουν από την ως άνω αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφέρονται στους παρακάτω πίνακες:

Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής ΔΛΠ 19 - Προσαρμογή

Απόσπασμα Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		
	Δημοσιευμένα Στοιχεία 31.12.2019	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	Προσαρμοσμένα Στοιχεία 01.01.2020
Ίδια Κεφάλαια			
Λοιπά Αποθεματικά	40.514	16.094	56.609
Κέρδη/(Ζημίες) εις Νέον	(4.935.643)	60.014	(4.875.629)
	(4.895.129)	76.108	(4.819.020)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία	156.974	(76.108)	80.866
	156.974	(76.108)	80.866

Απόσπασμα Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		
	Δημοσιευμένα Στοιχεία 31.12.2020	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	Προσαρμοσμένα Στοιχεία 01.01.2021
Ίδια Κεφάλαια			
Λοιπά Αποθεματικά	39.870	18.194	58.065
Κέρδη/(Ζημίες) εις Νέον	(6.933.433)	52.704	(6.880.729)
	(6.893.563)	70.898	(6.822.665)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία	160.601	(70.898)	89.703
	160.601	(70.898)	89.703

Απόσπασμα Κατάστασης Συνολικών Εσόδων

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		
	Δημοσιευμένα Στοιχεία 01.01-31.12.2020	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	Προσαρμοσμένα Στοιχεία 01.01-31.12.2020
Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κόστος Πωλήσεων	(1.957.667)	(5.650)	(1.963.316)
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	(521.345)	(2.421)	(523.766)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα/(Έξοδα)	(666.090)	761	(665.329)
	(3.145.101)	(7.310)	(3.152.411)
Συνολικά Έσοδα			
Αποθεματικά Επανεκτίμησης υποχρεώσεων /παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32.554	2.100	34.654
	32.554	2.100	34.654

Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής ΔΛΠ 19 - Προσαρμογή

Απόσπασμα Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Δημοσιευμένα Στοιχεία 31.12.2019	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	Προσαρμοσμένα Στοιχεία 01.01.2020
Ίδια Κεφάλαια			
Λοιπά Αποθεματικά	40.514	16.094	56.609
Κέρδη/(Ζημιές) εις Νέον	(4.548.158)	60.014	(4.488.144)
	(4.507.644)	76.108	(4.431.535)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία	156.974	(76.108)	80.866
	156.974	(76.108)	80.866

Απόσπασμα Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Δημοσιευμένα Στοιχεία 31.12.2020	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	Προσαρμοσμένα Στοιχεία 01.01.2021
Ίδια Κεφάλαια			
Λοιπά Αποθεματικά	39.870	18.194	58.065
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία	160.601	(70.898)	89.703
	160.601	(70.898)	89.703

Απόσπασμα Κατάστασης Συνολικών Εσόδων

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Δημοσιευμένα Στοιχεία 01.01-31.12.2020	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	Προσαρμοσμένα Στοιχεία 01.01-31.12.2020
Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κόστος Πωλήσεων	(1.957.667)	(5.650)	(1.963.316)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα/(Εξοδα)	(665.860)	761	(665.099)
	(3.132.740)	(7.310)	(3.140.050)
Συνολικά Έσοδα			
Αποθεματικά Επανεκτίμησης υποχρεώσεων /παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32.554	2.100	34.654
	32.554	2.100	34.654

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

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16: Covid19 - Παραχωρήσεις ενοικίου μετά την 30η Ιουνίου 2021 – Παράταση εφαρμογής	1 Απριλίου 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
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και τη 2η Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή	1 Ιανουαρίου 2023

Η Εταιρία και ο Όμιλος ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Δεν αναμένεται, οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις

Δεν πραγματοποιήθηκαν σημαντικές μεταβολές στη φύση και το ποσό των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν σε προγενέστερες περιόδους.

