

**ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 148645101000

Δορυλαίου 10-12, ΤΚ 11521 Αθήνα

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	8
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
1. Γενικές πληροφορίες	15
2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών.....	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές.....	19
2.3 Επενδυτικά ακίνητα.....	20
2.4 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.....	20
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	21
2.6 Κρατικές επιχορηγήσεις.....	21
2.7 Εμπορικές απαιτήσεις.....	21
2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	22
2.9 Μετοχικό κεφάλαιο.....	22
2.10 Δανεισμός.....	22
2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	22
2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	22
2.13 Παροχές στο προσωπικό.....	23
2.14 Προβλέψεις.....	23
2.15 Αναγνώριση εσόδων.....	23
2.16 Έσοδα από τόκους.....	24
2.17 Έσοδα από μερίσματα.....	24
2.18 Μισθώσεις.....	24
2.19 Διανομή μερισμάτων.....	24
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	24
4. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	25
5. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	26
6. Λοιπές απαιτήσεις.....	27
7. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.....	27
8. Μετοχικό κεφάλαιο.....	27
9. Δανειακές υποχρεώσεις.....	28
10. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	29
11. Κύκλος εργασιών.....	29
12. Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων.....	30
13. Φόρος Εισοδήματος.....	30
14. Κέρδη ανά μετοχή.....	30
15. Καταβληθέντα μερίσματα.....	31
16. Προτεινόμενη διάθεση κερδών.....	31
17. Ενδεχόμενες Απαιτήσεις – Υποχρεώσεις.....	31
18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	31
19. Απασχολούμενο προσωπικό.....	32
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.....	32

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι, έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150 του Ν.4548/2018 καθώς και τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2020 και να σας ενημερώσουμε για τις σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας. Σημειώνουμε ότι η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας και της θέσης της εταιρείας (περίπτωση α και β της παρ. 2 του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 σε συνδυασμό με την εγκύκλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017)

α. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η εταιρεία «ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ιδρύθηκε στις 24/12/2018 και εδρεύει στην Αθήνα επί της οδού Δορυλαίου αρ. 10-12. Η Εταιρεία διοικείται από τον Παναγιώτη Μπαρκονίκο, Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο, βάση της από 31/03/2021 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

β. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές.

Στόχοι

Στους στόχους της εταιρείας συμπεριλαμβάνονται η αξιοποίηση των επενδύσεών της και συγκεκριμένα στην εκμετάλλευση του ακινήτου με χρήση αποθήκη logistics που βρίσκεται στο 1^ο χλμ της Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, και η επέκταση αυτών ώστε να υπάρξει αύξηση του τζίρου της καθώς επίσης και βελτίωση του αποτελέσματος.

Βασικές αξίες

Αξίες που διέπουν την επιχείρηση είναι η σωστή αξιοποίηση των επενδυτικών ακινήτων με τέτοιο τρόπο που να εξασφαλίζεται η ποιοτική κατασκευή καθώς επίσης ο σεβασμός στους συνεργάτες της.

Κύριες στρατηγικές

Η επιχείρηση έχει υιοθετήσει την σταθερή ανάπτυξη και επέκτασή της σε επενδύσεις στον τομέα της ακίνητης περιουσίας και παράλληλα τη διαρκή βελτίωση των οικονομικών της μεγεθών.

γ. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Διοίκηση της εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Κατά χρήση 2020 η εταιρεία δεν πραγματοποίησε έσοδα από την εκμετάλλευση ακινήτων.

Επενδύσεις το έτος 2020

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020, η εταιρεία απορρόφησε από την “ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε.” τον κλάδο εκμετάλλευσης ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.2166/1993, με ισολογισμό μετασχηματισμού την 11/11/2020. Ανάλυση και πληροφορίες των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της εταιρείας αναφέρονται λεπτομερώς στο Προσάρτημα καθώς και στον Ισολογισμό και τα Αποτελέσματα Χρήσης.

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

3. Οικονομική θέση της εταιρείας

Το έτος 2020 η εταιρεία παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους 15.893,29 ευρώ έναντι ζημιών -3.283,25 στην προηγούμενη χρήση. Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τη χρήση 2020 και 2019 είναι οι κάτωθι:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	4.450.258,18	23,09%	96.381,75	100,00%
Σύνολο ενεργητικού	19.271.258,18		96.381,75	
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	14.821.000,00	76,91%	0,00	0,00%
Σύνολο ενεργητικού	19.271.258,18		96.381,75	

Οι ανωτέρω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	9.100.175,80	89,47%	95.381,75	9538,18%
Σύνολο υποχρεώσεων	10.171.082,38		1.000,00	

Ο ανωτέρω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	10.171.082,38	52,78%	1.000,00	1,04%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων & υποχρεώσεων	19.271.258,18		96.381,75	
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	9.100.175,80	47,22%	95.381,75	98,96%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων & υποχρεώσεων	19.271.258,18		96.381,75	

Οι ανωτέρω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	4.450.258,18	40493,56%	96.381,75	9638,18%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.990,04		1.000,00	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

<u>Κεφάλαιο κινήσεως</u>	4.439.268,14	99,75%	95.381,75	98,96%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.450.258,18		96.381,75	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητα

