



Ετήσια Οικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 3915701000

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Φραγκοκλησιάς 9, 151 25, Μαρούσι



Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης

ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	4
ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	7
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	19
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟ- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022	22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022	23
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022	24
A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	26
A.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΌΜΙΛΟ	26
A.2 ΦΥΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	26
A.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.	28
B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	29
B.1. ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.	29
B.2. ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	29
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	29
Γ.1. ΕΝΟΠΙΗΣΕΙΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (Δ.Π.Χ.Α. 10) ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΝΩΣΕΙΣ Δ.Π.Χ.Α. 3) ..	29
Γ.2Α. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ (Δ.Λ.Π. 16)	31
Γ.2Β. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ (Δ.Λ.Π. 40)	32
Γ.3. ΆΛΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 38)	32
Γ.4. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 36)	33
Γ.5. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ (Δ.Λ.Π. 2)	34
Γ.6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ (Δ.Λ.Π. 32)	34
Γ.7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 7)	34
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) ...	35
Γ.10. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ (Δ.Λ.Π. 21)	35
Γ.11. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (Δ.Λ.Π. 33)	35
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)	38
Γ.16. ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (Δ.Λ.Π. 23)	38
Γ.17. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ (Δ.Λ.Π. 24)	39
Γ.18. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΜΕ ΠΕΛΑΤΕΣ (Δ.Π.Χ.Α. 15)	39
Γ.19. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ (Δ.Π.Χ.Α. 9)	40
Γ.20. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	41
Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	43
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	45
1. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	45
2. ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	45
3. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ - ΕΞΟΔΑ (ΚΑΘΑΡΑ)	45
4. ΈΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	46
5. ΈΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ	46



6.	ΜΕΡΙΔΙΟ ΚΕΡΔΩΝ/(ΖΗΜΙΩΝ) ΑΠΟ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	46
7.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	46
8.	ΈΞΟΔΑ ΦΟΡΟΥ ΧΡΗΣΗΣ	47
9.	ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	47
9.Α.	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.....	48
10.	ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	49
11.	ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	51
12.	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.....	52
13.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	52
14.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	53
15.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ.....	53
16.	ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	54
17.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	55
18.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	55
19.	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ	56
20.	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	56
21.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	57
22.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΞΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	58
23.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	59
24.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ.....	61
25.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	61
26.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	61
27.	ΜΗ ΕΛΕΓΧΟΥΣΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ.....	62
28.	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ - ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	62
29.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	62
30.	ΕΠΑΝΑΔΙΑΤΥΠΩΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	63
31.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	64
32.	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΒΑΡΗ.....	64
33.	ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΧΡΗΣΕΙΣ	65
34.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ 2022	65
35.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ & ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2022 ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗ.....	66
36.	ΈΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	66



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 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, 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 2022, 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

1. 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 31.12.2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον 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.

2. Στη σημείωση Α3 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι μικρότερο του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει ήδη αποφασίσει, κατά την από 30.06.2023 συνεδρίασή του, να προτείνει τη λήψη κατάλληλων μέτρων στην επικείμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.



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

Αγία Παρασκευή, 30 Οκτωβρίου 2023
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδριάνα Κ. Λαβαζού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 45891



**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
«ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά την χρήση 2022 και συντάχθηκε σύμφωνα με το καταστατικό και τις διατάξεις του Ν. 4548/2021, όπως ισχύει σήμερα.

Λειτουργώντας συνοδευτικά προς τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2022, 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 Εταιρείας για το 2022, 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 (01.01.2022 – 31.12.2022). 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 Εταιρείας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οικονομικά Αποτελέσματα διαχειριστικής χρήσης 2022

Ο Όμιλος εταιριών AVAX DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2022 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 ιδιόκτητων κατοικιών καθώς και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

Τα αποτελέσματα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας παρατίθενται ως ακολούθως :

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε € 2.140.184 (2021: € 834.188).

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωληθέντων για τον Όμιλο και της Εταιρεία ανήλθε σε € 1.984.144 (2021: € 930.310).

Λοιπά έσοδα – έξοδα (καθαρά): Το κονδύλι διαμορφώθηκε για τον Όμιλο σε έσοδο € 214.294 ενώ για την Εταιρεία σε έξοδο € 34.504. Τα αντίστοιχα κονδύλια για το 2021 ήταν έσοδο € 619.214 για τον Όμιλο και έσοδο € 130.309 για τη Εταιρεία.

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας: Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 717.541 (2021: 844.946) και της Εταιρείας σε € 693.467 (2021: 818.437).

Έξοδα διαθέσεως: Για τη χρήση 2022 το εν λόγω κονδύλι σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 246.604 (2021: € 244.251).

Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρείες: Το κονδύλι διαμορφώθηκε για τον Όμιλο σε έξοδο € 175.388 (2021: € 174.577) ενώ για την Εταιρεία σε έσοδο € 5.065 (2021: € 23.956).

Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό): Το χρηματοοικονομικό κόστος για την χρήση 2022 ανήλθε σε € 363.624 (2021: 435.231) σε επίπεδο Ομίλου και σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε σε € 363.096 (2021: 434.963).

Έξοδα φόρου χρήσης: Τα έξοδα φόρου χρήσης για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 41.488 (2021: 70.720) και της Εταιρείας σε € 3.147 (2021: έσοδο 20.446).



Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2022, ανήλθαν σε ζημιές € 1.132.821, παρουσιάζοντας μείωση κατά 3,66 % έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 1.175.912 και για την Εταιρεία σε ζημιές € 1.176.566 έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 1.439.508.

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθε σε ζημία ύψους € 1.174.309, παρουσιάζοντας μείωση κατά 5,80 % έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 1.246.632 και για την Εταιρεία σε ζημιές € 1.179.713 έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 1.419.062.

Ανάλυση κονδυλίων Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2022

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 12.242 (2021: € 16.561).

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 156.879 (2021: € 182.270).

Άυλα περιουσιακά στοιχεία: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 1 (2021: € 197).

Συμμετοχές σε επιχειρήσεις: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 6.338.943 (2021: € 4.355.506).

Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 44.314 (2021: € 43.924).

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις: Σε επίπεδο Ομίλου η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ανέρχονταν σε € 0 (2021: € 0) και σε επίπεδο Εταιρείας σε € 201.834 (2021: 204.981).

Κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 6.173.747 (2021: € 6.048.486) εκ των οποίων ποσό € 3.553.450 (2021: 3.762.724) αφορά σε Αποθέματα, ποσό € 1.818.197 (2021: € 1.365.307) αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 802.100 (2021: € 920.456) αφορά σε Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα. Αντίστοιχα για την Εταιρεία ανέρχονται σε ποσό € 10.192.182 (2021: € 9.849.966) εκ των οποίων ποσό € 3.553.450 (2021: 3.762.724) αφορά σε Αποθέματα, ποσό € 5.837.039 (2021: € 5.167.930) αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 801.693 (2021: € 919.313) αφορά σε Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 13.124.739 (2021: € 10.349.634) και αφορούν Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ποσού € 12.594.396 (2021: € 9.792.228), Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις € 227.792 (2021: € 186.304), Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία € 140.789 (2021: € 137.574), Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις € 68.552 (2021: € 108.146) και Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 93.210 (2021: € 125.382). Σε επίπεδο Εταιρείας ανέρχονται σε ποσό € 12.896.947 (2021: € 10.163.330) και αφορούν Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ποσού € 12.594.396 (2021: € 9.792.228), Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία € 140.789 (2021: € 137.574), Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις € 68.552 (2021: € 108.146) και Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 93.210 (2021: € 125.382).

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 2.896.849 (2021: € 2.641.544) εκ των οποίων ποσό € 2.733.091 αφορά υποχρεώσεις προς Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (2021: € 1.488.858), ποσό € 69.658 αφορά Φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους πληρωτέους (2021: € 71.698), ποσό € 94.101 αφορά σε Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις (2021: € 80.989) και ποσό € 0 αφορά σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό (2021: € 1.000.000). Αντίστοιχα για την Εταιρεία ανέρχονται σε ποσό € 2.890.803 (2021: € 2.634.110) εκ των οποίων ποσό € 2.727.060 αφορά υποχρεώσεις προς Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (2021: € 1.481.424), ποσό € 69.643 αφορά Φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους πληρωτέους (2021: € 71.698), ποσό € 94.101 αφορά σε Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις (2021: € 80.989) και ποσό € 0 αφορά σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό (2021: € 1.000.000).