Ωστόσο η επίδραση της πανδημίας του COVID-19 οδήγησαν σε πηγές δημιουργίας αβεβαιοτήτων, και αφορούν σε σημαντικές εκτιμήσεις σχετικά με:

1. Την αξιολόγηση του κατά πόσο πληρούνται οι συνθήκες για την αναγνώριση κυβερνητικών επιχορηγήσεων
2. Τον προσδιορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων το οποίο μπορεί να είναι βραδέως κινούμενο ή απομειωμένο λόγω της πανδημίας
3. Τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών και τυχόν υπεραξίας για τις οποίες έχουν προκύψει ενδείξεις απομείωσης λόγω της πανδημίας
4. Την αξιολόγηση του κατά πόσο πληροφορίες που είναι διαθέσιμες μετά το τέλος της ενδιάμεσης περιόδου και μέχρι την δημοσίευση των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αποτελούν διορθωτικά ή μη διορθωτικά γεγονότα
5. Εκτιμήσεις αναφορικά με την απομείωση των απαιτήσεων από πελάτες και την επίδραση στον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών
6. Τη μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση σε εύλογη αξία, επενδύσεων για τις οποίες χρησιμοποιούνται μεταβλητές επιπέδου 3 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Πωλήσεις προϊόντων	649.000	1.579.000	649.000	1.579.000
Πωλήσεις υπηρεσιών	185.188	205.749	185.188	205.749
ΣΥΝΟΛΟ	834.188	1.784.749	834.188	1.784.749

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Υλικά	(319.699)	(723.651)	(319.699)	(723.651)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(238.058)	(275.352)	(238.058)	(275.352)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(239.470)	(634.103)	(239.470)	(634.103)
Παροχές Τρίτων	(9.087)	(32.171)	(9.087)	(32.171)
Φόροι - τέλη	(73.706)	(189.059)	(73.706)	(189.059)
Διάφορα Έξοδα	(6.720)	(24.068)	(6.720)	(24.068)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(34.583)	(76.094)	(34.583)	(76.094)
Αποσβέσεις	(8.987)	(8.819)	(8.987)	(8.819)
ΣΥΝΟΛΟ	(930.310)	(1.963.316)	(930.310)	(1.963.316)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Λοιπά Έσοδα	4.544	4.496	4.544	4.496
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	16.894	4.719	16.548	4.695
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	(349.586)	(178.738)
Αναστροφή ζημιάς από απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	303.008	11.108
Απομείωση απαιτήσεων & λοιπές προβλέψεις	-	(91.632)	-	(91.632)
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	517.000	(197.892)	75.000	(169.792)
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	(20.000)	-	(20.000)	-
Επιστρεπτέα προκαταβολή (ΓΔΟΥ 94/2020)	102.950	-	102.950	-
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(2.175)	(19.050)	(2.156)	(4.512)
ΣΥΝΟΛΟ	619.214	(299.359)	130.309	(424.374)

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(368.318)	(290.461)	(368.318)	(290.461)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(191.696)	(59.641)	(180.767)	(51.518)
Παροχές Τρίτων	(19.578)	(14.470)	(18.359)	(14.441)
Φόροι - τέλη	(120.884)	(87.027)	(106.744)	(83.197)
Διάφορα Έξοδα	(40.414)	(10.687)	(40.194)	(10.537)
Αποσβέσεις	(104.055)	(61.481)	(104.055)	(61.481)
ΣΥΝΟΛΟ	(844.946)	(523.766)	(818.437)	(511.635)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(174.760)	(108.584)	(174.760)	(108.584)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(46.181)	(75.760)	(46.181)	(75.760)
Παροχές Τρίτων	(2.232)	(296)	(2.232)	(296)
Φόροι - τέλη	(2.037)	(6.937)	(2.037)	(6.937)
Διάφορα Έξοδα	(13.977)	(23.138)	(13.977)	(23.138)
Αποσβέσεις	(5.063)	(1.783)	(5.063)	(1.783)
ΣΥΝΟΛΟ	(244.251)	(216.498)	(244.251)	(216.498)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Κέρδη/(ζημιές) συν δεδεμένων (Associates)	(174.577)	(117.502)	23.956	-
ΣΥΝΟΛΟ	(174.577)	(117.502)	23.956	-

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Πιστωτικοί τόκοι	88	131	80	126
Χρεωστικοί τόκοι	(435.319)	(665.460)	(435.043)	(665.225)
ΣΥΝΟΛΟ	(435.231)	(665.329)	(434.963)	(665.099)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2020
Τρέχων φόρος	-	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(70.720)	(4.544)	53.275	3.816
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	-	(32.829)	-
ΣΥΝΟΛΟ	(70.720)	(4.544)	20.446	3.816

