

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ**

«ΑΒΙΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

6^η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2019 – 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019.

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 2019 και 2018, παρατίθενται κατωτέρω:

Ποσά σε χιλ. Ευρώ	Ποσοστά επί του		Κύκλου Εργασιών		Μεταβολή ποσοστού επί του ΚΕ
	31/12/2019	31/12/2018	2019	2018	
Κύκλος εργασιών	135	107	100,00%	100,00%	0,00%
Κόστος πωληθέντων	(26)	(16)	-18,87%	-14,78%	-4,09%
Μεικτό αποτέλεσμα	109	91	81,13%	85,22%	-4,09%
Έξοδα διοίκησης	(30)	(31)	-22,50%	-28,85%	6,35%
Λοιπά λειτουργικά έσοδα/ (έξοδα)	0	11	-0,08%	10,28%	-10,36%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	79	71	58,56%	66,36%	-7,80%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2)	0	-1,19%	0,00%	-1,19%
Καθαρά κέρδη χρήσεως προ φόρων	77	71	57,37%	66,36%	-8,99%
Φόρος εισοδήματος	(21)	(25)	-15,40%	-23,36%	7,96%
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	56	46	41,97%	42,99%	-1,02%
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα χρήσης	56	46	41,97%	42,99%	-1,02%

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. €	31/12/2019	31/12/2018	Μεταβολή %
Μισθώματα	0	6	(100) %
Φόροι-Τέλη	6	4	60 %
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	14	6	133 %
Αποσβέσεις	33	17	94 %
Λοιπά	3	14	(79) %
Σύνολο	56	47	19 %

2. Φόροι

	31/12/2019	31/12/2018	Μεταβολή %
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	17	17	0 %
Διαφορές Φορολογικού ελέγχου προηγούμενης χρήσης	(1)	1	(200) %
Τέλος επιτηδεύματος	1	1	0 %
Σύνολο	17	19	(10%)
Αναβαλλόμενη φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα	4	6	(33) %
Σύνολο	21	25	(16) %

Για τη χρήση 2019 προέκυψε φόρος εισοδήματος € 16 χιλιάδες ενώ για τη χρήση 2018 ο φόρος εισοδήματος ήταν € 18 χιλιάδες. Ο φόρος εισοδήματος για την χρήση 2019 είναι υπολογισμένος με 24%.

Για το 2019 προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου € (1) χιλιάδες από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων.

Στην αναβαλλόμενη φορολογία για το 2019 προέκυψε έξοδο φόρου € 4 χιλιάδες ενώ για το 2018 προέκυψε έξοδο φόρου € 6 χιλιάδες.

Βάσει του νέου φορολογικού νόμου 4646/2019 από την 1.1.2019 τα νομικά πρόσωπα φορολογούνται με συντελεστή 24% για τα έτη 2019 και μετά.

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

Ποσά σε χιλ. €

31/12/2019

Κέρδη προ φόρων

77

Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές

19

Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγ. Χρήσεων

(1)

Τέλος επιτηδεύματος χρήσης

1

Λοιπά

3

Σύνολο

21

Κατά την τρέχουσα χρήση προκύπτουν φορολογικές υποχρεώσεις ύψους € 16 χιλιάδες που αφορούν τον φόρο εισοδήματος για το 2019. Αντίστοιχα για την χρήση του 2018 ο φόρος εισοδήματος χρήσης ήταν € 18 χιλιάδες.

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

Β. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η Εταιρεία συνεχίζει τις εμπορικές δραστηριότητες της κατά την διάρκεια του 2019 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 «Ανίν Oil ΑΒΕΝΕΠ», η οποία είναι ανώνυμη εταιρία, έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, όπως αυτός αντικαταστάθηκε από τον Ν. 4548/18, 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. 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.

Ε. 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 τζήρο 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.

Z. 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.

Η. ΒΑΣΙΚΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΕΙΚΤΕΣ

	31/12/2019	31/12/2018
Απόδοση Ενεργητικού (ROA) <u>Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους</u> Σύνολο Ενεργητικού	1,48%	1,56%
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE) <u>Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους</u> Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1,92%	1,58%
Κεφαλαιακή Διάρθρωση <u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	336,72%	6.501,70%
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων <u>Καθαρά αποτελέσματα (ζημίες) χρήσεως προ φόρων</u> Ίδια Κεφάλαια	2,62%	2,46%

Θ. 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)	4	811	33	8
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	63	0	101	1
	67	811	135	9

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.

Ι. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Η επιδημία του Covid-19 αναμένεται να επηρεάσει το σύνολο της παγκόσμιας, συνεπώς και της ελληνικής οικονομίας. Το μέγεθος των επιπτώσεων για το 2020 θα εξαρτηθεί από παράγοντες όπως είναι η διάρκεια της επιδημίας, η πιθανή επανεμφάνισή της αργότερα μέσα στο έτος, και οι οικονομικές συνέπειες στους άλλους κλάδους της οικονομίας μετά το πέρας της. Συνεπώς ο οικονομικός αντίκτυπος του Covid-19 στις δραστηριότητες και γενικότερα στην οικονομική θέση της Εταιρείας, είναι αβέβαιος τη δεδομένη χρονική στιγμή και δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Παρόλα αυτά οι δραστηριότητες και η κερδοφορία της Εταιρείας δεν επηρεάστηκαν μέχρι στιγμής λόγω των μέτρων που έλαβε η Εταιρεία και της φύσης των δραστηριοτήτων της, γεγονός πολύ θετικό για την εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας στο περιβάλλον της πανδημίας.

Μαρούσι, 29 Μαΐου 2020

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

Τα μέλη Δ.Σ.

Χ. Δ. Βασιλακάκης

Π. Ι. Ζώραπας

Γ. Δ. Πρωτοψάλτης

Φ. Ν. Μαλέργος

Σ. Ι. Μάγειρας