Ίδια κεφάλαια: Το σύνολο των ίδιων κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας σε επίπεδο Ομίλου στις 31/12/2022 ανέρχεται σε € 5.786.823 (2021: € 6.950.997) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 9.304.034 (2021: ζημιά € 8.127.479), τα Αποθεματικά ανέρχονται σε € 33.109 (2021: € 21.646) και το ποσό Προσαρμογής συναλλαγματικών ισοτιμιών ανέρχεται σε € 24.748 (2021: € 24.830). Για την Εταιρεία το σύνολο των ίδιων κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας σε επίπεδο Εταιρείας στις 31/12/2022 ανέρχεται σε € 5.988.644 (2021: € 7.155.965) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 9.079.276 (2021: ζημιά € 7.899.563), τα Αποθεματικά ανέρχονται σε € 33.109 (2021: € 21.646) και το ποσό Προσαρμογής συναλλαγματικών ισοτιμιών ανέρχεται σε € 1.812 (2021: € 1.882).

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας για το 2022, καθώς και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι:

Όμιλος

Ποσά σε € '000	2022	2021	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	21.798	19.930	1.868
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	5.787	6.951	(1.164)
Κύκλος εργασιών	2.140	834	1.306
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.422)	(1.693)	271
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	289	517	(228)
Αποτελέσματα μετά φόρων	(1.174)	(1.247)	72

Εταιρεία

Ποσά σε € '000	2022	2021	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	21.776	19.953	1.823
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	5.989	7.156	(1.167)
Κύκλος εργασιών	2.140	834	1.306
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.217)	(1.468)	251
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	30	75	(45)
Αποτελέσματα μετά φόρων	(1.180)	(1.419)	239

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τη χρήση 2022 και 2021 έχουν ως εξής :



	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	28,32%	30,35%	46,80%	49,36%
Σύνολο Ενεργητικού				
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	71,68%	69,65%	53,20%	50,64%
Σύνολο Ενεργητικού				

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

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	36,06%	53,41%	37,93%	55,92%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρείας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	73,50%	65,18%	72,50%	64,14%
Σύνολο Παθητικού				

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	26,50%	34,82%	27,50%	35,86%
Σύνολο Παθητικού				

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	36,97%	49,99%	51,70%	70,83%
Πάγιο Ενεργητικό				

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

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	38,53%	46,56%	64,56%	76,97%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

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

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

<u>Μικτά αποτελέσματα</u>				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	7,29%	-11,52%	7,29%	-11,52%

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

<u>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων</u>	-19,61%	-16,95%	-19,65%	-20,12%
Ίδια Κεφάλαια				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων.



Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 2022

- Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Την 30.10.2022 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021 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 2022 η ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 173.

- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

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 €, με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου και καταβολής μετρητών.

- Έκδοση Ομολογιακού Δανείου και αναδιοργάνωση δανείων

Με την από 05/01/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., αποφασίσθηκε η έκδοση βάσει του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, νέου ομολογιακού Δανείου ποσού € 3.782.300, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την από 10/01/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι ειδικότεροι όροι του Δανείου, καθορίστηκαν από τις ανωτέρω αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και συμπεριλαμβάνονται στις από 10/01/2022 Συμβάσεις, οι οποίες υπογράφηκαν μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της, ΑΒΑΞ Α.Ε..

Με την από 20/05/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., αποφασίσθηκε η σύναψη Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της, ΑΒΑΞ Α.Ε., ποσού € 12.000.000, σε τροποποίηση των από 01/10/2019, 17/01/2020 και 10/01/2022 συμβάσεων Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έχουν υπογραφεί, και την ενοποίησή τους σε μία ενιαία σύμβαση.

Με την από 18/10/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., αποφασίσθηκε η έκδοση βάσει του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, νέου ομολογιακού Δανείου ποσού € 2.000.000. Οι ειδικότεροι όροι του Δανείου, καθορίστηκαν από την ανωτέρω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και συμπεριλαμβάνονται στην από 18/10/2022 Σύμβαση, η οποία υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της, ΑΒΑΞ Α.Ε..

- Νέες επενδύσεις

Με το από 19/10/2022 Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών, ολοκληρώθηκε η απόκτηση του ποσοστού συμμετοχής 15% στην Εταιρεία 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.

- Εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης επί ακινήτου της Εταιρείας

Με την υπ' αριθμόν 1898/21.11.2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της τράπεζας ALPHA BANK προσημείωση υποθήκης για ποσό € 9.680.000, επί του ακινήτου της Εταιρείας στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου, ύστερα από την ολοσχερή αποπληρωμή του από 27.08.2008 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας με την τράπεζα.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για το 2023

1. Οικονομικές και Πολιτικές εξελίξεις



Η ενεργειακή κρίση η οποία ξεκίνησε στο β' εξάμηνο του 2021, και κυρίως η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στα τέλη του Φεβρουαρίου του 2022, άμβλυναν μερικώς την δυναμική ανάκαμψη της χώρας κατά το 2022 ενόσω ομαλοποιούνταν οι συνθήκες μετά την επιβολή έκτακτων μέτρων λόγω της πανδημίας covid-19. Η επιδείνωση της ενεργειακής κρίσης εξ' αιτίας των εχθροπραξιών στην Ουκρανία, σε συνδυασμό με την διατάραξη της αγροτικής παραγωγής σε κρίσιμα διατροφικά προϊόντα και την γεωπολιτική αστάθεια λόγω της εμπλοκής στρατιωτικών δυνάμεων με πυρηνική τεχνολογία, δημιούργησαν απότομες πληθωριστικές συνθήκες και αβεβαιότητα για την πορεία των μακροοικονομικών δεδομένων. Αυτές οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν πυροδοτήσει μία σειρά αυξήσεων των επιτοκίων των βασικών νομισμάτων της παγκόσμιας οικονομίας, μετά από μακρά περίοδο μηδενικών έως και αρνητικών επιτοκίων, περιορίζοντας τα περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας στο 2023 μέσα σε ένα περιβάλλον διεθνούς οικονομικής στασιμότητας.

2. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Οι δραστηριότητες του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και αβεβαιότητες, οι οποίες σχετίζονται με τη φύση των εργασιών, τις επικρατούσες γεωπολιτικές, πιστωτικές και συναλλαγματικές συνθήκες, τις σχέσεις με τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους υπεργολάβους. Σε μεγάλο βαθμό, ο κίνδυνος που απορρέει από αυτές τις σχέσεις και συναλλαγές είναι προβλέψιμος ή μπορεί να αντιμετωπισθεί με την επιλογή της κατάλληλης πολιτικής διαχείρισής τους λόγω της συσσωρευμένης εμπειρίας των στελεχών και των θεσμικών διαδικασιών του Ομίλου. Το ζητούμενο πάντα είναι ο κίνδυνος να αμβλύνεται και να περιορίζεται σε ανεκτά πλαίσια και διαχειρίσιμα επίπεδα για τη λειτουργία του Ομίλου. Κανένα όμως σύστημα και πολιτική διαχείρισης κινδύνου δεν μπορεί να προσφέρει απόλυτη ασφάλεια και να αποκλείσει κάθε κίνδυνο, καθώς το συνεχώς μεταβαλλόμενο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον μπορεί να ανατρέψει όλες τις καταστάσεις που θεωρούνται δεδομένες και διαχειρίσιμες εκ των προτέρων.