9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.441	8.508	-	126.894	172.842
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	7.860	8.655	16.515
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(161)	(161)
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.508	7.860	135.388	189.196
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.441	8.507	-	116.895	162.843
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	105	9.848	9.953
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(161)	(161)
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.507	105	126.582	172.635
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	(0)	0	7.755	8.806	16.561
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	(0)	0	-	9.999	9.999

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.441	8.508	-	126.894	172.842
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	7.860	8.655	16.515
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(161)	(161)
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.508	7.860	135.388	189.196
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	37.441	8.507	-	116.895	162.843
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	105	9.848	9.953
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(161)	(161)
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.507	105	126.582	172.635
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	-	0	7.755	8.806	16.561
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	-	0	-	9.999	9.999

9.α. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	647.524	-	48.427	-	695.951
Προσθήκες περιόδου	-	216.877	-	28.348	-	245.225
Μειώσεις περιόδου	-	(533.503)	-	-	-	(533.503)
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	330.898	-	76.775	-	407.673
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	82.287	-	36.867	-	119.154
Αποσβέσεις περιόδου	-	87.145	-	19.104	-	106.249
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	169.432	-	55.971	-	225.403
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	161.466	-	20.804	-	182.270
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	565.237	-	11.560	-	576.797

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	647.524	-	48.427	-	695.951
Προσθήκες περιόδου	-	216.877	-	28.348	-	245.225
Μειώσεις περιόδου	-	(533.503)	-	-	-	(533.503)
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	330.898	-	76.775	-	407.673
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	82.287	-	36.867	-	119.154
Αποσβέσεις περιόδου	-	87.145	-	19.104	-	106.249
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	169.432	-	55.971	-	225.403
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	161.466	-	20.804	-	182.270
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	565.237	-	11.560	-	576.797

10. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2020	8.355.461	595.339	8.950.800	4.814.661	595.339	5.410.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	502.000	15.000	517.000	60.000	15.000	75.000
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2021	67.482	117.518	185.000	67.482	117.518	185.000
Υπόλοιπο 31.12.2021	8.789.979	492.821	9.282.800	4.807.179	492.821	5.300.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2021	8.789.979	492.821	9.282.800	4.807.179	492.821	5.300.000
Υπόλοιπο 31.12.2020	8.355.461	595.339	8.950.800	4.814.661	595.339	5.410.000

Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2021 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 6.689.717 ευρώ για την 31/12/2021 και 6.892.924 ευρώ για την 31/12/2020.

Για την Εταιρία η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 3.217.239 ευρώ για την 31/12/2021 και 3.364.323 ευρώ για την 31/12/2020.

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

Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2021 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 31.12.2021 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής:

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2021 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2020 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/2021	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	921.100	911.100	10.000	-	10.000
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Burga (Ρουμανία)	2.610.500	2.189.700	420.800	-	420.800
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	451.200	440.000	11.200	-	11.200
4.	Ακίνητα ιδιοκτησίας AVAX Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	500.000	670.000	(170.000)	(185.000)	15.000
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας AVAX Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.800.000	4.740.000	60.000	-	60.000
ΣΥΝΟΛΑ		9.282.800	8.950.800	332.000	(185.000)	517.000

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 Burga (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)
ΣΥΝΟΛΟ		8.950.800	9.148.692	(197.892)	-	(197.892)

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2020	15.341	900	16.241
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2021	1.883	-	1.883
Υπόλοιπο 31.12.2021	17.224	900	18.124
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2020	15.125	900	16.025
Συναλλαγματικές διαφορές	(1)	-	(1)
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2021	1.903	-	1.903
Υπόλοιπο 31.12.2021	17.027	900	17.927
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2021	197	0	197
Υπόλοιπο 31.12.2020	216	0	216

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2020	14.454	900	15.354
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2021	1.883	-	1.883
Υπόλοιπο 31.12.2021	16.336	900	17.236

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2020	14.238	900	15.138
Συναλλαγματικές διαφορές	(1)	-	(1)
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2021	1.903	-	1.903
Υπόλοιπο 31.12.2021	16.140	900	17.040