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
<u>Μικτό αποτέλεσμα</u>	<u>0,00</u>	0,00%	<u>0,00</u>	0,00%
Κύκλος εργασιών	0,00		0,00	

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

<u>Αποτέλεσμα προ φόρων</u>	<u>34.716,74</u>	15,60%	<u>-3.283,25</u>	0,00%
Σύνολο εσόδων	222.515,48		0,00	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα

<u>Αποτέλεσμα προ φόρων</u>	<u>34.716,74</u>	0,38%	<u>-3.283,25</u>	-3,44%
Ίδια κεφάλαια	9.100.175,80		95.381,75	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

<u>Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων</u>	<u>72.704,28</u>	0,00%	<u>-3.214,90</u>	0,00%
Κύκλος εργασιών	0,00		0,00	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας χωρίς το συνυπολογισμό των τόκων και φόρων.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

α) Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Ενόψει των συγκυριών, η Διοίκηση κατέβαλε μεγάλες προσπάθειες προς εξυπηρέτηση των στόχων της εταιρείας και ανταποκρινόμενη στις υποχρεώσεις της στο μέγιστο των δυνατοτήτων τους.

β) Κίνδυνος αλλαγής του Κανονιστικού Πλαισίου

Η Εταιρεία δρα μέσα στο Κανονιστικό πλαίσιο που ορίζει η Νομοθεσία και ισχύει γενικά για τις Επιχειρήσεις.

γ) Λειτουργικός / Ρυθμιστικός κίνδυνος

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

(δ) Κίνδυνος επιτοκίου

Τα λειτουργικά έξοδα της εταιρείας δεν επηρεάζονται ιδιαίτερα από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων, δεδομένου ότι η εταιρεία έχει εκδώσει κοινά ομολογιακά δάνεια με σταθερό επιτόκιο.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Η χρηματοοικονομική κατάσταση του ενοικιαστή του ακινήτου της εταιρείας παρακολουθείται διαρκώς από την εταιρεία. Όταν κρίνεται απαραίτητο, ζητείται επιπλέον ασφαλιστική κάλυψη.

Για ειδικούς πιστωτικούς κινδύνους γίνονται προβλέψεις για ζημίες από απαξίωση. Στο τέλος του έτους η διοίκηση θεώρησε ότι δεν υπάρχει κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος, που να μην καλύπτεται ήδη από κάποια εξασφάλιση ή από πρόβλεψη επισφαλούς απαιτήσεως.

(γ) Κίνδυνος Ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων.

Δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να σχετίζονται με την λειτουργία της επιχείρησης.

5. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας

Κατά την προσεχή περίοδο υφίσταται πρόβλεψη για ενέργειες για την αξιοποίηση των παγίων στοιχείων της εταιρείας προκειμένου να επιτευχθεί βελτίωση της δραστηριότητας και της οικονομικής θέσης της εταιρείας. Το Διοικητικό συμβούλιο, εκτιμά ότι η χρήση 2021 θα κυμανθεί στα ίδια ή και καλύτερα επίπεδα της χρήσης 2020.

6. Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Η εταιρεία δεν έχει κάποιο πρόγραμμα σε εξέλιξη.

7. Κατεχόμενα από την εταιρεία χρεόγραφα

Η εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της χρεόγραφα.

8. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Διαθέσιμο συνάλλαγμα η εταιρεία δεν έχει.

9. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα ούτε συμμετέχει σε χρηματοοικονομικά εργαλεία που θα μπορούσαν να την εκθέσουν σε διακυμάνσεις επιτοκίων.

10. Ακίνητα της εταιρείας

Η εταιρεία έχει στην κατοχή της ένα οικόπεδο 51.396,46 τ.μ. στο 1^ο χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας επί του οποίου βρίσκονται αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις 24.965 τ.μ. με λογιστική αξία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020 ποσού € 14.821.000,00.

11. Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

12. Περιβαλλοντικά ζητήματα (περίπτωση α και β της παρ. 2 του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 σε συνδυασμό με την εγκύκλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017)

Η εταιρεία δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον με τη δραστηριότητά της. Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

Ενεργειακή χρήση

Η Εταιρεία καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος.

Άμεση και έμμεση έκκλιση ατμοσφαιρικών ρύπων

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Διαχείριση αποβλήτων

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών :

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την διάθεση των υπηρεσιών της.

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

13. Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 του Ν.4548/2018 (παρ. 3 του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018)

Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές», κατά την διάρκεια της χρήσης 2020.

14. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

• Στις 5.2.2021 ολοκληρώθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ευρώ 4.000.000, με επιστροφή μετρητών στους μετόχους και την ακύρωση 40.000 μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ 100,00 εκάστη. Μετά τη μείωση αυτή το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 800.000,00 διαιρούμενο σε 8.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 εκάστη.

• Κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας, ο κόσμος διέρχεται πρωτοφανούς κρίσης προερχόμενης από την πανδημία του covid-19, η οποία αναμένεται να έχει πολλαπλές επιπτώσεις στις εμπορικές συναλλαγές παγκοσμίως μη αποκλεισμένης της αγοράς επενδύσεων σε ακίνητα.