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

α. Κλιματικά Ζητήματα

Η κοινωνική και πολιτική ανταπόκριση στην συντελούμενη ανθρωπογενή κλιματική αλλαγή αναπόφευκτα θα έχει αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες του Ομίλου, στα πλαίσια της συμμετοχής του στην Ελληνική και την διεθνή οικονομία. Οι κατευθυντήριες γραμμές για τη δημοσιοποίηση χρηματοοικονομικών πληροφοριών σχετικά με το κλίμα οι οποίες εκδόθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, προσδιορίζουν δύο βασικές πηγές κινδύνων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή:

- i. *Κινδύνους σχετιζόμενους με τη μετάβαση σε μια οικονομία χαμηλότερου ανθρακικού αποτυπώματος, όπως ενδέχεται να προκύψουν από την υιοθέτηση στρατηγικών και τη λήψη αποφάσεων για την πρόληψη και τον μετριασμό της επίδρασης της κλιματικής αλλαγής. Ενδεικτικά, αναφέρεται η θέσπιση ρυθμιστικών κινήτρων και κυρώσεων, τα συστήματα τιμολόγησης άνθρακα, οι λύσεις ενεργειακής απόδοσης, και τα προϊόντα και υπηρεσίες χαμηλού ανθρακικού αποτυπώματος, και γενικά πολιτικών οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν κατά έμμεσο τρόπο ορισμένες λειτουργίες και την αξία κάποιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου.*
- ii. *Κινδύνους σχετιζόμενους με τις φυσικές επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, οι οποίοι περιλαμβάνουν κινδύνους που προκαλούνται από τις μεταβολές στις μέσες θερμοκρασίες και την ολοένα και συχνότερη εκδήλωση ακραίων καιρικών φαινομένων και φυσικών καταστροφών. Αυτά τα καιρικά φαινόμενα και αποκλίσεις από τις κλιματικές σταθερές δύνανται να επηρεάσουν την ομαλή λειτουργία του Ομίλου, παρεμποδίζοντας την απρόσκοπτη πρόοδο*



των εργασιών του σε εργοτάξια εξωτερικών χώρων, καθώς επίσης την προμήθεια και μεταφορά των αναγκαίων υλικών.

Η Διοίκηση του Ομίλου μέσα στα πλαίσια του εφικτού παρακολουθεί, αξιολογεί και ανταποκρίνεται στους παραπάνω κινδύνους, προκειμένου να μετριάσει τις τυχόν αρνητικές επιδράσεις στα χρηματοοικονομικά δεδομένα και τις εργασίες του Ομίλου, ενώ παράλληλα λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να συμμετάσχει στην ευρύτερη προσπάθεια μείωσης της περιβαλλοντικής επιπτώσεως των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

β. Πολεμική σύγκρουση στην Ουκρανία

Το συνολικό αποτύπωμα των διεθνών κυρώσεων κατά της Ρωσίας δεν είναι δυνατόν ακόμη να προσδιορισθεί και να ποσοτικοποιηθεί, αλλά η όποια επίδραση για τον Όμιλο αφορά σε έμμεσες μόνο επιπτώσεις μέσα από τις διεθνείς εξελίξεις στη διαμόρφωση των τιμών των πρώτων υλών, του ενεργειακού κόστους και των διεθνών μεταφορών.

γ. Διεθνής άνοδος τιμών πρώτων υλών και ενεργειακού κόστους

Η σταδιακή επιστροφή των παγκόσμιων αγορών στην κανονικότητα το 2021, μετά τις δραστικές μεταβολές που προκάλεσε η επιδημία covid-19 το 2020, καθώς και οι εξελίξεις λόγω του πολέμου στην Ουκρανία συντέλεσαν, σε παγκόσμιο επίπεδο, τόσο σε καθυστερήσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα, όσο και στην αύξηση του κόστους κατασκευής. Η αύξηση του κόστους κατασκευής ενισχύθηκε περαιτέρω από την αύξηση του κόστους των πρώτων υλών και της ενέργειας. Τυχόν αύξηση του κόστους κατασκευής των έργων που αναπτύσσονται από τον Όμιλο, δύναται να επηρεάσουν μελλοντικά δυσμενώς τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, στο βαθμό που τα αυξημένα κόστη δεν έχουν απορροφηθεί πλήρως μέσω της αντίστοιχης αύξησης των τιμών πώλησης των επενδυτικών ακινήτων της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

δ. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις εμπορικές απαιτήσεις κυρίως από πελάτες και τα δάνεια προς τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας.

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 προϋποθέτουν κυρίως τραπεζικό δανεισμό ή διακανονίζονται άμεσα τοις μετρητοίς, ελαχιστοποιεί την έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο.

ε. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των συνδεδεμένων αυτών, παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί, καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό, μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.



Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

στ. Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε Ευρώ. 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.

ζ. 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 2022, ο Όμιλος παρουσιάζει θετικό καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό, αν και μειωμένο έναντι του προηγούμενου έτους.

Ποσά σε € '000	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων (Α)	5.372	5.128	9.390	8.931
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων & υποχρεώσεων από μισθώσεις (Β)	2.803	1.561	2.797	1.553
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	2.569	3.567	6.594	7.378

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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων έως την χρονική ωρίμανση αυτών των υποχρεώσεων.

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν τα στοιχεία «ληκτότητας» των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 και την συγκρίσιμη ημερομηνία 31.12.2021.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού

Ποσά σε € '000				
ΟΜΙΛΟΣ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2022				
Ομολογιακά Δάνεια	0	12.594	0	12.594
Leasing Εξοπλισμού	94	69	0	163
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0	0	0
Σύνολο	94	12.663	0	12.757



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

ποσά σε € '000				
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2022				
Ομολογιακά Δάνεια	0	12.594	0	12.594
Leasing Εξοπλισμού	94	69	0	163
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0	0	0
Σύνολο	94	12.663	0	12.757
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

Ακίνητα Ομίλου

Τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος και η Εταιρεία την 31.12.2022 αφορούν τα εξής:

- Οικόπεδο επιφανείας 3.223,80 τ.μ. με ισόγεια κτίσματα (αποθηκευτικοί χώροι) συνολικού εμβαδού 1.959,88 τ.μ. στον Πειραιά, επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσοστόμου Σμύρνης και Αθηνών Πειραιώς 78, ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
- Οικόπεδο που ευρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του Δημοτικού Διαμερίσματος Καλύβων, Δήμου Αρμενίων Νομού Χανίων, επιφάνειας 2.375,68 τ.μ., στο οποίο η Εταιρεία ανεγείρει συγκρότημα 19 παραθεριστικών κατοικιών με κολυμβητική δεξαμενή. Από τις ανεγειρόμενες κατοικίες, μεταβιβάστηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης οι υπό στοιχεία Α6, Α7, Α8, Β5, Β7, Β8 και Β9 ιδιοκτησίες και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που απομένει στην Εταιρεία και αντιστοιχεί στις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες την 31.12.2022, ανέρχεται σε 638/1000.
- Οικόπεδο που ευρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Μάλεμε, του ομώνυμου Δημοτικού Διαμερίσματος, Δήμου Πλατανιά Νομού Χανίων, επιφανείας 2.482,81 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Στο εν λόγω οικόπεδο πρόκειται να ανεγερθεί διώροφο κτίριο 16 παραθεριστικών κατοικιών με τμήμα υπογείου και κολυμβητική δεξαμενή.
- Οικόπεδο που ευρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Καστελλίου, του ομώνυμου Δημοτικού Διαμερίσματος, Δήμου Κισσάμου Νομού Χανίων, επιφανείας 1.166,02 τ.μ., ιδιοκτησίας της



Εταιρείας. Στο εν λόγω οικόπεδο πρόκειται να ανεγερθεί τετραώροφο κτίριο 14 παραθεριστικών κατοικιών με τμήματα υπογείου και κολυμβητική δεξαμενή.

- Οικόπεδο που ευρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του Δημοτικού Διαμερίσματος Κισσάμου, Δήμου Αρμενίων Νομού Χανίων, επιφανείας 3.584,98 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
- Οικόπεδο σε προάστιο του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία (T48/2, Clinceni Commune, Ilfov County), επιφανείας 52.803 τ.μ., ιδιοκτησίας θυγατρικής FAETHON DEVELOPMENT SRL.
- Οικόπεδο επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιπέστι στη Ρουμανία (Bolintin Deal Village, Sola 22, Parcel 56, Giurgiu County), επιφανείας 101.025 τ.μ., ιδιοκτησίας θυγατρικής BUPRA DEVELOPMENT SRL.
- Οικόπεδο στο κέντρο του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία (66 - 68 Splaiul Unirii Blv. and 1 Intre Garle St., District 4, Bucharest, Romania), επιφανείας 778,5 τ.μ., ιδιοκτησίας θυγατρικής CONCURENT REAL INVESTMENT SRL.

