

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ**

«ABIN ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

5^η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2018 – 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Χριστόδουλος Βασιλακάκης θέτει προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της και την Έκθεση Διαχειρίσεως που καταρτίστηκε για την Τρίτη εταιρική χρήση 01.01.2018 - 31.12.2018.

A. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε τον Ιούλιο του 2013 με σκοπό την δραστηριοποίηση στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή στον κλάδο των ακινήτων και με κύριες δραστηριότητες που θα αφορούν στην αγορά, πώληση, εκμετάλλευση ακινήτων παντός είδους (οικοπέδων, αγροτεμαχίων, οικοδομών κ.ο.κ), κατασκευή, μετασκευή και αναμόρφωση ακινήτων, ανάληψη εργολαβιών και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών έργων, εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, τρόπων κατασκευής σχεδίων και μεθόδων παραγωγής, αντιπροσώπευση συναφών οίκων της αλλοδαπής και τέλος ίδρυση ή συμμετοχή στην ίδρυση εταιρειών με συναφείς σκοπούς.

Τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2018 και 2017, παρατίθενται κατωτέρω:

Ποσά σε χιλ. Ευρώ	31/12/2018	31/12/2017	Ποσοστά επί του Κύκλου Εργασιών		Μεταβολή ποσοστού επί του ΚΕ
			2018	2017	
Κύκλος εργασιών	107	93	100,00%	100,00%	0,00%
Κόστος πωληθέντων	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Μεικτό αποτελέσματα	107	93	100,00%	100,00%	0,00%
Έξοδα διοίκησης	(47)	(42)	(43,93%)	(45,16%)	1,24%
Λοιπά λειτουργικά έσοδα / (έξοδα)	11	0	10,28%	0,00%	10,28%
Μικτά Αποτελέσματα	71	51	66,36%	54,84%	11,52%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Καθαρά κέρδη χρήσεως προ φόρων	71	51	66,36%	54,84%	11,52%
Φόρος εισοδήματος	(25)	(15)	(23,36%)	(16,13%)	(7,20%)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά από φόρους	46	36	42,99%	38,71%	4,28%
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(20)	0,00%	(21,51%)	21,51%
Αναλογιστικά Κέρδη/(Ζημιές)	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Φόρος επί των στοιχείων που δεν ανακατατάσσονται	0	6	0,00%	6,45%	(6,45%)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	0	(14)	0,00%	15,05%	15,05%
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα χρήσης	46	22	42,99%	23,66%	19,33%

1. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αποτελούν τον κύριο παράγοντα διαμόρφωσης των αποτελεσμάτων δραστηριότητας της Εταιρείας και παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα:

Ποσά σε χιλ. €	31/12/2018	31/12/2017	Μεταβολή %
Μισθώματα βάσει λειτουργικών μισθώσεων	6	6	0%
Φόροι-Τέλη	4	5	(20%)
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	6	15	(60%)
Αποσβέσεις	17	14	21%
Λοιπά	14	2	600%
Σύνολο	47	42	12%

2. Φόροι

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017	Μεταβολή %
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	17	0	-
Διαφορές Φορολογικού ελέγχου προηγούμενης χρήσης	1	0	-
Τέλος επιτηδεύματος	1	0	-
Σύνολο	19	0	-
Αναβαλλόμενη φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα	6	15	(60%)
Σύνολο	6	15	(60%)
Σύνολο	25	15	66%

Για τη χρήση 2018 προέκυψε φόρος εισοδήματος € 18 χιλιάδες ενώ για τη χρήση 2017 δεν έχει προκύψει φόρος εισοδήματος. Ο φόρος εισοδήματος για την χρήση 2018 είναι υπολογισμένος με 29%.

Για το 2018 προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου € 1 χιλιάδες από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων.

Στην αναβαλλόμενη φορολογία για το 2018 προέκυψε έξοδο φόρου € 6 χιλιάδες ενώ για το 2017 προέκυψε έξοδο φόρου € 15 χιλιάδες.

Βάσει του νέου φορολογικού νόμου 4579/2018 από την 1.1.2019 τα νομικά πρόσωπα φορολογούνται με συντελεστή 28% για το έτος 2019, 27% για το έτος 2020, 26% για το έτος 2021 και 25% για τα έτη 2022 και μετά.

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης της Εταιρείας προκύπτει αφού υπολογιστούν πάνω στο λογιστικό κέρδος οι κάτωθι φορολογικές επιδράσεις

Ποσά σε χιλ. €**1/1-31/12/2018**

Κέρδη προ φόρων	71
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	21
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγ. Χρήσεων	1
Τέλος επιτηδεύματος χρήσης	1
Λοιπά	2
Σύνολο	25

Κατά την τρέχουσα χρήση προκύπτουν φορολογικές υποχρεώσεις ύψους € 18 χιλιάδες που αφορούν τον φόρο εισοδήματος για το 2018. Αντίστοιχα για την χρήση του 2017 δεν προκύπτει φόρος εισοδήματος χρήσης.

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την ίδρυσή της.

B. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η Εταιρεία συνεχίζει τις εμπορικές δραστηριότητες της κατά την διάρκεια του 2018 και συγκεκριμένα η Εταιρεία διαχειρίζεται τις επενδύσεις με προσοδοφόρο τρόπο καθώς και στόχος της είναι η απόκτηση νέων ακινήτων που αποτελούν επενδυτικές ευκαιρίες.