Εντούτοις, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της εταιρείας και του αντικειμένου δραστηριότητας του ενοικιαστή του κτιρίου ιδιοκτησίας της δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στις δραστηριότητες της εταιρείας από την εν λόγω πανδημία.

Συνεπώς, κατόπιν αξιολόγησης των γεγονότων, των συνθηκών και των σχετικών επιχειρηματικών κινδύνων και δεδομένου ότι η εταιρεία εμφανίζει ικανοποιητικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και θετικό κεφάλαιο κίνησης, ο κίνδυνος της μη συνέχισης δραστηριότητας δεν υφίσταται στο άμεσο μέλλον. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και είναι οι πρώτες που συντάσσονται βάση των εν λόγω Προτύπων.

Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα ανωτέρω σας καλούμε όπως εγκρίνετε τις συνημμένες ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2020

Αθήνα, 18 Μαΐου 2021

Με εντολή Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

ΜΠΑΡΚΟΝΙΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
«ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»**

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- 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 να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

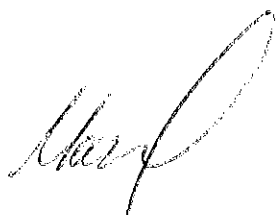
Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν.4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2020.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 18 Μαΐου 2021



ΜΙΧΑΗΛ ΕΜΜ. ΜΑΝΩΛΙΚΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 24191

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου CroweGlobal
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	<u>14.821.000,00</u>	<u>0,00</u>
Σύνολο		<u>14.821.000,00</u>	<u>0,00</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	6	<u>2.698.637,47</u>	<u>349,20</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	<u>1.751.620,71</u>	<u>96.032,55</u>
Σύνολο		<u>4.450.258,18</u>	<u>96.381,75</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>19.271.258,18</u>	<u>96.381,75</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	8	<u>4.800.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
Αποτελέσματα εις νέον		<u>4.300.175,80</u>	<u>(4.618,25)</u>
Σύνολο		<u>9.100.175,80</u>	<u>95.381,75</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	9	<u>8.750.000,00</u>	<u>0,00</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10	<u>1.373.213,17</u>	<u>0,00</u>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		<u>36.879,17</u>	<u>0,00</u>
Σύνολο		<u>10.160.092,34</u>	<u>0,00</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		<u>1.172,96</u>	<u>0,00</u>
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		<u>2.201,48</u>	<u>1.000,00</u>
Δανειακές υποχρεώσεις (Βραχυπρόθεσμα δάνεια)		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		<u>7.615,60</u>	<u>0,00</u>
Σύνολο		<u>10.990,04</u>	<u>1.000,00</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>19.271.258,18</u>	<u>96.381,75</u>

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)		0,00	0,00
Κόστος πωληθέντων		0,00	0,00
Μικτές Ζημιές		0,00	0,00
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		(149.361,20)	(2.893,20)
Κέρδη και ζημιές από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		0,00	0,00
Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων	12	209.529,66	0,00
Άλλα έσοδα / (έξοδα)		12.535,82	(321,70)
Κέρδη προ φόρων και τόκων (EBIT)		72.704,28	(3.214,90)
Χρηματοοικονομικά Έξοδα		(38.437,54)	(68,35)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα		450,00	0,00
Κέρδη προ φόρων		34.716,74	(3.283,25)
Φόρος εισοδήματος	13	(18.823,45)	0,00
Καθαρά Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους (Α)	14	15.893,29	(3.283,25)
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα / (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α+Β)		15.893,29	(3.283,25)
Κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ ανά μετοχή)		0,331	-3,283
Αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)		72.704,28	(3.214,90)

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα 1/1/2019	0,00	(1.335,00)	(1.335,00)
Καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου	100.000,00	-	100.000,00
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 1/1-31/12/2019	-	(3.283,25)	(3.283,25)
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2019	100.000,00	(4.618,25)	95.381,75
Υπόλοιπα 1/1/2020	100.000,00	(4.618,25)	95.381,75
Μεταβολές λόγω απορρόφησης κλάδου	700.000,00	4.288.900,76	4.988.900,76
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.000.000,00	-	4.000.000,00
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 1/1-31/12/2020	-	15.893,29	15.893,29
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2020	4.800.000,00	4.300.175,80	9.100.175,80

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	31/12/2020	31/12/2019
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	34.716,74	(3.283,25)
<i>Πλέον ή μείον προσαρμογές για:</i>		
Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) - καθαρά	37.987,54	68,35
Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων	(209.529,66)	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(2.277.332,85)	(72,00)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	147.180,36	(612,20)
Καταβληθέντες τόκοι	(38.437,54)	(68,35)
(Καταβληθέντες) / Εισπραχθέντες φόροι	1.201,48	0,00
<i>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</i>	(2.304.213,93)	(3.967,45)
<u>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Τόκοι εισπραχθέντες	450,00	0,00
<i>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</i>	450,00	0,00
<u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση κεφαλαίου	4.000.000,00	100.000,00
Εισπράξεις / (πληρωμές) από δάνεια	(50.000,00)	0,00
<i>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</i>	3.950.000,00	100.000,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.646.236,07	96.032,55
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	96.032,55	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα απορροφηθέντος κλάδου	9.352,09	0,00
<i>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</i>	1.751.620,71	96.032,55

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία έχει συσταθεί στις 24/12/2018 και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της είναι στη οδό Δορυλαίου 10-12, Αθήνα (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 148645101000 και ΑΦΜ 801081876).