Πέραν των ανωτέρω, η Εταιρεία κατείχε την 31/12/2022 ποσοστό 134/1000 επί οικοπέδου επί της οδού Ανδρομέδας 4 στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου, στο οποίο η Εταιρεία έχει αναγείρει κτίριο κατοικιών και τα οποία χιλιοστά αντιστοιχούν στο διαμέρισμα (μεζονέτα) ισόγειου ορόφου - ιδιοκτησία 402, επιφανείας 213,82 τ.μ., και σε δύο θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων υπογείου, Θ12 και Θ13, επιφανείας 10,92 τ.μ. καθ' εκάστη.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία 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 2022, η διοίκηση της Εταιρείας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2022, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2023.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2022, τόσο η μητρική Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της δεν κατέχουν ίδιες μετοχές. Οι γενικές συνελεύσεις των μετόχων της μητρικής Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 2022, απασχολήθηκαν κατά μέσο όρο 12 άτομα.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Η Εταιρεία 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 κατάσταση σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, ενώ τα ακίνητα της Εταιρείας που δεν έχουν αναπτυχθεί και είναι ακόμα οικοπέδα, δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον και δεν παράγουν απορρίμματα.

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2022-31.12.2022 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.	-	325	3	13.102
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	1
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΠΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	3
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	40	-
	103	326	229	13.106

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

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	325	3	13.102
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	1
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΠΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	3
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	945	-
BUPRA DEVELOPMENTS S.R.L	-	-	2.572	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	510	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	40	-
	103	326	4.256	13.106



Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2022 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

- Εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης επί ακινήτου της Εταιρείας

Με την υπ' αριθμόν 644/05.04.2023 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της τράπεζας ALPHA BANK προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.600.000, επί του ακινήτου της Εταιρείας στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά, ύστερα από την ολοσχερή αποπληρωμή του από 27.08.2008 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας με την τράπεζα.

- Νέες επενδύσεις

Αγορά οικοπέδου συνολικής εκτάσεως (7.350,07) τ.μ., κείμενο στην κτηματική περιφέρεια του Οικισμού Άνω Κουφονήσι της Τ.Κ. Κουφονησίου της Δ.Ε. Κουφονησίου του Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

Μαρούσι, 18 Οκτωβρίου 2023
Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Χρήστος Ιωάννου



**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022**

**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟ-
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» την 18.10.2023, 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 Εταιρείας www.avaxdevelopment.gr.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	9	12.242	16.561	12.242	16.561
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9α	156.879	182.270	156.879	182.270
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	9.072.100	9.282.800	4.830.000	5.300.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	1	197	1	197
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	12	6.338.943	4.355.506	6.338.943	4.355.506
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	13	44.314	43.924	44.314	43.924
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14	-	-	201.834	204.981
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		15.624.479	13.881.257	11.584.213	10.103.439
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	15	3.553.450	3.762.724	3.553.450	3.762.724
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	16	1.818.197	1.365.307	5.837.039	5.167.930
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17	802.100	920.456	801.693	919.313
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		6.173.747	6.048.486	10.192.182	9.849.966
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		21.798.225	19.929.744	21.776.395	19.953.405
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	25	15.033.000	13.339.200	15.033.000	13.339.200
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25	-	1.692.800	-	1.692.800
Αποθεματικά	26	33.109	21.646	33.109	21.646
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		24.748	24.830	1.812	1.882
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(9.304.034)	(8.127.479)	(9.079.276)	(7.899.563)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας (α)		5.786.823	6.950.997	5.988.644	7.155.965
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	27	(10.186)	(12.431)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		5.776.637	6.938.566	5.988.644	7.155.965
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	20	12.594.396	9.792.228	12.594.396	9.792.228
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	227.792	186.304	-	-
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	22	140.789	137.574	140.789	137.574
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	68.552	108.146	68.552	108.146
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	93.210	125.382	93.210	125.382
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		13.124.739	10.349.634	12.896.947	10.163.330
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	2.733.091	1.488.858	2.727.060	1.481.424
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	19	69.658	71.698	69.643	71.698
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	94.101	80.989	94.101	80.989
Τραπεζικός δανεισμός	20	-	1.000.000	-	1.000.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.896.849	2.641.544	2.890.803	2.634.110
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		16.021.588	12.991.178	15.787.750	12.797.440
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		21.798.225	19.929.744	21.776.395	19.953.405

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρεία		
	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021*	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021*	
Κύκλος εργασιών	1	2.140.184	834.188	2.140.184	834.188
Κόστος Πωλήσεων	2	(1.984.144)	(930.310)	(1.984.144)	(930.310)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		156.040	(96.121)	156.040	(96.121)
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	214.294	619.214	(34.504)	130.309
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(717.541)	(844.946)	(693.467)	(818.437)
Έξοδα διαθέσεως	5	(246.604)	(244.251)	(246.604)	(244.251)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(175.388)	(174.577)	5.065	23.956
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(769.198)	(740.681)	(813.470,15)	(1.004.545)
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(363.624)	(435.231)	(363.096)	(434.963)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(1.132.821)	(1.175.912)	(1.176.566)	(1.439.508)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	(41.488)	(70.720)	(3.147)	20.446
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		(1.174.309)	(1.246.632)	(1.179.713)	(1.419.062)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(1.176.555)	(1.246.750)	(1.179.713)	(1.419.062)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		2.245	118	-	-
		(1.174.309)	(1.246.632)	(1.179.713)	(1.419.062)
Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,0606)	(0,0701)	(0,0608)	(0,0798)
Μέσος σταθμικός όρος μετοχών		19.419.073	17.785.600	19.419.073	17.785.600
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(665.190)	(622.576)	(719.958)	(839.863)

* Τα Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης έχουν επαναδιατυπωθεί για να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της παρούσας χρήσης. Η επαναδιατύπωση αυτή δεν είχε καμία επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στα αποτελέσματα μετά από φόρους και στα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα (βλ. σχετικά σημ.30).

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(1.174.309)	(1.246.632)	(1.179.713)	(1.419.062)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συν αλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(83)	101.127	(71)	302
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επαν εκτίμηση υποχρεώσεων /παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11.463	(36.419)	11.463	(36.419)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά απο φόρους	11.380	64.708	11.392	(36.117)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	(1.162.929)	(1.181.923)	(1.168.321)	(1.455.178)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρείας	(1.165.174)	(1.182.033)	(1.168.321)	(1.455.178)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	2.245	110	-	-
	(1.162.929)	(1.181.923)	(1.168.321)	(1.455.178)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(1.132.821)	(1.175.912)	(1.176.566)	(1.439.508)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις παγίων & άυλων	6.809	11.856	6.809	11.856
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	97.198	106.249	97.198	106.249
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(289.300)	(517.000)	(30.000)	(75.000)
Πιστωτικοί τόκοι	(5)	(88)	(4)	(80)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	363.629	435.319	363.100	435.043
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	175.388	174.577	(5.065)	(23.956)
Προβλέψεις απομείωσης/επισφάλειες	-	-	180.453	46.577
Συνεπιδρομικές διαφορές	(1)	799	(1)	302
Άλλα μη ταμειακά στοιχεία	14.678	10.555	14.678	10.555
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	209.274	471.924	209.274	471.924
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(453.280)	247.957	(669.500)	221.248
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	1.209.939	472.650	1.211.339	472.019
Συνεπιδρομικές διαφορές	-	(799)	-	(302)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	201.507	238.086	201.716	236.927
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(2.294)	(18.398)	(2.294)	(18.398)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	500.000	185.000	500.000	185.000
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	(2.158.825)	(897.602)	(2.158.825)	(897.602)
Τόκοι εισπραχθέντες	5	88	4	80
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(1.661.113)	(730.912)	(1.661.114)	(730.920)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.000	-	1.000	-
Καταθέσεις μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	1.692.800	-	1.692.800
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	1.802.169	(1.372.667)	1.802.169	(1.372.667)
Εκροές αποπληρωμής υποχρεώσεων από μισθώσεις	(98.289)	(104.860)	(98.289)	(104.860)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(355.528)	(415.777)	(354.999)	(415.501)
Είσπραξη επιστρεπτέας προκαταβολής	-	-	-	-
Πληρωμές τόκων για λειτουργικές μισθώσεις	(8.101)	(6.767)	(8.101)	(6.767)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.341.250	(207.271)	1.341.779	(206.995)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)	(118.356)	(700.097)	(117.620)	(700.988)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	920.456	1.620.553	919.313	1.620.300
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	802.100	920.456	801.693	919.313

