

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΑΒΙΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2021 – 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

A. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η Εταιρία 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 εταιριών με συναφείς σκοπούς.

Τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2021 και 2020, παρατίθενται κατωτέρω:

Ποσά σε χιλ. €	2021	2020	Μεταβολή	
			Ποσό	%
Κύκλος εργασιών	169	156	13	8,02%
Κόστος πωληθέντων	(28)	(30)	(2)	(8,22%)
Μεικτά αποτελέσματα	141	126	15	11,88%
Έξοδα διοίκησης	(51)	(40)	11	26,31%
Λοιπά λειτουργικά έσοδα/ (έξοδα)	(23)	(0)	23	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	67	86	(18)	(21,53%)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1)	(1)	0	0,00%
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	66	85	(19)	(22,81%)
Φόρος εισοδήματος	(15)	(21)	(6)	(29,07%)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	51	64	(13)	(19,17%)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(3)	(3)	(100,00%)
Φόρος επί των στοιχείων που δεν ανακατατάσσονται	0	1	(1)	(100,00%)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	0	(2)	(2)	(100,00%)
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα χρήσης	51	62	(11)	(17,43%)

1. Λειτουργικά έξοδα

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

Ποσά σε χιλ. €	2021	2020	Μεταβολή %
Φόροι-Τέλη	22	18	19,68 %
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	19	12	59,56 %
Αποσβέσεις	34	37	(8,79) %
Λοιπά	4	3	35,44 %
Σύνολο	78	70	12,04 %

2. Φόροι εισοδήματος

Ποσά σε χιλ. €	2021	2020
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	13	16
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενης χρήσης	1	0
Σύνολο	14	16
Αναβαλλόμενη φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα	1	4
Σύνολο	15	20

Για τη χρήση 2021 προέκυψε φόρος εισοδήματος € 13 χιλιάδες ενώ για τη χρήση 2020 ήταν € 16 χιλιάδες. Ο φόρος εισοδήματος για την χρήση 2021 υπολογίσθηκε με συντελεστή 22%, ενώ για τη συγκριτική χρήση 2020 με 24%.

Στην αναβαλλόμενη φορολογία για το 2021 προέκυψε έξοδο φόρου € 1 χιλιάδες (2020: έξοδο € 4 χιλιάδες).

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

Ποσά σε χιλ. €	2021	2020
Κέρδη προ φόρων	66	85
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	15	21
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγ. Χρήσεων	1	0
Λοιπά (αλλαγή φορολογικού συντελεστή κλπ.)	(1)	(1)
Σύνολο	15	20

B. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η Εταιρία συνεχίζει τις εμπορικές δραστηριότητες της κατά την διάρκεια του 2022 και συγκεκριμένα η Εταιρία διαχειρίζεται τις επενδύσεις με προσοδοφόρο τρόπο καθώς και στόχος της είναι η απόκτηση νέων ακινήτων που αποτελούν επενδυτικές ευκαιρίες.

Γ. ΜΕΤΟΧΟΙ

Η «ABIN ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» είναι θυγατρική κατά με ποσοστό 100% της εταιρίας «IREON INVESTMENTS LTD», 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 Ireon Investments LTD, ο καταστατικός σκοπός της οποίας είναι η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων επιχειρήσεων.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 3.144 χιλιάδες αποτελούμενο από 314.400 κοινές ονομαστικές μετοχές που δεν έχουν δικαίωμα σε σταθερό εισόδημα, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρίας 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, 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Συνοπτικά, οι μορφές χρηματοοικονομικών κινδύνων που προκύπτουν αναλύονται παρακάτω:

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην ελληνική αγορά και οι συναλλαγές της διενεργούνται στο πρωτεύον νόμισμα του οικονομικού της περιβάλλοντος που είναι το Ευρώ.

Τα πρόσφατα γεγονότα και οι στρατιωτικές ενέργειες στην Ουκρανία, καθώς επίσης και οι κυρώσεις προς την Ρωσία που επηρεάζουν τις διεθνείς αγορές ενέργειας, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Συγκεκριμένα δεν υπήρξαν συναλλαγές με την Ρωσία και την Ουκρανία τόσο το 2020 όσο και για το 2021.

Συνεπώς η Εταιρία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

COVID-19

Αναφορικά με το ξέσπασμα της πανδημίας του COVID-19 στις αρχές του 2020 η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συνεχώς και αξιολογεί προσεκτικά την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της στις δραστηριότητες της Εταιρίας αναλαμβάνοντας πρωτοβουλίες που αντιμετωπίζουν κατά το δυνατόν την επίδραση των επιπτώσεων της.

Επίσης κατά το 2020 και έως σήμερα, η Εταιρία αξιοποιεί τις νέες δημοσιονομικές και φορολογικές πολιτικές και κανονισμούς της πολιτείας περί μη καταβολής προκαταβολής φόρου κλπ., εξασφαλίζοντας έτσι περαιτέρω ρευστότητα.