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της ένα αγροτεμάχιο 51.396,46 τ.μ. στην Θεσσαλονίκη στον Δήμο Εχεδώρου, στο 1^ο χλμ. της επαρχιακής Οδού Σίνδου – Χαλάστρας επί του οποίου βρίσκονται αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις 24.965,00 τ.μ. με εύλογη αξία κατά την 31.12.2020 ποσού € 14.821.000,00.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Μαΐου 2021 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας είναι οι πρώτες που καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Ως ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ ορίσθηκε η 1η Ιανουαρίου 2019. Κατωτέρω παρουσιάζεται συμφωνία των Ιδίων Κεφαλαίων μεταξύ των προηγούμενων λογιστικών αρχών και των Δ.Π.Χ.Α. (κεφ. 2.1.3).

2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές που ακολουθήθηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρατίθενται ακολούθως. Οι λογιστικές πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλα τα έτη εκτός εάν έχει δηλωθεί διαφορετικά

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Η Διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις αναλύονται στην παράγραφο 3 της παρούσης.

2.1.1 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Η διοίκηση διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της, ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Επιπροσθέτως λαμβάνοντας υπόψη τα νέα παγκόσμια οικονομικά δεδομένα που προέκυψαν από την διάδοση του Covid-19 η διοίκηση εκτιμά ότι η αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της εταιρείας

είναι ισχυρή καθώς είναι δεδομένο ότι η κύρια δραστηριότητα, που αφορά την μίσθωση επαγγελματικών ακινήτων, θα συνεχισθεί.

2.1.2 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων καθώς και οι αλλαγές στις λογιστικές αρχές παρατίθεται παρακάτω:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

ΔΔΠ 1 και ΔΔΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πως πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9, ΔΔΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021)

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει

ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018 – 2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τρία ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

2.1.3 Συμφωνία λόγω μετάβασης από τα ΕΛΠ στα ΔΠΧΑ

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας είναι οι πρώτες που καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ το δε πλαίσιο σύνταξης αυτών περιγράφεται στην σημείωση 2.1 (Πλαίσιο κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων).

Ως ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ ορίστηκε η 1η Ιανουαρίου 2019. Προκειμένου να καταρτιστούν αυτές οι Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 1, η εταιρεία έχει εφαρμόσει ορισμένες από τις υποχρεωτικές και ορισμένες από τις προαιρετικές εξαιρέσεις για αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ.

Συμφωνία καθαρής θέσης σύμφωνα με τα ΕΛΠ και τα ΔΠΧΑ

Η συμφωνία της καθαρής θέσης μεταξύ ΕΛΠ και ΔΠΧΑ τόσο κατά την ημερομηνία μετάβασης δηλαδή την 1η Ιανουαρίου 2019 όσο και κατά το τέλος της συγκριτικής περιόδου έχει ως εξής:

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

		Υπόλοιπα	
		31/12/2019	31/12/2018
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων όπως προγενέστερα είχαν απεικονισθεί σύμφωνα με τα ΕΛΠ	(α)	95.381,75	-1.335,00
Επίδραση από την αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων		0,00	0,00
Επίδραση από την αποτίμηση θυγατρικών		0,00	0,00
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας		0,00	0,00
Λοιπές προσαρμογές		0,00	0,00
Σύνολο προσαρμογών	(β)	0,00	0,00
Ιδία κεφάλαια κατά ΔΠΧΑ	(α+β)	95.381,75	-1.335,00

Οι Οικονομικές Καταστάσεις κατά την ημερομηνία της αρχικής μετάβασης της 1ης Ιανουαρίου 2019 (31.12.2018) και οι αντίστοιχες προσαρμογές που διενεργήθηκαν έχουν ως εξής:

	Υπόλοιπα την 01.01.2019		
	ΕΛΠ	Προσαρμογές	ΔΔΠ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπές απαιτήσεις	277,20	0,00	277,20
Σύνολο ενεργητικού	277,20	0,00	277,20
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά			
Υπόλοιπο ζημιών εις νέο	-1.335,00	0,00	-1.335,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	-1.335,00	0,00	-1.335,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.271,20	0,00	1.271,20
Λοιπές υποχρεώσεις	110,00	0,00	110,00
Λοιποί φόροι τέλη	231,00	0,00	231,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.612,20	0,00	1.612,20

2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές**(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα αναφοράς.**

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας καταχωρούνται με βάση το κύριο νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα αναφοράς της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι

οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών ή κατά τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού (31.12), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα

2.3 Επενδυτικά ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα είναι οι επενδύσεις που αφορούν σε όλα εκείνα τα ακίνητα τα οποία κατέχονται (μέσω αγοράς) από την εταιρεία, είτε για να αποκομίσει μισθώματα από την εκμίσθωσή τους, είτε για την αύξηση της αξίας τους (ενίσχυση κεφαλαίου), είτε και για τα δύο, και δεν κατέχονται για: (α) να χρησιμοποιηθούν στην παραγωγή ή στην προμήθεια υλικών / υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς και (β) για πώληση κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος κτήσης συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία καθορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές, με επαρκή εμπειρία σχετικά με την τοποθεσία και τη φύση της επένδυσης σε ακίνητα.