Γ. ΜΕΤΟΧΟΙ

Η «ΑΒΙΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» είναι θυγατρική κατά με ποσοστό 100% της εταιρίας «Αvin Oil ΑΒΕΝΕΠ», η οποία είναι ανώνυμη εταιρία, έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, με έδρα στο Μαρούσι, Ηρώδου Αττικού 12Α, Τ.Κ. 151 24. Η AVIN OIL δραστηριοποιείται στον κλάδο των πετρελαιοειδών και η κύρια δραστηριότητα της αφορά την εμπορία προϊόντων πετρελαίου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.864 χιλιάδες αποτελούμενο από 286.400 κοινές ονομαστικές μετοχές που δεν έχουν δικαίωμα σε σταθερό εισόδημα, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρείας δεν διαπραγματεύονται σε καμία ενεργή χρηματιστηριακή αγορά.

Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΜΒΕΙ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

Η εταιρεία κατά την 16/04/2019 προέβη στην αγορά οικοπέδου στην Ρόδο με αξία € 695χιλ. προκειμένου να κατασκευαστεί πρατήριο υγρών καυσίμων.

Πέρα αυτού, δεν υπάρχει άλλο σημαντικό γεγονός μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος.

Ε. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, που ενδέχεται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν. Η χρήση επαρκούς πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων σε αποτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό, απομείωση αξίας απαιτήσεων, ανοιχτές φορολογικές υποχρεώσεις και εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις κρίνονται σημαντικές αλλά μη δεσμευτικές. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Z. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει τις επιπτώσεις στην διαχείριση οικονομικών κινδύνων που μπορεί να προκύψουν λόγω της γενικότερης κατάστασης του επιχειρηματικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Γενικότερα όπως αναφέρεται και κατωτέρω στην διαχείριση των επιμέρους κινδύνων, δεν θεωρεί ότι τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία θα επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (κίνδυνο ταμειακών ροών και κίνδυνο τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Συνοπτικά, οι μορφές χρηματοοικονομικών κινδύνων που προκύπτουν αναλύονται παρακάτω:

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ελληνική αγορά και οι συναλλαγές της διενεργούνται στο πρωτεύον νόμισμα του οικονομικού της περιβάλλοντος που είναι το Ευρώ. Συνεπώς η εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

(β) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρεία λόγω του γεγονότος ότι δεν έχει τζίρο ακόμα, διαθέτει μετρητά τα οποία έχουν προκύψει από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου. Δεν συντρέχει λόγος δανεισμού και κίνδυνος από τη μεταβολή των επιτοκίων για την παρούσα χρήση.

(γ) Κίνδυνος τιμής

Δεν προκύπτει τέτοιος κίνδυνος για την εταιρεία αν ληφθεί υπόψιν και η δραστηριότητά της.

(δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο που σχετίζεται από τις τοποθετήσεις των διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοοικονομικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Επιπλέον η εταιρεία δεν διαθέτει πιστωτικό κίνδυνο από τους πελάτες της.

(ε) Κίνδυνος ρευστότητας

Δεν προκύπτει για την χρήση κίνδυνος ρευστότητας καθώς η εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει την δραστηριότητά της και για την κάλυψη τυχόν αναγκών της χρησιμοποιεί τα διαθέσιμα από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που έχουν πραγματοποιηθεί.

H. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό. Η οικονομική διαχείριση της Εταιρείας έχει ανατεθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες.

Δεν υπάρχουν σημαντικά περιβαλλοντικά θέματα. Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχει καμία υποχρέωση της Εταιρείας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της.

Θ. ΒΑΣΙΚΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΕΙΚΤΕΣ

	31/12/2018	31/12/2017
Απόδοση Ενεργητικού (ROA) Καθαρά Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους Σύνολο Ενεργητικού	1,56%	1,26%
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE) Καθαρά Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1,58%	1,27%
Κεφαλαιακή Διάρθρωση Ίδια Κεφάλαια Σύνολο Υποχρεώσεων	6.501,70%	18.960,00%
Αποδοτικότητα ιδίων Κεφαλαίων Καθαρά αποτελέσματα (ζημίες) χρήσεως προ φόρων Ίδια Κεφάλαια	2,46%	1,79%

Ι. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρίας και των συνδεδεμένων μερών αναλύονται κατωτέρω.

Ποσά σε χιλ Ευρώ	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Πωλήσεις	Αγορές
Μητρική Εταιρεία (Avin Oil ABENEΠ)	0	1	6	7
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	125	0	101	0
	125	1	107	7

Παροχές προς τη διοίκηση

Δεν υπάρχουν παροχές προς την διοίκηση.

Συναλλαγές Διευθυντικών Στελεχών

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, απαιτήσεις ή/ και υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των διευθυντικών στελεχών.

Κ. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Η εταιρεία κατά την 16/04/2019 προέβη στην αγορά οικοπέδου στην Ρόδο με αξία € 695χιλ. προκειμένου να κατασκευαστεί πρατήριο υγρών καυσίμων.

Μαρούσι, 10 Ιουνίου 2019

**Ο Πρόεδρος Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος**

Τα μέλη Δ.Σ.

Χρ. Δ. Βασιλακάκης

Π. Ι. Ζώραπας

Ν. Αντ. Γκιόκας

Φ. Ν. Μαλέργος

Στ. Ι. Μάγειρας