Σημειώνεται επίσης πως από τη στιγμή που εμφανίστηκαν τα πρώτα κρούσματα του ιού στη χώρα, η Εταιρία ανέπτυξε σχέδια έκτακτης ανάγκης για να εξασφαλίσει τη συνέχεια των ζωτικής σημασίας λειτουργιών του καθώς την απρόσκοπτη παροχή των υπηρεσιών του.

Η Εταιρία προσαρμόζει τις ανωτέρω διαδικασίες σε συνεχή βάση παρακολουθώντας τη μεταβαλλόμενη επιδημιολογική κατάσταση και τις αντίστοιχες κρατικές οδηγίες και κανονισμούς. Επιπροσθέτως, από τις εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης δε προέκυψε ανάγκη απομείωσης για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας, ως επίπτωση της εμφάνισης της νόσου COVID-19.

Η σταδιακή αποκατάσταση της ομαλότητας σε εγχώριο και διεθνές επίπεδο, καθώς επίσης και οι αναληφθείσες πολιτικές, δημοσιονομικές και φορολογικές δράσεις στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ελλάδα έχουν εξομαλύνει τα αρνητικά οικονομικά μεγέθη της προηγούμενης χρονιάς, όπως απεικονίζεται και στα αποτελέσματα του 2021 για την Εταιρία.

(β) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία συνεργάζεται μόνο με χρηματοοικονομικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας. Η Εταιρία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Επιπλέον η Εταιρία δεν διαθέτει πιστωτικό κίνδυνο από τους πελάτες της.

(ε) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα (Going Concern)

Παρά τις αντίξοες συνθήκες της αγοράς που συνέχισαν να επικρατούν κατά το 2021 λόγω της πανδημίας του covid 19 και μεταγενέστερα λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και της ενεργειακής κρίσης, η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι διαθέτει επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας της ως “Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα” (Going Concern) στο προβλέψιμο μέλλον.

Συγκεκριμένα:

- Οι συνθήκες της αγοράς γίνονται ευνοϊκότερες για τον κλάδο των ακινήτων
- Το 1ο οκτάμηνο του 2022 για την Εταιρία βρίσκεται σε κερδοφόρο πορεία
- Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αλλά και τα δικαιώματα χρήσης παγίων βρίσκονται σε πλήρη λειτουργία ενώ δεν υπάρχουν γεγονότα φυσικής καταστροφής ή ενδείξεις απαξίωσης αυτών.

Z. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό. Η οικονομική διαχείριση της Εταιρίας έχει ανατεθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες. Δεν υπάρχουν σημαντικά περιβαλλοντικά θέματα. Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχει καμία υποχρέωση της Εταιρίας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της.

H. ΒΑΣΙΚΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΕΙΚΤΕΣ

	31/12/2021	31/12/2020
Απόδοση Ενεργητικού (ROA) <u>Καθαρά Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους</u> Σύνολο Ενεργητικού	1,25%	1,55%
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE) <u>Καθαρά Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους</u> Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1,54%	1,94%
Κεφαλαιακή Διάρθρωση <u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	427,16%	399,81%
Αποδοτικότητα ιδίων Κεφαλαίων <u>Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσεως προ φόρων</u> Ίδια Κεφάλαια	1,98%	2,58%

Θ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

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

Ποσά σε χιλ. €	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Πωλήσεις	Αγορές
Μητρική Εταιρεία (Ireon Investments Ltd)	0	0	0	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0	730	169	9
	0	730	169	9

Παροχές προς τη διοίκηση

Δεν υπάρχουν παροχές προς την διοίκηση.

Συναλλαγές Διευθυντικών Στελεχών

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

Ι. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Το Φεβρουάριο του 2022, η Εταιρία αποφάσισε την πώληση τριών αγροτεμαχίων στην ανώνυμη εταιρία «ΜΟΤΟΡ ΟΙΛ (ΕΛΛΑΣ) ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ Α.Ε.» που βρίσκονται στην ειδικότερη θέση «Βρωμοπήγαδο», του Δήμου Αγ. Θεοδώρων της περιφερειακής ενότητας Κορινθίας έναντι του τιμήματος των 2,2 εκ. €. Η πώληση ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 23/05/2022.

Επιπλέον, τα πρόσφατα γεγονότα και οι στρατιωτικές ενέργειες στην Ουκρανία καθώς επίσης και οι κυρώσεις προς την Ρωσία που επηρεάζουν τις διεθνείς αγορές ενέργειας, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Εκτός των ανωτέρω δεν έχει συμβεί κάποιο γεγονός το οποίο να επηρεάζει σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας από την 1/1/2022 μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος.

Μαρούσι, 08 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

Τα μέλη Δ.Σ.

Ε. Α. Χρηστέας

Ε. Α. Γριζιώτης - Τριανταφύλλου

Γ. Δ. Πρωτοψάλτης

Φ. Ν. Μαλέργος

Σ. Ι. Μάγειρας