Η λογιστική αξία που αναγνωρίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα, συνιστούν αποτέλεσμα και αναγνωρίζονται στα κέρδη ή στις ζημίες της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις αναγνωρίζονται στα έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται όταν προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή των ακινήτων και την παραγωγική τους δυναμικότητα ή μειώνουν το κόστος λειτουργίας τους.

Μεταφορές ακινήτων από την κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα γίνονται μόνο όταν υπάρχει μεταβολή χρήσης αυτών, που αποδεικνύεται από την έναρξη της ιδιοχρησιμοποίησης από την εταιρεία ή την έναρξη της αξιοποίησης με σκοπό την πώληση.

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται (απαλείφεται από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης) κατά τη διάθεση ή όταν η επένδυση αποσύρεται μονίμως από τη χρήση και δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη διάθεσή της. Τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή τη διάθεση μίας επένδυσης σε ακίνητα, αφορούν στη διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο της απόσυρσης ή της διάθεσης.

2.4 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν κυρίως οικοπέδα, κτίρια, μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και έπιπλα και εξαρτήματα. Τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων.

Τα οικοπέδα δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Κτίρια	20 - 30 έτη
Μηχανήματα	10 - 15 έτη
Μεταφορικά Μέσα	6 - 12 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 - 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ετήσιο ισολογισμό.

Η καταχώρηση των προσθηκών, στα βιβλία της Εταιρείας, γίνεται στο κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις, όταν γίνονται, καταχωρούνται σε βάρος των αποτελεσμάτων χρήσης

2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Το κόστος λογισμικού περιλαμβάνει το κόστος αγοράς και εγκατάστασης. Το κόστος των αδειών για τη χρήση λογισμικού κεφαλαιοποιείται με βάση το κόστος απόκτησης και ανάπτυξης του συγκεκριμένου λογισμικού έως ότου να είναι έτοιμο προς χρήση. Τα κόστη αυτά αποσβένονται κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους (2 έως 5 χρόνια) με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης.

2.6 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει επαρκής βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ότι η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις. Επιχορηγήσεις που σχετίζονται με πάγια περιουσιακά στοιχεία αρχικά αναγνωρίζονται σαν κρατικές επιχορηγήσεις επομένων περιόδων και συμπεριλαμβάνονται στις «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις». Μεταγενέστερα πιστώνονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των παγίων που αναφέρονται σε άμεση σχέση με τις αποσβέσεις του συγκεκριμένου παγίου.

2.7 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες, αρχικά καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων των προβλέψεων απομείωσης. Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν επιταγές και γραμμάτια εισπρακτέα από τους πελάτες. Σχετικά με τις μη επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 και υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανakλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος. Οι επισφαλείς απαιτήσεις αξιολογούνται μία προς μία για τον υπολογισμό της σχετικής πρόβλεψης. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καθώς και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις οι οποίες είναι ρευστοποιήσιμες εντός περιόδου που δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες.

2.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, και μειώνονται από το κόστος έκδοσης.

2.10 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα που προκύπτουν από την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (αφαιρουμένων των σχετικών εξόδων) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος όπου και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της περιόδου αποτελείται από την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Το έξοδο/έσοδο φόρου για τη περίοδο είναι ο φόρος που υπολογίζεται στο φορολογητέο αποτέλεσμα της περιόδου βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή στην κάθε χώρα/δικαιοδοσία στην οποία έχει παρουσία η Εταιρεία, προσαρμοσμένο στις μεταβολές στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ή υποχρέωση που αφορούν προσωρινές διαφορές ή μη χρησιμοποιημένες φορολογικές ζημιές, καθώς και επιπλέον φόροι προηγούμενων χρήσεων.

Ο φόρος αναγνωρίζεται στην «Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων» εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα Ίδια Κεφάλαια.

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επιμετρούνται στο ποσό το οποίο αναμένεται να ανακτηθεί ή να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές.