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(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
Υπόλοιπο την 01.01.2021	13.339.200	-	58.065	(76.305)	(6.880.729)	6.440.230	(12.541)	6.427.689
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-	-
Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου	-	1.692.800	-	-	-	1.692.800	-	1.692.800
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	-	-	(1.246.750)	(1.246.750)	118	(1.246.632)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	(36.419)	101.136	-	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	(12.431)	6.938.566
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.693.800	-	-	-	-	1.693.800	-	1.693.800
Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου	-	(1.692.800)	-	-	-	(1.692.800)	-	(1.692.800)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	-	-	(1.176.555)	(1.176.555)	2.245	(1.174.309)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	11.463	(82)	-	11.381	(1)	11.380
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	11.463	(82)	(1.176.555)	(1.165.174)	2.245	(1.162.929)
Υπόλοιπο την 31.12.2022	15.033.000	-	33.109	24.748	(9.304.034)	5.786.823	(10.186)	5.776.637

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



Εταιρεία

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 Εταιρείας	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2021	13.339.200	-	58.065	1.580	(6.480.501)	6.918.343	6.918.343
Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου	-	1.692.800	-	-	-	1.692.800	1.692.800
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου					(1.419.062)	(1.419.062)	(1.419.062)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου			(36.419)	302		(36.117)	(36.117)
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	1.882	(7.899.563)	7.155.965	7.155.965
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.693.800	-	-	-	-	1.693.800	1.693.800
Ποσά προορισμένα για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου	-	(1.692.800)	-	-	-	(1.692.800)	(1.692.800)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου					(1.179.713)	(1.179.713)	(1.179.713)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου			11.463	(71)		11.392	11.392
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	11.463	(71)	(1.179.713)	(1.168.321)	(1.168.321)
Υπόλοιπο την 31.12.2022	15.033.000	-	33.109	1.812	(9.079.276)	5.988.644	5.988.644

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



Στοιχεία και πληροφορίες

A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

A.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο

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

Η έδρα της Εταιρείας 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 Εταιρεία ή και σε τρίτους και γενικά η τροποποίηση, βελτίωση και ανάπτυξη των ακινήτων και οποιασδήποτε άλλης περιουσίας της Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία και ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και στη Ρουμανία. Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρείας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία 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 Εταιρείας.

A.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε δύο βασικούς τομείς:

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

Η δραστηριότητα της Εταιρείας την παρούσα χρονική στιγμή εστιάζεται:

1. στον τομέα της ανάπτυξης έργων

Σε εξέλιξη είναι τα ακόλουθα έργα:

- 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 Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 16 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τ.μ. Το έργο βρίσκεται υπό κατασκευή και έχει ξεκινήσει η προώθηση των κατοικιών.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τ.μ. Ολοκληρώθηκε ο επανασχεδιασμός του έργου με την έκδοση της αναθεώρησης της προ υπάρχουσας οικοδομικής άδειας. Η κατασκευή του έργου αναμένεται να ξεκινήσει το πρώτο εξάμηνο του 2024.
- ο Ανάπτυξη έργου μεικτών χρήσεων στο Νέο Φάληρο του Δήμου Πειραιά (συμμετοχή Avax Development 16%). 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 Οικιστική ανάπτυξη στο άνω Κουφονήσι (Ιδιοκτήτης Avax Development). Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.
- 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 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 Εταιρεία 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 ακινήτων (property management) σε κτιριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανωδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκκλησίας 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 Ασπροπόργου 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 Εταιρεία στο Νέο Φάληρο.



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

Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2022 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2022 :

- 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 31/12/2022.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2021.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18 Οκτωβρίου 2023 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 Εταιρεία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2022 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2021.
- Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει γίνει κατώτερο του 1/2 του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου και, ως εκ τούτου, συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έχει ήδη αποφασίσει κατά την από 30.06.2023 συνεδρίασή του, να προτείνει τη λήψη κατάλληλων μέτρων στην επικείμενη Τακτική Γενική Συνέλευση για την άρση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρ. 119, παρ.4 του Ν.4548/2020.



B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

B.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022, είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

B.2. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας 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 θυγατρικών επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 10) και Επιχειρηματικές συνενώσεις Δ.Π.Χ.Α. 3)

Επενδύσεις σε Θυγατρικές

Είναι όλες οι εταιρείες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από άλλη Εταιρεία (μητρική) με την κατοχή της πλειοψηφίας των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην Εταιρεία 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 εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης:

Επωνυμία	% συμμετοχή της AVAX DEVELOPMENT	Α.Φ.Χ. *
AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., Αθήνα	Μητρική	2018-2022
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2016-2022
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2016-2022
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2016-2022

*Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2021 της Εταιρείας, 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 Εταιρεία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Εντός της κλειόμενης χρήσης, ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για τις χρήσεις 2016 και 2017 από την Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης της ΑΑΔΕ (2^ο ΕΛΚΕ Αττικής), κατά τον οποίο δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές φόρων.

Για τη χρήση 2022 η Εταιρεία 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 2022 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

5N A.E., Αθήνα	45,00%
STARWARE ENTERPRISES Ltd, Κύπρος	50,27%

Επίσης με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης ενοποιείται η θυγατρική Εταιρεία 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, 50,01%.

Η Εταιρεία ORIOL REAL ESTATES SRL (ποσοστό συμμετοχής 50,00%), η οποία είχε τεθεί υπό εκκαθάριση τον Δεκέμβριο του 2021, λύθηκε και διαγράφηκε από το Εμπορικό Μητρώο της Ρουμανίας τον Απρίλιο του 2022.

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 μίας αναπροσαρμογής, η μείωση πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Αν υπάρχει πλεόνασμα αναπροσαρμογής για το ίδιο πάγιο



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Για τα ακίνητα επένδυσης η διοίκηση 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας.

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 Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 αντανakλούν 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας (νομική) αφορά τα ωφελήματα τερματισμού υπηρεσιών τα οποία είναι πληρωτέα ως αποτέλεσμα απόφασης της Εταιρείας να τερματίσει τις υπηρεσίες ενός υπαλλήλου πριν την κανονική ημερομηνία αφυπηρέτησης, καθώς επίσης και για ωφελήματα τα οποία είναι πληρωτέα κατά την αφυπηρέτηση ενός υπαλλήλου (ωφελήματα συνταξιοδότησης τα οποία δημιουργούνται βάσει νομοθεσίας).

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

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

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

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

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

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 Εταιρεία 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 οικειοθελώς αφού έχουν συμπληρώσει 15-ετή προϋπηρεσία. Επίσης, η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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, η Εταιρεία δεν διέθετε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω των αποτελεσμάτων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων.



Η ταξινόμηση καθορίζεται και από τα δύο:

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

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

Στις παρουσιαζόμενες περιόδους, η Εταιρεία δεν διαθέτε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω των αποτελεσμάτων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω λοιπών

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 διαθέτε η Εταιρεία κατά τις παρουσιαζόμενες περιόδους).

Απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Γ.20.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

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

Γ.20.4 Ζωή ενσώματων ακινητοποιήσεων και υπολειμματικές αξίες

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

Γ.20.5 Πρόβλεψη καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας για αποθέματα

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

Γ.20.6 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Ο Όμιλος απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεων του όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η εισπραξη 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 σε εύλογη αξία τα Ενσώματα Πάγια στοιχεία & Ακίνητα προς επένδυση.

Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

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

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

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Οι περιοχές στις οποίες χρησιμοποιήθηκαν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις αναφέρονται στη σημείωση Γ.20.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών

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



Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
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

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

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

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις»	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17: Αρχική Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτικές Πληροφορίες	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
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως Μακροπρόθεσμες ή Βραχυπρόθεσμες	1 Ιανουαρίου 2024
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16: Υποχρέωση από μισθώσεις σε συμφωνίες πώλησης και επαναμίσθωσης	1 Ιανουαρίου 2024

Η Εταιρεία 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 Εταιρείας και του Ομίλου.



ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021
Πωλήσεις προϊόντων	1.971.800	649.000	1.971.800	649.000
Πωλήσεις υπηρεσιών	168.384	185.188	168.384	185.188
ΣΥΝΟΛΟ	2.140.184	834.188	2.140.184	834.188

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021
Υλικά	(535.589)	(319.699)	(535.589)	(319.699)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(338.756)	(238.058)	(338.756)	(238.058)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(792.851)	(239.470)	(792.851)	(239.470)
Παροχές Τρίτων	(10.719)	(9.087)	(10.719)	(9.087)
Φόροι - τέλη	(214.201)	(73.706)	(214.201)	(73.706)
Διάφορα Έξοδα	(20.706)	(6.720)	(20.706)	(6.720)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(60.134)	(34.583)	(60.134)	(34.583)
Αποσβέσεις	(11.189)	(8.987)	(11.189)	(8.987)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.984.144)	(930.310)	(1.984.144)	(930.310)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021
Λοιπά Έσοδα	3.681	4.544	3.681	4.544
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	7.002	16.894	6.993	16.548
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών / συν δεδεμένων	-	-	(206.075)	(349.586)
Αναστροφή ζημιάς από απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών / συν δεδεμένων	-	-	216.571	303.008
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	289.300	517.000	30.000	75.000
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	(50.000)	(20.000)	(50.000)	(20.000)
Επιστρεπτά προκαταβολή (ΓΔΟΥ 94/2020)	-	102.950	-	102.950
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(35.689)	(2.175)	(35.674)	(2.156)
ΣΥΝΟΛΟ	214.294	619.214	(34.504)	130.309



4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(396.280)	(368.318)	(396.280)	(368.318)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(59.388)	(191.696)	(41.342)	(180.767)
Παροχές Τρίτων	(21.605)	(19.578)	(21.605)	(18.359)
Φόροι - τέλη	(86.584)	(120.884)	(81.897)	(106.744)
Διάφορα Έξοδα	(61.022)	(40.414)	(59.681)	(40.194)
Αποσβέσεις	(92.662)	(104.055)	(92.662)	(104.055)
ΣΥΝΟΛΟ	(717.541)	(844.946)	(693.467)	(818.437)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(188.209)	(174.760)	(188.209)	(174.760)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(43.267)	(46.181)	(43.267)	(46.181)
Παροχές Τρίτων	(370)	(2.232)	(370)	(2.232)
Φόροι - τέλη	(6.750)	(2.037)	(6.750)	(2.037)
Διάφορα Έξοδα	(7.850)	(13.977)	(7.850)	(13.977)
Αποσβέσεις	(157)	(5.063)	(157)	(5.063)
ΣΥΝΟΛΟ	(246.604)	(244.251)	(246.604)	(244.251)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρείες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Κέρδη/(ζημιές) συν δεδεμένων (Associates)	(175.388)	(174.577)	5.065	23.956
ΣΥΝΟΛΟ	(175.388)	(174.577)	5.065	23.956

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Πιστωτικοί τόκοι	5	88	4	80
Χρεωστικοί τόκοι	(363.629)	(435.319)	(363.100)	(435.043)
ΣΥΝΟΛΟ	(363.624)	(435.231)	(363.096)	(434.963)



8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2022	Χρήση 1.1-31.12.2021
Τρέχων φόρος	-	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(41.488)	(70.720)	(3.147)	53.275
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	-	-	(32.829)
ΣΥΝΟΛΟ	(41.488)	(70.720)	(3.147)	20.446

9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.508	7.860	135.388	189.196
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	2.057	2.057
Συν αλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	37.441	1.208	-	-	38.648
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	7.300	7.860	137.444	152.604
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.507	105	126.582	172.635
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	1.258	5.118	6.375
Συν αλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	37.441	1.208	-	-	38.648
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	7.300,0	1.362	131.700	140.362
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	(0)	6.498	5.745	12.242
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	(0)	0	7.755	8.806	16.561

Εταιρεία

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.508	7.860	135.388	189.196
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	2.057	2.057
Συν αλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	37.441	1.208	-	-	38.648
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	7.300	7.860	137.444	152.604
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	37.441	8.507	105	126.582	172.635
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	1.258	5.118	6.375
Συν αλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	37.441	1.208	-	-	38.648
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	7.300	1.362	131.700	140.362
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	0	6.498	5.745	12.242
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	-	0	7.755	8.806	16.561



9.α. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Όμιλος

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	330.898	-	76.775	-	407.673
Προσθήκες περιόδου	-	11.453	-	60.354	-	71.807
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	342.351	-	137.129	-	479.480
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	169.432	-	55.971	-	225.403
Αποσβέσεις περιόδου	-	79.455	-	17.743	-	97.198
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	248.887	-	73.714	-	322.601
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	93.464	-	63.415	-	156.879
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	161.466	-	20.804	-	182.270

Εταιρεία

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	330.898	-	76.775	-	407.673
Προσθήκες περιόδου	-	11.453	-	60.354	-	71.807
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	342.351	-	137.129	-	479.480
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	169.432	-	55.971	-	225.403
Αποσβέσεις περιόδου	-	79.455	-	17.743	-	97.198
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	248.887	-	73.714	-	322.601
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	93.464	-	63.415	-	156.879
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	161.466	-	20.804	-	182.270



10. Ακίνητα για επένδυση

Όμιλος

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2021	8.789.979	492.821	9.282.800
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2022	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	289.300	-	289.300
Μεταφορές	164.220	(164.220)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	335.619	164.381	500.000
Υπόλοιπο 31.12.2022	8.907.880	164.220	9.072.100
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2022	8.907.880	164.220	9.072.100
Υπόλοιπο 31.12.2021	8.789.979	492.821	9.282.800

Εταιρεία

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2021	4.807.179	492.821	5.300.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2022	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	30.000	-	30.000
Μεταφορές	164.220	(164.220)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	171.399	328.601	500.000
Υπόλοιπο 31.12.2022	4.830.000	-	4.830.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2022	4.830.000	-	4.830.000
Υπόλοιπο 31.12.2021	4.807.179	492.821	5.300.000



Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2022 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 6.332.934 ευρώ για την 31/12/2022 και 6.689.717 ευρώ για την 31/12/2021.

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

Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2022 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 31.12.2022 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής:

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2022 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2021 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31.12.2022	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Concurrent (Ρουμανία)	990.400	921.100	69.300	-	69.300
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Bupra (Ρουμανία)	2.727.700	2.610.500	117.200	-	117.200
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Faethon (Ρουμανία)	524.000	451.200	72.800	-	72.800
4.	Ακίνητα ιδιοκτησίας AVAX Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	-	500.000	(500.000)	(500.000)	-
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας AVAX Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.830.000	4.800.000	30.000	-	30.000
ΣΥΝΟΛΑ		9.072.100	9.282.800	(210.700)	(500.000)	289.300

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 Εταιρείας Concurrent (Ρουμανία)	921.100	911.100	10.000	-	10.000
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Bvra (Ρουμανία)	2.610.500	2.189.700	420.800	-	420.800
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας 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
ΣΥΝΟΛΟ		9.282.800	8.950.800	332.000	(185.000)	517.000

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Όμιλος

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>	<u>Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο 31.12.2021	17.224	900	18.124
Συν αλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2022	238	-	238
Υπόλοιπο 31.12.2022	17.461	900	18.361
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>			
Υπόλοιπο 31.12.2021	17.027	900	17.927
Συν αλλαγματικές διαφορές	(1)	-	(1)
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2022	434	-	434
Υπόλοιπο 31.12.2022	17.460	900	18.360
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>			
Υπόλοιπο 31.12.2022	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2021	197	0	197



Εταιρεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2021	16.336	900	17.236
Συν αλλαγματικές διαφορές	0	-	0
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2022	238	-	238
Υπόλοιπο 31.12.2022	16.574	900	17.474
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2021	16.140	900	17.040
Συν αλλαγματικές διαφορές	(1)	-	(1)
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2022	434	-	434
Υπόλοιπο 31.12.2022	16.573	900	17.473
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2022	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2021	197	0	197

12. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	6.338.943	4.355.506	6.338.943	4.355.506
	6.338.943	4.355.506	6.338.943	4.355.506

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος	
	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες 1/1	4.355.506	3.829.098
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(175.388)	(371.194)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	2.158.825	897.602
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	6.338.943	4.355.506

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές απαιτήσεις	44.314	43.924	44.314	43.924
	44.314	43.924	44.314	43.924



14. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	201.834	204.981
	-	-	201.834	204.981

Περιγραφή	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Διαγραφές/απομειώσεις απαιτήσεων συμμετοχών	-	-	201.834	204.981
	-	-	201.834	204.981

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαιτηση"

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο 01/01	-	-	204.981	184.535
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	-	-	(3.147)	53.275
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	-	-	-	-
Συν/(Μείον): Αύξηση/ (Μείωση) συντελεστή φορολογίας	-	-	-	(32.829)
Αναβαλλόμενο έσοδο από φορολογικές ζημιές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	201.834	204.981

15. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	1.672.268	1.236.855	1.672.268	1.236.855
Παραγωγή σε εξέλιξη	1.881.182	2.525.868	1.881.182	2.525.868
	3.553.450	3.762.724	3.553.450	3.762.724

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



Παραγωγή σε εξέλιξη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	1.881.182	2.525.868	1.881.182	2.525.868
	1.881.182	2.525.868	1.881.182	2.525.868

16. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.014.256	528.636	1.014.256	528.636
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	(57.510)	(59.924)	(57.510)	(59.924)
	956.747	468.712	956.747	468.712
Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων				
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	5.362.050	5.335.777
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.335.143)	(1.526.091)
	-	-	4.026.907	3.809.687
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιριών	151.200	151.200	151.200	151.200
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	-	-
	151.200	151.200	151.200	151.200
Χρεώστες διάφοροι	612.269	583.805	604.204	576.742
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	295.988	348.326	295.988	348.326
Έξοδα επομένων χρήσεων	2.682	13.953	2.682	13.953
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	(200.689)	(200.689)	(200.689)	(200.689)
	710.250	745.395	702.185	738.331
	1.818.197	1.365.307	5.837.039	5.167.930

16α. Χρονική Απεικόνιση Πελατών

Στις 31.12.2022 η χρονική απεικόνιση των πελατών έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	775.241	287.157	775.241	287.157
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες	-	-	-	-
6-12 μήνες	-	-	-	-
1 - 2 έτη	-	-	-	-
>2 έτη	239.015	241.478	239.015	241.478
	1.014.256	528.636	1.014.256	528.636
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	(57.510)	(59.924)	(57.510)	(59.924)
	956.747	468.712	956.747	468.712



16β. Χρονική Απεικόνιση λοιπών απαιτήσεων

Στις 31.12.2022 η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	861.450	896.595	4.880.293	4.699.218
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες				
6-12 μήνες				
1 - 2 έτη				
>2 έτη				
	861.450	896.595	4.880.293	4.699.218

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

17. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	332	595	305	501
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	801.768	919.861	801.388	918.812
	802.100	920.456	801.693	919.313

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	687.044	447.468	686.714	446.535
Προκαταβολές Πελατών	55.000	-	55.000	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.991.047	1.041.390	1.985.346	1.034.889
	2.733.091	1.488.858	2.727.060	1.481.424

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	37.353	68.027	37.353	68.027
Έσοδα επομένων χρήσεων	893.200	407	893.200	407
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	14.700	14.501	9.000	8.000
Πιστωτές διάφοροι	1.045.793	958.454	1.045.793	958.454
	1.991.047	1.041.390	1.985.346	1.034.889



19. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	69.658	71.698	69.643	71.698
	69.658	71.698	69.643	71.698

Ο φορολογικός συντελεστής της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρ. 58 Ν. 4172/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 120 του ν.4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.05.2021) και ισχύει, ανέρχεται σε 22%.

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2021 της Εταιρείας, διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβαν Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης με «ζυμπέρασμα 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 Εταιρεία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Εντός της κλειόμενης χρήσης, ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για τις χρήσεις 2016 και 2017 από την Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης της ΑΑΔΕ (2^ο ΕΛΚΕ Αττικής), κατά τον οποίο δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές φόρων.

Για τη χρήση 2022 η Εταιρεία 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 2022 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

20. Δανειακές Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ομολογιακές δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	-	1.000.000	-	1.000.000
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	-	-	-	-
	-	1.000.000	-	1.000.000

Εντός της κλειόμενης χρήσης αποπληρώθηκαν πλήρως οι τραπεζικές ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας.



Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τραπεζικές Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	-	1.700.000	-	1.700.000
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	12.594.396	8.092.228	12.594.396	8.092.228
	12.594.396	9.792.228	12.594.396	9.792.228

Εντός της κλειόμενης χρήσης αποπληρώθηκαν πλήρως οι τραπεζικές ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31.12.2022	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	-	12.594.396	-	12.594.396
Εταιρεία	-	12.594.396	-	12.594.396
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
Εταιρεία	1.700.000	8.092.228	-	9.792.228

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	227.792	186.304	-	-
	227.792	186.304	-	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	227.792	186.304	-	-
	227.792	186.304	-	-



Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο 01/01	186.304	115.584	-	-
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	90.434	81.779	48.946	11.059
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές	(48.946)	(11.059)	(48.946)	(11.059)
Υπόλοιπο 31.12.2022	227.792	186.304	-	-

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 Εταιρεία αναλογιστών. Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ19, έχει ως εξής:

	Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	13.302	10.555
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	1.376	897
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	14.678	11.452
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	137.574	89.703
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	14.678	11.452
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(11.463)	36.419
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	140.789	137.574



Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών

Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	137.574	89.703
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	13.302	10.555
Κόστος Τόκων	1.376	897
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	(11.463)	36.419
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	140.789	137.574

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,00%	1,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,00%	2,00%
Θνησιμότητα	ΜΤ_ΕΑΕ2012Ρ (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)	ΜΤ_ΕΑΕ2012Ρ (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)

Κινητικότητα προσωπικού:

Ομάδα Ηλικιών	Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση
Έως 40 ετών	0%	0%
41-55	0%	0%
55 και άνω	0%	0%
Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης	Άνδρες - Γυναίκες : 62 ετών	Άνδρες - Γυναίκες : 62 ετών

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού την 31.12.2022 ανέρχεται σε 12 άτομα (31.12.2021, 13 άτομα).

23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυχρόνια υποχρέωση	94.101	80.989	94.101	80.989
Μακροχρόνια υποχρέωση	68.552	108.146	68.552	108.146
Συνολική υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης	162.652	189.135	162.652	189.135



Σύνολο ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Όχι πέρα του 1 έτους	100.087	88.551	100.087	88.551
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	73.105	112.233	73.105	112.233
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
	173.192	200.784	173.192	200.784
Μελλοντικές χρεώσεις	(10.540)	(11.649)	(10.540)	(11.649)
Παρούσα αξία υποχρέωσης	162.652	189.135	162.652	189.135

Παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Όχι πέρα του 1 έτους	94.101	80.989	94.101	80.989
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	68.552	108.146	68.552	108.146
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
Παρούσα αξία υποχρέωσης	162.652	189.135	162.652	189.135

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις για την 31.12.2022 και την 31.12.2021 έχει ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έναρξη	189.135	589.040	189.135	589.040
Προσθήκες περιόδου	71.807	245.225	71.807	245.225
Μισθώματα (αφορούν αποπληρωμή κεφαλαίου)	(98.289)	(111.627)	(98.289)	(111.627)
Τροποποίηση όρων σύμβασης	-	(533.503)	-	(533.503)
Επίδραση της εφαρμογής πρακτικής διευκόλυνσης ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-
Υπόλοιπο	162.652	189.135	162.652	189.135
Τόκοι leasing περιόδου	(8.101)	(6.767)	(8.101)	(6.767)
Μισθώματα (αφορούν αποπληρωμή κεφαλαίου)	(98.289)	(111.627)	(98.289)	(111.627)
Σύνολο μισθωμάτων	(106.390)	(118.394)	(106.390)	(118.394)

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 2022, το μέσο πραγματικό επιτόκιο κυμαινόταν στο 5,0%. Τα επιτόκια είναι σταθερά κατά την ημερομηνία της σύμβασης.



24. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
Επιστρεπτέα προκαταβολή (ΓΔΟΥ 94/2020)	70.778	102.950	70.778	102.950
	93.210	125.382	93.210	125.382

25. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 15.033.000 ευρώ διαιρούμενο σε 20.044.000 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 ευρώ η καθεμία.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Καταβλημένο	15.033.000	13.339.200	15.033.000	13.339.200
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	1.692.800	-	1.692.800
	15.033.000	15.032.000	15.033.000	15.032.000

Με την από 11/04/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ύψους 1.693.800,00 € από κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου, με την έκδοση 2.258.400 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας 0,75 ευρώ η κάθε μία.

Σύμφωνα με το μετοχολόγιο της εταιρείας το σύνολο των μετοχών κατέχονται από την μητρική εταιρεία ΑΒΑΞ Α.Ε..

26. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	25.792	14.329	25.792	14.329
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	33.109	21.646	33.109	21.646



27. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	Όμιλος	
	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης (1.1.2022/1.1.2021)	(12.431)	(12.541)
Κίνηση περιόδου	2.245	110
	(10.186)	(12.431)

28. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	18.000.000	27.680.000	18.000.000	27.680.000
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	993	4.552	993	4.552
	18.000.993	27.684.552	18.000.993	27.684.552

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 2022

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Όμιλος		Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
	Έσοδα	Έξοδα		
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	325	3	13.102
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	1
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΠΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	3
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	40	-
	103	326	229	13.106

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



Εταιρεία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	325	3	13.102
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	1
5N Α.Ε.	3	-	155	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	3
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	945	-
BUPRA DEVELOPMENTS S.R.L	-	-	2.572	-
FAETHON DEVELOPMENTS S.R.L	-	-	510	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	40	-
	103	326	4.256	13.106

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2021 (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 χρηματοοικονομικών καταστάσεών τους.

Εταιρεία

	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

30. Επαναδιατυπώσεις κονδυλίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Τα Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης έχουν επαναδιατύπωση για να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της παρούσας χρήσης, ως κάτωθι :



Όμιλος

Εταιρεία

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2021	Χρήση 1.1-31.12.2021
	Μετά την επαναδιατύπωση	Πριν την επαναδιατύπωση	Μετά την επαναδιατύπωση	Πριν την επαναδιατύπωση
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(622.576)	(447.999)	(839.863)	(863.819)

Η επαναδιατύπωση αυτή δεν είχε καμία επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στα αποτελέσματα μετά από φόρους και στα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου.

31. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

Επί της αγωγής της Εταιρείας, απαίτησης ποσού € 33.424,44, εναντίον των πρώην μετόχων της Εταιρείας με την επωνυμία «5N ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (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 31.05.2021, 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία. Για την εν λόγω αίτηση ορίστηκε δικάσιμος η 5.12.2023 αλλά πιθανότατα λόγω της τροποποίησης των σχετικών διατάξεων θα επαναπροσδιοριστεί σε νεότερη ημερομηνία. Η Εταιρεία, έχει ήδη διενεργήσει απομείωση της απαίτησής της αυτής σε προηγούμενες χρήσεις.

32. Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση του από 27/08/2008 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας με την ALPHA BANK A.E., εγγράφηκαν υπέρ της Τράπεζας προσημειώσεις υποθήκης στα κάτωθι επιχειρηματικά ακίνητα της Εταιρείας:

α. σε οικιστικό συγκρότημα «UPTOWN» στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου, για ποσό μέχρι € 9.680.000 και

β. σε οικόπεδο επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά, για ποσό μέχρι € 4.600.000.

Με την υπ' αριθμόν 1898/21.11.2022 απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, ανακλήθηκε ολικώς η απόφαση δυνάμει της οποίας είχε εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για το ακίνητο (α) για ποσό μέχρι 9.680.000.

Με την υπ' αριθμόν 644/05.04.2023 απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, ανακλήθηκε ολικώς η απόφαση δυνάμει της οποίας είχε εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για το ακίνητο (β) για ποσό μέχρι 4.600.000, ύστερα από την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου εντός της χρήσης 2022.

Σε εξασφάλιση του από 29/07/2021 Ομολογιακού Δανείου της μητρικής Εταιρείας 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.

33. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2021 της Εταιρείας, 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 Εταιρεία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Εντός της κλειόμενης χρήσης, ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για τις χρήσεις 2016 και 2017 από την Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης της ΑΑΔΕ (2ο ΕΛΚΕ Αττικής), κατά τον οποίο δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές φόρων.

Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία 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 2022 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

34. Σημαντικά Γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 2022

- Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Την 30.10.2022 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021 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 2022 η ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 173.

- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

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 €, με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου και καταβολής μετρητών.

- Έκδοση Ομολογιακού Δανείου και αναδιοργάνωση δανείων

Με την από 05/01/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., αποφασίσθηκε η έκδοση βάσει του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, νέου ομολογιακού Δανείου ποσού € 3.782.300, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την από 10/01/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι ειδικότεροι όροι του Δανείου, καθορίστηκαν από τις ανωτέρω αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και συμπεριλαμβάνονται στις από 10/01/2022 Συμβάσεις, οι οποίες υπογράφηκαν μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της, ΑΒΑΞ Α.Ε..

Με την από 20/05/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., αποφασίσθηκε η σύναψη Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της, ΑΒΑΞ Α.Ε., ποσού € 12.000.000, σε τροποποίηση των από 01/10/2019, 17/01/2020 και 10/01/2022 συμβάσεων Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έχουν υπογραφεί, και την ενοποίησή τους σε μία ενιαία σύμβαση.



Με την από 18/10/2022 συνεδρίαση του Δ.Σ., αποφασίσθηκε η έκδοση βάσει του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, νέου ομολογιακού Δανείου ποσού € 2.000.000. Οι ειδικότεροι όροι του Δανείου, καθορίστηκαν από την ανωτέρω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και συμπεριλαμβάνονται στην από 18/10/2022 Σύμβαση, η οποία υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της, ΑΒΑΞ Α.Ε..

- **Νέες επενδύσεις**

Με το από 19/10/2022 Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών, ολοκληρώθηκε η απόκτηση του ποσοστού συμμετοχής 15% στην Εταιρεία 3V Α.Ε., η οποία διαθέτει στο Νέο Φάληρο 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 προσημείωσης υποθήκης επί ακινήτου της Εταιρείας**

Με την υπ' αριθμόν 1898/21.11.2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της τράπεζας ALPHA BANK προσημείωση υποθήκης για ποσό € 9.680.000, επί του ακινήτου της Εταιρείας στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου, ύστερα από την ολοσχερή αποπληρωμή του από 27.08.2008 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας με την τράπεζα.

35.Σημαντικές εξελίξεις & γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2022 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

- **Εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης επί ακινήτου της Εταιρείας**

Με την υπ' αριθμόν 644/05.04.2023 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, εξαλείφθηκε η εγγεγραμμένη υπέρ της τράπεζας ALPHA BANK προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.600.000, επί του ακινήτου της Εταιρείας στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά, ύστερα από την ολοσχερή αποπληρωμή του από 27.08.2008 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας με την τράπεζα.

- **Νέες επενδύσεις**

Αγορά οικοπέδου συνολικής εκτάσεως (7.350,07) τ.μ., κείμενο στην κτηματική περιφέρεια του Οικισμού Άνω Κουφονήσι της Τ.Κ. Κουφονησίου της Δ.Ε. Κουφονησίου του Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

36. Έγκριση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ανωτέρω Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 18/10/2023 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. 0000889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
Α.Δ.Τ. 0000686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. ΑΡ 082979