ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382244
E-mail: antonopoulos@acci.gr

Αθήνα, 06/11/2017
Αρ. Πρωτ.: 417099

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο **(Γ.Ε.ΜΗ.)** στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**».

Ανακοινώνεται ότι την **03/11/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο **(Γ.Ε.ΜΗ)** με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1241540** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για την χρήση **01/01/2015 – 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ. 6144901000 (**πρώην **Αρ.ΜΑΕ 58122/01ΑΤ/Β/05/063).**

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Α.Π. 7384/16 – 31/10/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Κοινοποίηση:
1. Κηφισιά Παλάς Α.Ε.
Α. Μεταξά 6, 14564, Κηφισιά.

2. Περιφέρεια Αττικής,
ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας
Δ/νση Ανάπτυξης
Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
Λεωφ. Μεσογείων 372, 15341, Αγ. Παρασκευή.

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο
37ης Συνεδρίασης της 19ης Φεβρουαρίου 2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της «Κηφισιά Παλάς Ανώνυμη Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων»

Στην Κηφισιά σήμερα την 19η Φεβρουαρίου 2016, ημέρα Παρασκευή και ώρα 19:00, στα γραφεία της ανώνυμης εταιρείας «Κηφισιά Παλάς Ανώνυμη Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και διακριτικό τίτλο «Κηφισιά Παλάς Α.Ε.», που βρίσκονται στην Κηφισιά 145 64, οδό Α. Μεταξά 6, συνήλθε, μετά από πρόσκληση του Προέδρου του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Παρέστησαν όλα τα μέλη:

1. Ο κ. **Στυλιανός Στεφάνου**, Πρόεδρος του Δ.Σ.
2. Η κ. **Ειρήνη Ζερβού**, Μέλος Δ.Σ.
3. Ο κ. **Ιωάννης Ζερβός**, Μέλος Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Στυλιανός Στεφάνου διαπιστώνει την απαρτία του Διοικητικού Συμβουλίου, αφού παρίστανται όλα τα μέλη του, κυρήσσει την έναρξη της συνεδριάσεως, αναγιγνώσκει τα θέματα της ημερησίας διατάξεως και εισέρχεται στην εξέτασή τους.

Θέματα Ημερησίας Διατάξεως

Θέμα Πρώτο	**Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων (Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων, Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης, Επεξηγηματικές Σημειώσεις) της χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015.**
Θέμα Δεύτερο	**Έγκριση εισήγησης προς Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων για την μή διανομή μερίσματος και σχηματισμό τακτικού αποθεματικού του Ν. 2190/1920.**
Θέμα Τρίτο	**Έγκριση της Εκθέσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για τα πεπραγμένα της χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015 όπως αυτή θα ενσωματωθεί στις Οικονομικές Καταστάσεις του 2015.**

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διανέμει σε όλα τα μέλη του τα παρακάτω:

1. Οικονομικές Καταστάσεις της 10ης εταιρικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015 αποτελούμενες απο τον Ισολογισμό της 31ης Ιανουαρίου 2015, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015, την Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015 και τις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των προαναφερθέντων όπως αυτές έχουν ελεγχθεί από τους κ.κ. Δαβέρο Παναγιώτη και Ιωάννη Καραγκούνη ελεγκτές της χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015.

2. Σχέδιο Εκθέσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για τα πεπραγμένα της χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015.

Στη συνέχεια το Διοικητικό Συμβούλιο εισέρχεται στη συζήτηση των θεμάτων της ημερησίας διατάξεως.

Θέμα Πρώτο

Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων (Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων, Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης, Επεξηγηματικές Σημειώσεις) της χρήσεως από 1η Ιανουαρίου

2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015.

Ο Πρόεδρος εξήγησε ότι οι Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως απο 01/01/2015 – 31/12/2015 έχουν καταρτιστεί για πρώτη φορά σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα όπως ορίζει ο Ν. 4308/2015.

Στην συνέχεια μετά τις επεξηγήσεις, διευκρινίσεις και απαντήσεις στις ερωτήσεις των μελών επί των Οικονομικών Καταστάσεων που διένειμε ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Στυλιανός Στεφάνου, αποφασίσθηκε ομόφωνα η έγκριση του των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 στο σύνολο τους συμπεριλαμβανομένων των επεξηγηματικών σημειώσεων και των λογιστικών αρχών που υιοθετήθηκαν.

Περαιτέρω ομόφωνα αποφασίσθηκε η δημοσιοποίηση των Οικονομικών Καταστάσεων αυτών θα γίνει σύμφωνα με τα προβλεπόμενα απο την υφιστάμενη νομοθεσία και να υπογραφούν από τους κάτωθι:

1. Στυλιανός Στεφάνου, Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
2. Ειρήνη Ζερβού, Μέλος του Δ.Σ.
3. Ιωάννης Ζερβός, Μέλος του Δ.Σ.