2.13 Παροχές στο προσωπικό

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Όπως προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, οι υπάλληλοι και οι εργάτες δικαιούνται κατά τη συνταξιοδότησή τους να λάβουν ποσό καθοριζόμενο με βάση τις αποδοχές τους και το χρόνο εργασίας τους. Τέτοια προγράμματα θεωρούνται προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο ίδιο νόμισμα με τις πληρωμές των εισφορών και έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών το οποίο αναγνωρίζεται στη κατάσταση αποτελεσμάτων στις συνταξιοδοτικές παροχές, εκτός αν έχει ήδη συμπεριληφθεί στο κόστος κάποιου περιουσιακού στοιχείου, αντιπροσωπεύει την αύξηση της σχετικής υποχρέωσης όπως αυτή προκύπτει από την απασχόληση των εργαζόμενων την τρέχουσα περίοδο, τις περικοπές των καθορισμένων παροχών και τους διακανονισμούς. Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα ίδια κεφάλαια, στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν. Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.14 Προβλέψεις

Προβλέψεις για έξοδα αναδιοργάνωσης και νομικές υποθέσεις γίνονται όταν η Εταιρεία έχει νομικές ή άλλες συμβατικές υποχρεώσεις που απορρέουν από πράξεις του παρελθόντος, είναι πιθανόν να χρειασθούν μελλοντικές εκροές για την διευθέτηση αυτών των υποχρεώσεων και τα σχετικά ποσά μπορούν να υπολογισθούν με σχετική ακρίβεια. Προβλέψεις αναδιάρθρωσης περιλαμβάνουν πρόστιμα λόγω τερματισμού συμβάσεων μισθώσεων και αμοιβές λόγω εξόδου από την υπηρεσία εργαζομένων. Προβλέψεις δεν μπορεί να γίνουν για ενδεχόμενες μελλοντικές λειτουργικές ζημίες. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της Διοίκησης και αφορούν στη δαπάνη που θα χρειαστεί για την διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Ο συντελεστής προεξόφλησης που χρησιμοποιείται αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς και τη διαχρονική αξία του χρήματος καθώς επίσης και επαυξήσεις σχετικές με την υποχρέωση.

2.15 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

2.16 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.17 Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

2.18 Μισθώσεις

Με βάση το ΔΠΧΑ 16 καταργείται για τον μισθωτή η ταξινόμηση των μισθώσεων σε λειτουργικές μισθώσεις και χρηματοοικονομικές μισθώσεις και όλες οι μισθώσεις αναγνωρίζονται λογιστικά ως στοιχεία «Κατάστασης Οικονομικής Θέσης», μέσω της αναγνώρισης ενός «δικαιώματος χρήσης» στοιχείων του ενεργητικού και μίας «υποχρέωσης μίσθωσης».

2.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης στην οποία τα μερίσματα ανακοινώθηκαν και η διανομή εγκρίθηκε από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Τα ενδιάμεσα μερίσματα τα οποία έχουν προταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζονται στις υποχρεώσεις κατά το χρόνο πρότασής τους.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο σε ένα τομέα, αυτό των επενδυτικών ακινήτων, οι δε πωλήσεις της πραγματοποιούνται στην Ελληνική Επικράτεια.

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Κατωτέρω παρατίθεται η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2020 και 2019.

Επενδυτικά Ακίνητα

Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου 2019	0,00
Προσθήκες - αποκτήσεις	0,00
Αναγώριση επενδύσεων στην εύλογη αξία	0,00
Υπόλοιπο 31η Δεκεμβρίου 2019	0,00
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου 2020	0,00
Απορρόφηση κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων	14.821.000,00
Υπόλοιπο 31η Δεκεμβρίου 2020	14.821.000,00

Στις 29/12/2020 ολοκληρώθηκε η απορρόφηση από την εταιρεία του αποσχισθέντος κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της εταιρείας “ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε.” σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.2166/1993, με ισολογισμό μετασχηματισμού την 11/11/2020. Με την ολοκλήρωση της απορρόφησης του ανωτέρω κλάδου, η εταιρεία απέκτησε την πλήρη κυριότητα ακινήτου στο Δημοτικό Διαμέρισμα Σίνδου του Δήμου Εγχεδώρου Θεσσαλονίκης.

Το ανωτέρω επενδυτικό ακίνητο αφορά εμπορικές αποθήκες logistics, που βρίσκονται στο 1^ο χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου – Χαλάστρας συνολικής μισθωτικής επιφάνειας (GLA) 24.965,00 τ.μ. επί εδαφικής έκτασης εμβαδού 51.396,00 τ.μ.

Η εύλογη αξία του ανωτέρω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, ανέρχεται σε € 14.821.000,00 σύμφωνα με την έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου υιοθετήθηκε η προσέγγιση των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών στο πλαίσιο της μεθόδου κεφαλαιοποίησης εισοδήματος. Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας με βάση τα στοιχεία της μελέτης του εκτιμητή έχουν ως εξής:

	Βιομηχανικό Ακίνητο
	1ο χλμ ΕΟ ΣΙΝΔΟΣ -
	SEAGULL SINGLE MEMBER S.A
Μισθωτής	
Συνολική επιφάνεια ανωδομής τμ	24.405,00
Συνολική επιφάνεια υπογείων τμ	560,00
Συνολική επιφάνεια κτιρίου τμ	24.965,00
Μικτά ετήσια έσοδα 31.12.2020	864.000,00
Μικτά ετήσια έσοδα πρώτου έτους	792.000,00
Καθαρά ετήσια έσοδα πρώτου έτους	748.800,00
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα 31.12.2020	1.085.016,00

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Μεθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών

Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	1η Ιανουαρίου 2031
Μικτό μηνιαίο μίσθωμα κατά την έξοδο	1.383.905,00
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	27,55%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στην λήξη της περιόδου	8,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	9,50%
Εύλογη αξία βάση μοντέλου χρηματοροών	14.821.000,00
Αρχικός συντελεστής απόδοσης	5,83%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	7,57%
Απόδοση ανά έτος	5,05% - 9,09%

6. Λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αναλύεται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	3/12/2020	31/12/2019
Απαίτηση από πώληση μετοχών Δ4	2.349.999,66	349,20
ΦΠΑ συμψηφιστέος στην επόμενη χρήση	119.218,27	0,00
Λοιποί χρεώστες	229.419,54	0,00
Σύνολο	2.698.637,47	349,20

Το ανωτέρω υπόλοιπο € 2.349.999,66 αφορά απαίτηση από την πώληση του 100% των μετοχών της θυγατρικής “ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε.” σε συνδεδεμένη εταιρεία και το οποίο εξοφλήθηκε στη χρήση 2021. Σχετική αναφορά για την πώληση των ανωτέρω μετοχών γίνεται και στην παράγραφο 12 της παρούσης.

7. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα υπόλοιπα των χρηματικών διαθεσίμων και ισοδύναμων αυτών αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο την	
	3/12/2020	31/12/2019
Καταθέσεις σε τράπεζες	1.751.620,71	96.032,55
Μετρητά	0,00	0,00
Σύνολο	1.751.620,71	96.032,55

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αναλύεται ως εξής:

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u>
31 Δεκεμβρίου 2019	1.000	100.000,00
31 Δεκεμβρίου 2020	48.000	4.800.000,00

Η εξέλιξη του μετοχικού κεφαλαίου στη χρήση 2020 έχει ως εξής:

	<u>Υπόλοιπο την</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Υπόλοιπο αρχής έτους	100.000,00	0,00
Αύξηση κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	4.000.000,00	100.000,00
Αύξηση λόγω απορρόφησης κλάδου	700.000,00	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	4.800.000,00	100.000,00

Πιο αναλυτικά:

- Στις 12/11/2020 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ευρώ 4.000.000,00 με την καταβολή μετρητών και την έκδοση 40.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη.
- Στις 29/12/2020 ολοκληρώθηκε η απορρόφηση από την εταιρεία, του αποσχιζόμενου κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της εταιρείας «ΔΙΑΜΕΤΑΚΟΜΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΩΝ - ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΑΣ - ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ - Δ4 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.2166/93. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό της εισφερόμενης καθαρής θέσης του αποσχιζόμενου κλάδου, ήτοι κατά το ποσό ευρώ 700.000,00 με την έκδοση 7.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη οι οποίες αναλήφθηκαν από την ανωτέρω διασπώμενη εταιρεία.

9. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>Υπόλοιπο την</u>	
	<u>3/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	8.750.000,00	0,00
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0,00	0,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	8.750.000,00	0,00

Το μεγαλύτερο μέρος του ανωτέρω ομολογιακού δανείου ποσού € 8.600.000,00 είχε εκδοθεί από την εταιρεία "ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε." και μεταφέρθηκε στην εταιρεία με την ολοκλήρωση της απορρόφησης του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων στις 29/12/2020. Το ομολογιακό δάνειο αναλύεται ως εξής:

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

A/A	Ημερομηνία	Ποσό	Αριθμός ομολογιών	Διάρκεια (έτη)	Επιτόκιο	Εκδότης	Ομολογιούχος
1	27/10/2020	100.000,00	100	5	3%	ΔΕΛΤΑ 4 ΑΕ	TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MON. ΑΕ
2	4/11/2020	7.700.000,00	7.700	5	3%	ΔΕΛΤΑ 4 ΑΕ	TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MON. ΑΕ
3	14/12/2020	800.000,00	800	5	3%	ΔΕΛΤΑ 4 ΑΕ	TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MON. ΑΕ
4	1/12/2020	150.000,00	150	5	3%	ΑΔΑΜ ΤΕΝ	TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MON. ΑΕ
		8.750.000,00					

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας στην από 16.02.2021 συνεδρίασή του, αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 8.760.000,00 πενταετούς διάρκειας, με σκοπό την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων δανείων και χορήγηση νέου κεφαλαίου κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα.

10. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων έχει ως εξής

	Υπόλοιπο την	
	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο αρχής έτους	0,00	0,00
Κινήσεις στα αποτελέσματα χρήσης	18.823,45	0,00
Κινήσεις στην καθαρή θέση	1.354.389,72	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.373.213,17	0,00

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναφέρονται στις κάτωθι κατηγορίες:

	Υπόλοιπο την	
	31/12/2020	31/12/2019
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.373.213,17	0,00
Λοιπά	0,00	0,00
Σύνολο	1.373.213,17	0,00

11. Κύκλος εργασιών

Η εταιρεία κατά τις χρήσεις 2020 και 2019 δεν είχε έσοδα από την εκμετάλλευση ακινήτων, καθώς η απορρόφηση του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων από την “ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε.” ολοκληρώθηκε στις 29/12/2020. Η εταιρεία εκμίσθωσε το ακίνητο από 1.1.2021 και για μια περίοδο 8 ετών, στην εταιρεία “SEAGULL SINGLE MEMBER S.A.”.