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2021	197	0	197
Υπόλοιπο 31.12.2020	216	0	216

12. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	4.355.506	3.829.098	4.355.506	3.804.894
	4.355.506	3.829.098	4.355.506	3.804.894

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2021	31.12.2020
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων Προσθήκες/(Μειώσεις)	3.829.098	3.842.151
	(371.194)	(104.054)
	897.602	91.000
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	4.355.506	3.829.098

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λοιπές απαιτήσεις	43.924	31.205	43.924	31.205
	43.924	31.205	43.924	31.205

14. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	204.981	184.535
	-	-	204.981	184.535

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Διαγραφές/απομειώσεις απαιτήσεων συμμετοχών	-	-	204.981	184.535
	-	-	204.981	184.535

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαιτήση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο 01/01	-	-	184.535	180.719
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ'ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	-	-	53.275	3.816
Συν: Εκπεστέες προσωρινές διαφορές	-	-	-	-
Συν/(Μείον): Αύξηση/ (Μείωση) συντελεστή φορολογίας	-	-	(32.829)	-
Αναβαλλόμενο έσοδο από φορολογικές ζημιές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	-	204.981	184.535

15. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	1.236.855	1.865.088	1.236.855	1.865.088
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.525.868	2.369.560	2.525.868	2.369.560
	3.762.724	4.234.648	3.762.724	4.234.648

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.525.868	2.369.560	2.525.868	2.369.560
	2.525.868	2.369.560	2.525.868	2.369.560

16. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	528.636	439.320	528.636	439.320
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(59.924)	(59.924)	(59.924)	(59.924)
	468.712	379.397	468.712	379.397
Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων				
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	5.335.777	5.318.850
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.526.091)	(1.870.317)
	-	-	3.809.687	3.448.533
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιριών	151.200	590.217	151.200	1.129.700
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	-	(221.688)
	151.200	590.217	151.200	908.012
Χρεώστες διάφοροι	583.805	528.944	576.742	512.171
Λογαριασμοί διαχείρισης				
προκαταβολών & πιστώσεων	348.326	33.727	348.326	33.727
Έξοδα επομένων χρήσεων	13.953	20.333	13.953	20.333
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	(200.689)	(200.689)	(200.689)	(200.689)
	745.395	382.315	738.331	365.541
	1.365.307	1.351.929	5.167.930	5.101.484

16α. Χρονική Απεικόνιση Πελατών

Στις 31/12/2021 η χρονική απεικόνιση των πελατών έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	287.157	187.474	287.157	187.474
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες	-	-	-	-
6-12 μήνες	-	-	-	-
1 - 2 έτη	-	7.440	-	7.440
>2 έτη	241.478	244.407	241.478	244.407
	528.636	439.320	528.636	439.320
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(59.924)	(59.924)	(59.924)	(59.924)
	468.712	379.397	468.712	379.397

16β. Χρονική Απεικόνιση λοιπών απαιτήσεων

Στις 31/12/2021 η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	896.595	972.532	4.699.218	4.722.087
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες				
6-12 μήνες				
1 - 2 έτη				
>2 έτη				
	896.595	972.532	4.699.218	4.722.087

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	595	14.481	501	14.455
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	919.861	1.606.072	918.812	1.605.845
	920.456	1.620.553	919.313	1.620.300

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	447.468	274.649	446.535	273.752
Προκαταβολές Πελατών	-	417	-	417
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.041.390	1.128.836	1.034.889	1.123.536
	1.488.858	1.403.903	1.481.424	1.397.705

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	68.027	51.981	68.027	51.981
Έσοδα επομένων χρήσεων	407	23.467	407	23.467
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	14.501	33.913	8.000	28.612
Πιστωτές διάφοροι	958.454	1.019.476	958.454	1.019.476
	1.041.390	1.128.836	1.034.889	1.123.536

19. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	71.698	61.270	71.698	61.232
	71.698	61.270	71.698	61.232

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 & 2020 της Εταιρίας, διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβαν Πιστοποιητικά 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 2021 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2021 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι βρίσκεται σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2016 και 2017, βάσει εντολής που έλαβε η Εταιρία εντός του έτους 2022.