Θέμα Δεύτερο

Έγκριση εισήγησης προς Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων για την μή διανομή μερίσματος και σχηματισμό τακτικού αποθεματικού του Ν. 2190/1920.

Ο Πρόεδρος αναφερόμενος στην Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης που διένειμε ενωρίτερα:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2015				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2015	750.000	91.143	1.908.217	2.749.361
Κέρδη μετά φόρων			576.593	576.593
Αποθεματικά		31.917	-31.917	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	**750.000**	**123.060**	**2.452.893**	**3.325.954**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2014				
Υπόλοιπα 1/1/2014	750.000	59.671	1.350.045	2.159.716
Κέρδη μετά φόρων			589.644	589.644
Αποθεματικά		31.472	-31.472	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	**750.000**	**91.143**	**1.908.217**	**2.749.360**

εξήγησε ότι τα διανεμόμενα κέρδη διαμορφώνονται σε € 2.452.893 και πρότεινε όπως προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων η μη διανομή μερίσματος λόγω των δανειακών αναγκών της εταιρείας.

Περαιτέρω ο Πρόεδρος σημείωσε ότι η Γενιική Συνέλευση των μετόχων πρέπει να εγκρίνει την μεταφορά από τα αποτελέσματα σε νέο το ποσού € 28.830 (5% των αποτελεσμάτων μετά φόρων) στο τακτικό αποθεματικό του Ν. 2190/1920 όπως ορίζει η σχετική νομοθεσία

Μετά από συζήτηση, το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα ενέκρινε την πρόταση του Προέδρου του Δ.Σ. όπως δηλαδή προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων η μη διανομή μερίσματος και η μεταφορά ποσού € 28.830 (5% των αποτελεσμάτων μετά φόρων) απο τα αποτελέσματα σε νεό στο τακτικό αποθεματικό του Ν. 2190/1920.

Θέμα Τρίτο

Έγκριση της Εκθέσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για τα πεπραγμένα της χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου 2015 όπως αυτή θα ενσωματωθεί στις Οικονομικές Καταστάσεις του 2015.

Επί του σχεδίου της Εκθέσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση για τα Πεπραγμένα της χρήσης από 1η Ιανουαρίου 2015 εώς 31η Ιανουαρίου, που στην αρχή της συνεδριάσεως διένειμε στα μέλη ο Πρόεδρος του Δ.Σ. αφού έγινε συζήτηση και τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν ορισμένα από τα αναγραφόμενα σ' αυτό, καταρτίσθηκε το τελικό κείμενο της Εκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο θα τεθεί προς έγκριση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το πλήρες κείμενο, το οποίο θα τεθεί υπ' όψη και των ελεγκτών κ.κ. Δαβέρο Παναγιώτη και Ιωάννη Καραγκούνη, προκειμένου να θεωρηθεί και από αυτούς, έχει ώς ακολούθως:

«

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με την λήξη της 10ης εταιρικής χρήσης (01/01/2015– 31/12/2015) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2015 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2015 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2015

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο 45.669 τετραγωνικών μέτρων, το οποίο ευρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα παρά την μείωση κάποιων μισθωμάτων και αποχώρηση ενός σημαντικού μισθωτή τον Νοέμβριο του 2015. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση που το χρησιμοποίει για παραγωγικούς σκοπούς.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 800 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2015 διαμορφώθηκε σε 6.600 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 7.400 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2014.

Τον Δεκέμβριο του 2015 η Εταιρεία ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο με ικανοποιητικούς όρους με μακροπρόθεσμη λήξη, ήτοι το 2022. Με την πράξη αυτή η Εταιρεία έθεσε υπο έλεγχο μια σημαντική αβεβαιότητα που υπήρχε κατά το κλείσιμο της προηγούμενης χρήσης.

Η διοίκηση της εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2015 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η εφαρμογή των περιορισμών στην διακίνηση κεφαλαίων (capital controls) τον Ιούλιο 2015 σε συνδυασμό με το δημοψήφισμα επηρέασε αρνητικά το οικονομικό περιβάλλον. Δεν επηρέασε όμως σχεδόν καθόλου την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας.

Συμπερασματικά, η οικονομική θέση της εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψήλες αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Βεβαίως το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα αρνητικό και αβέβαιο για εβδομη συνεχόμενη χρονιά.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν απο τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας:

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον πρόσφατο νόμο Ν.4308/2015 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για πρώτη φορά.