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

12. Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων

Η εταιρεία τον Οκτώβριο 2020 απέκτησε το 100% των μετοχών της “ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε.”, τις οποίες μεταπώλησε στις 30/12/2020 σε συνδεδεμένη εταιρεία. Από τη συναλλαγή αυτή προέκυψε κέρδος ποσού ευρώ 209.529,66.

13. Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος που αναλογεί στα αποτελέσματα της χρήσης έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε την	
	31/12/2020	31/12/2019
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος	18.823,45	0,00
Σύνολο	18.823,45	0,00

Ο βασικός φορολογικός συντελεστής για τις Ανώνυμες Εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα είναι 24% (χρήση 2019 συντελεστής 24%).

Η συμφωνία του ονομαστικού με τον πραγματικό φορολογικό συντελεστή έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε την	
	31/12/2020	31/12/2019
Κέρδη / (ζημιές) πρό φόρων	34.716,74	(3.283,25)
Φορολογικός συντελεστής	24%	24%
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος συντελεστή	8.332,02	0,00
Φορολογικές ζημιές χρήσεως	10.491,43	0,00
Φόροι χρήσης	18.823,45	0,00
Πραγματικός συντελεστής φόρου	54,2%	0,0%

14. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, αφαιρουμένου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδίων μετοχών.

	Χρήση που έληξε την	
	31/12/2020	31/12/2019
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε κοινές μετοχές	15.893,29	(3.283,25)
Μέσος όρος των κοινών μετοχών	48.000	1.000
Κέρδη ανά μετοχή (σε Ευρώ ανά μετοχή)	0,331	-3,283

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

15. Καταβληθέντα μερίσματα

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020 δεν καταβλήθηκαν μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας.

16. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει στην προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων την μη διανομή οιαδήποτε μερίσματος.

17. Ενδεχόμενες Απαιτήσεις – Υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018 έως και 2020, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν. Έναντι του κινδύνου αυτού η εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχετική πρόβλεψη, λόγω του ότι η Διοίκηση εκτιμά ότι επίδραση δεν θα είναι ουσιώδης στις οικονομικές καταστάσεις.

Πέραν των ανωτέρω ενδεχόμενων υποχρεώσεων δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων ή αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που έχουν ή ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες απαιτήσεις

Δεν υπάρχουν ενδεχόμενες απαιτήσεις που να χρήζουν ειδικής αναφοράς στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων (εκτός των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 12) δεν συμπεριλαμβάνονται έσοδα, δαπάνες και έξοδα, τα οποία προκύπτουν από τις συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή μερών. Σημειώνεται ότι η εταιρεία δεν έχει παράσχει προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη του διοικητικού της Συμβουλίου.

Οι απαιτήσεις από τα συνδεδεμένα μέρη της εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

Απαιτήσεις	Υπόλοιπο την	
	31.12.2020	31.12.2019
Από εταιρείες του Ομίλου	0,00	0,00
Από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (βλ. σχετική παρ. 6)	2.349.999,66	0,00
Σύνολο	<u>2.349.999,66</u>	<u>0,00</u>

19. Απασχολούμενο προσωπικό

Η εταιρεία, κατά την διάρκεια της κλειόμενης και προηγούμενης χρήσης, δεν απασχόλησε έμμισθο προσωπικό.

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

- Στις 5.2.2021 ολοκληρώθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ευρώ 4.000.000, με επιστροφή μετρητών στους μετόχους και την ακύρωση 40.000 μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ 100,00 εκάστη. Μετά τη μείωση αυτή το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 800.000,00 διαιρούμενο σε 8.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 εκάστη.
- Κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας, ο κόσμος διέρχεται πρωτοφανούς κρίσης προερχόμενης από την πανδημία του covid-19, η οποία αναμένεται να έχει πολλαπλές επιπτώσεις στις εμπορικές συναλλαγές παγκοσμίως μη αποκλεισμένης της αγοράς επενδύσεων σε ακίνητα. Εντούτοις, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της εταιρείας και του αντικειμένου δραστηριότητας του εννοικιαστή του κτιρίου ιδιοκτησίας της δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στις δραστηριότητες της εταιρείας από την εν λόγω πανδημία.

Συνεπώς, κατόπιν αξιολόγησης των γεγονότων, των συνθηκών και των σχετικών επιχειρηματικών κινδύνων και δεδομένου ότι η εταιρεία εμφανίζει ικανοποιητικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και θετικό κεφάλαιο κίνησης, ο κίνδυνος της μη συνέχισης δραστηριότητας δεν υφίσταται στο άμεσο μέλλον. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι υπεύθυνοι για την κατάρτιση των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

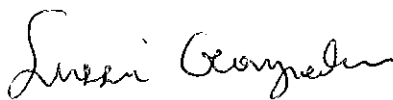
Αθήνα, 18 Μαΐου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ




ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΡΚΟΝΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ203284

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.



ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ ΖΩΗ-ΣΟΥΣΣΙ
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 87812175

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ



KPC FINANCE A.E
ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 49306
Α' ΤΑΞΗΣ