20. Δανειακές Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ομολογιακές δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	1.000.000	-	1.000.000	-
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	-	1.900.000	-	1.900.000
	1.000.000	1.900.000	1.000.000	1.900.000

Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Τραπεζικές Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	1.700.000	2.929.667	1.700.000	2.929.667
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	8.092.228	7.065.956	8.092.228	7.065.956
	9.792.228	9.995.623	9.792.228	9.995.623

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31/12/2021	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	1.700.000	8.092.228	-	9.792.228
Εταιρία	1.700.000	8.092.228	-	9.792.228
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

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	186.304	115.584	-	-
	186.304	115.584	-	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	186.304	115.584	-	-
	186.304	115.584	-	-

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο 01/01	115.584	111.040	-	-
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας χρέωση (πίστωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Αύξηση/ (Μείωση) Συντελεστή Φορολογίας	-	-	-	-
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	81.779	37.997	11.059	33.453
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες	(11.059)	(33.453)	(11.059)	(33.453)
Υπόλοιπο 31.12.2021	186.304	115.584	-	-

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

(ποσά σε €)

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

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

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2021	31/12/2020
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10.555	9.484
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων		-
Κόστος Τόκων	897	809
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	11.452	10.293
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	89.703	80.866
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	11.452	10.293
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	36.419	(1.456)
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	137.574	89.703
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	89.703	80.866
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	10.555	9.484
Κόστος Τόκων	897	809
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	36.419	(1.456)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	137.574	89.703

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,00%	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,00%	0,50%
Θνησιμότητα	ΜΤ_ΕΑΕ2012Ρ (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση	ΜΤ_ΕΑΕ2012Ρ (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση
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	Άνδρες - Γυναίκες : 62 ετών	Άνδρες - Γυναίκες : 62 ετών

Τα συγκριτικά μεγέθη για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού κατά την 31.12.2021 είναι 13 άτομα (31.12.2020, 11 άτομα).

23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Βραχυχρόνια υποχρέωση	80.989	70.945	80.989	70.945
Μακροχρόνια υποχρέωση	108.146	518.095	108.146	518.095
	189.135	589.040	189.135	589.040

Σύνολο ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Όχι πέρα του 1 έτους	88.551	70.945	88.551	70.945
Πέρα του 1 έτους και όχι πέρα των 5 ετών	112.233	274.315	112.233	274.315
Πέρα των 5 ετών	-	426.080	-	426.080
	200.784	771.339	200.784	771.339

Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοδότησης	(11.649)	(182.299)	(11.649)	(182.299)
Παρούσα αξία	189.135	589.040	189.135	589.040

Παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Όχι πέρα του 1 έτους	80.989	70.945	80.989	70.945
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	108.146	154.249	108.146	154.249
Πέρα των 5 ετών	-	363.846	-	363.846
Παρούσα αξία	189.135	589.040	189.135	589.040

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 2021, το μέσο πραγματικό επιτόκιο κυμαινόταν στο 5,0%. Τα επιτόκια είναι σταθερά κατά την ημερομηνία της σύμβασης.

24. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
Επιστρεπτέα προκαταβολή (ΓΔΟΥ 94/2020)	102.950	-	102.950	-
	125.382	22.432	125.382	22.432

25. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Καταβλημένο	13.339.200	13.339.200	13.339.200	13.339.200
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.692.800	-	1.692.800	-
	15.032.000	13.339.200	15.032.000	13.339.200

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.

26. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	14.329	50.748	14.329	50.748
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	21.646	58.065	21.646	58.065

Τα συγκριτικά μεγέθη για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19.

27. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης (1.1.2021/1.1.2020)	(12.541)	(12.068)
Κίνηση περιόδου	110	(473)
	(12.431)	(12.541)

28. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	27.680.000	14.280.000	27.680.000	14.280.000
Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	-	-	-	-
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	4.552	8.074	4.552	8.074
	27.684.552	14.288.074	27.684.552	14.288.074

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 2021

(ποσά σε χιλιάδες €)

Ομιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	310	2	8.648
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	1
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	76	-
	105	313	267	8.655

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	310	2	8.648
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	2	2	5
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	1
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.126	-
BUPRA DEVELOPMENTS S.R.L.	-	-	2.834	-
FAETHON DEVELOPMENTS S.R.L.	-	-	1.359	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	76	-
	105	313	5.585	8.655

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2020

(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	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	5
ORIOI 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 καταστάσεών τους.