Για την μετάβαση από το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα πραγματοποιήθηκαν τα εξής:

i **Εγγραφές μετάβασης** για την προσαρμογή της χρονικής στιγμής που γίνονται οι εγγραφές διανομής των κερδών για τις χρήσεις 2013 και 2014. Συγκεκριμένα έγινε **αναπροσαρμογή της διανομής κερδών** των χρήσεων 2013 και 2014 μέσα στην επόμενη χρήση στην οποία εγκρίθηκε η διανομή τους απο τις αντίστοιχες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

ii Με εξαίρεση τις εγγραφές μετάβασης (i) πιο πάνω **καμία άλλη εγγραφή μετάβασης** δεν κρίθηκε αναγκαία.

iii Λεπτομερής **αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού, της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, της Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης και όλων των **συγκριτικών στοιχείων** που περιλαμβάνονται στις επεξηγηματικές σημείωσεις της προηγούμενης χρήσης 2014 για να συνάδουν με την νέα διάρθρωση των οικονομικών καταστάσεων και για να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

iv **Αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού **της 31/12/2013** για να συνάδει με τους αναδιαρθρωμένους ισολογισμούς του 2014 και 2015 επίσης με σκοπό να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά την χρήση του 2015 μειώθηκε κατα 1,7%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της εταιρείας μειώθηκε στα 1,383 χιλ ευρώ από 1,408 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η πτώση του τζίρου οφείλεται στην μείωση μισθωμάτων και αποχώρηση απο τα ακίνητα της Εταιρείας μισθωτών.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,077 χιλ ευρώ το 2015 απο 1,103 χιλ ευρώ το 2014, σημειώνοντας μείωση της τάξεως του 2,4%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την πτώση του τζίρου και την μικρή αύξηση του κόστους πωληθέντων κατα 0,5%.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 2,0%, στα 1,288 χιλ ευρώ το 2015 από 1,314 χιλ ευρώ το 2014, αποτέλεσμα της πτώσης του κύκλου εργασιών παραμένοντας όμως σε κάθε περίπτωση σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι αποσβέσεις ανήλθαν στα 258 χιλ ευρώ το 2015 παραμένωντας στο ίδιο ακριβώς επίπεδο με το 2014 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 813 χιλ ευρώ το 2015 σε σύγκριση με 816 χιλ ευρώ το 2014. Τα κέρδη πρό φόρων διαμορφώθηκαν το 2015 περίπου στο ίδιο επίπεδο με το 2014 παρά την πτώση του μεικτού κέρδους λόγω μειωμένων χρηματοδοτικών εξόδων κατα 24 χιλ ευρώ το 2015.

Τα κέρδη ανά μετοχή μειώθηκαν ελαφρά στα 3,84 ευρώ ανά μετοχή το 2015 από 3,93 ευρώ ανά μετοχή το 2014.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2015 σε σύγκριση με το 2014, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	***2015***	***2014***
Κυκλοφορούν ενεργητικό / σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1,50%	1,17%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο βραχυπροθέμων και μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	48,56%	35,93%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο μη κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων	33,19%	26,74%
Σύνολο κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων / σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	20,37%	1,61%
Μικτά αποτελέσματα / πωλήσεις	77,80%	78,36%
EBIDTA / ιδια κεφάλαια	40,12%	49,52%

Προ φόρων κερδη / πωλήσεις	58,80%	57,94%
Κέρδη μετά φόρων / ιδία κεφαλαία	41,68%	41,87%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συνεχιζόμενες συζητήσεις στις αρχές του 2016 σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις στην χώρα μας καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Σε αυτό το περιβάλλον, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα, η εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και θα επιδιώξει να εκμισθώσει τους κενούς χώρους. Μέσα στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία επεδίωξε και ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο για να εξασφαλίσει την βεβαιότητα τον ταμειακών ροών της

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ. 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις από, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημείωσεις 17, 10, 14 και 16 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς, τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τις αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για τις επισφαλείς απαιτήσεις.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 – 31η Δεκεμβρίου 2015) μετά της επί αυτών Έκθέσης του Διοικητικού Συμβουλίου και Έκθεσης των ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών.
- Απαλλάξετε εμάς και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 - 31η Δεκεμβρίου 2015), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.
- Εκλέξετε έναν τακτικό και έναν αναπληρωματικό Ορκωτό Ελεγκτή για την 11η εταιρική χρήση (1η Ιανουαρίου 2016 – 31η Δεκεμβρίου 2016).