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	142	6	7.576
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	170	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	5
CONCURRENT 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

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. Λόγω εκτάκτων γεγονότων από την πλευρά των αντιδίκων, η συζήτηση δεν διεξήχθη.

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 ορίστηκε 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 Α.Ε., 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 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 οικοπέδων 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

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 & 2020 της Εταιρίας, διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβαν Πιστοποιητικά 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 2021 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2021 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι βρίσκεται σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2016 και 2017, βάσει εντολής που έλαβε η Εταιρία εντός του έτους 2022.

33. Σημαντικά Γεγονότα

- *Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας*

Την 30.10.2021 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020 μαζί με τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Επίσης, ύστερα από απόφασή της, ορίστηκε για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της για την χρήση 2021 η ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 173.

- *Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (1.693.800)*

Με την από 12.11.2021 έκτακτη συνεδρίαση των μετόχων, αποφασίσθηκε η καταβολή εισφορών συνολικού ποσού 1.693.800,00 € από την μοναδική μέτοχο της Εταιρίας, «ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ –ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ & ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ», με ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησής τους στο μέλλον δια της αντίστοιχης αύξησεως του κεφαλαίου της Εταιρίας και ανάληψη υποχρέωσης για την αντίστοιχη αύξηση του κεφαλαίου της με την έκδοση νέων μετοχών, εντός έτους από την ολοσχερή καταβολή των ανωτέρω εισφορών.

Με την από 10/05/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου η οποία αποφασίσθηκε με την από 11/04/2022 έκτακτη συνεδρίαση των μετόχων, ύψους 1.693.800,00 €, με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου.

- *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. Εντός της κλειόμενης χρήσης η Εταιρία κατείχε 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.

- *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 κατά την προηγούμενη χρήση.

- *Επίδραση από πανδημία covid-19*

Η εκδήλωση της πανδημίας covid-19 στις αρχές του 2020 και τα επακόλουθα μέτρα για την αποφυγή της εξάπλωσής της ανέτρεψαν την πορεία δυναμικής ανάκαμψης της χώρας η οποία ξεκίνησε το 2019, μετά από μία δεκαετία οικονομικής καχεξίας. Το 2021 η παγκόσμια και η Ελληνική οικονομία επανήλθαν σε τροχιά ανόδου καθώς η παγκόσμια οικονομία και οι επιχειρήσεις προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα και παρουσίασαν αξιόλογη οικονομική ανάπτυξη.

Εντός του πλαισίου των μέτρων στήριξης που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση το 2020, η Εταιρία υπάχθηκε στο καθεστώς ενίσχυσης με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής λαμβάνοντας ενίσχυση € 206 χιλ., όπως η διαδικασία και οι προϋποθέσεις χορήγησης αυτής καθορίστηκαν από την απόφαση της ΓΔΟΥ 94/2020.

Με την υπό στοιχεία ΓΔΟΥ 1048/2021, αποφασίσθηκε η τροποποίηση του άρθρου 8 της υπό στοιχεία ΓΔΟΥ 94/2020, με το οποίο ορίσθηκε η διαδικασία και οι προϋποθέσεις επιστροφής της ενίσχυσης. Η Εταιρία, πληρώντας τις προϋποθέσεις της παραγράφου 5.γγ, της χορηγήθηκε δικαίωμα έκπτωσης ποσοστού 50% επί του χορηγηθέντος ποσού ενίσχυσης, ποσό € 103 χιλ., το οποίο και αναγνώρισε στα αποτελέσματά της στην κλειόμενη χρήση.

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

- *Νέες επενδύσεις*

Με το από 19/10/2022 Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών, ολοκληρώθηκε η απόκτηση του ποσοστού συμμετοχής 15% στην εταιρία 3V Α.Ε., η οποία διαθέτει στο Νέο Φάληρο 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 31.12.2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 24/10/2022 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
Α.Δ.Τ. 686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. ΑΡ 082979