Κηφισιά, 29η Φερβουαρίου 2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

»

Κατόπιν των ανωτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε ομόφωνα την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για τα πεπραγμένα της Χρήσης 01/01/2014 – 31/12/2014.

Επειδή στα θέματα της ημερησίας διατάξεως δεν υπάρχει άλλο θέμα προς συζήτηση, το παρόν πρακτικό υπογράφεται ώς ακολούθως:

Στυλιανός Στεφάνου
Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός
Μέλος του Δ.Σ.	Μέλος του Δ.Σ.

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών

Στυλιανός Στεφάνου
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ & Διεύθύνων Σύμβουλος



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

10ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2015

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα & Ν. 4308/2015

Περιεχόμενο

Α) Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ) Έκθεση Ελέγχου ανεξάρτητων Λογιστών - Φοροτεχνικών

Δ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

1) Στυλιανός Στεφάνου, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος
2) Ειρήνη Ζερβού, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
3) Ιωάννης Ζερβός Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς προς τούτο ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε :

(α) οι ετήσιες, εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 1/1/2015 -31/12/2015, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τον Ν. 4308/2015, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων**.

(β) η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμου Εταιρείας Εκμετάλλευσης Ακινήτων** συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Κηφισιά 29η Φερβουαρίου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με την λήξη της 10ης εταιρικής χρήσης (01/01/2015– 31/12/2015) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2015 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2015 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2015

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο 45.669 τετραγωνικών μέτρων, το οποίο ευρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα παρά την μείωση κάποιων μισθωμάτων και αποχώρηση ενός σημαντικού μισθωτή τον Νοέμβριο του 2015. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση που το χρησιμοποίει για παραγωγικούς σκοπούς.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 800 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2015 διαμορφώθηκε σε 6.600 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 7.400 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2014.

Τον Δεκέμβριο του 2015 η Εταιρεία ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο με ικανοποιητικούς όρους με μακροπρόθεσμη λήξη, ήτοι το 2022. Με την πράξη αυτή η Εταιρεία έθεσε υπο έλεγχο μια σημαντική αβεβαιότητα που υπήρχε κατά το κλείσιμο της προηγούμενης χρήσης.

Η διοίκηση της εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2015 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η εφαρμογή των περιορισμών στην διακίνηση κεφαλαίων (capital controls) τον Ιούλιο 2015 σε συνδυασμό με το δημοψήφισμα επηρέασε αρνητικά το οικονομικό περιβάλλον. Δεν επηρέασε όμως σχεδόν καθόλου την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας.

Συμπερασματικά, η οικονομική θέση της εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψήλες αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Βεβαίως το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα αρνητικό και αβέβαιο για εβδομη συνεχόμενη χρονιά.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν απο τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας:

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον πρόσφατο νόμο Ν.4308/2015 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για πρώτη φορά.

Για την μετάβαση από το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα πραγματοποιήθηκαν τα εξής:

i **Εγγραφές μετάβασης** για την προσαρμογή της χρονικής στιγμής που γίνονται οι εγγραφές διανομής των κερδών για τις χρήσεις 2013 και 2014. Συγκεκριμένα έγινε **αναπροσαρμογή της διανομής κερδών** των χρήσεων 2013 και 2014 μέσα στην επόμενη χρήση στην οποία εγκρίθηκε η διανομή τους απο τις αντίστοιχες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

ii Με εξαίρεση τις εγγραφές μετάβασης (i) πιο πάνω **καμία άλλη εγγραφή μετάβασης** δεν κρίθηκε αναγκαία.

iii Λεπτομερής **αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού, της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, της Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης και όλων των **συγκριτικών στοιχείων** που περιλαμβάνονται στις επεξηγηματικές σημείωσεις της προηγούμενης χρήσης 2014 για να συνάδουν με την νέα διάρθρωση των οικονομικών καταστάσεων και για να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

iv **Αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού **της 31/12/2013** για να συνάδει με τους αναδιαρθρωμένους ισολογισμούς του 2014 και 2015 επίσης με σκοπό να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά την χρήση του 2015 μειώθηκε κατα 1,7%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της εταιρείας μειώθηκε στα 1,383 χιλ ευρώ από 1,408 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η πτώση του τζίρου οφείλεται στην μείωση μισθωμάτων και αποχώρηση απο τα ακίνητα της Εταιρείας μισθωτών.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,077 χιλ ευρώ το 2015 απο 1,103 χιλ ευρώ το 2014, σημειώνοντας μείωση της τάξεως του 2,4%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την πτώση του τζίρου και την μικρή αύξηση του κόστους πωληθέντων κατα 0,5%.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 2,0%, στα 1,288 χιλ ευρώ το 2015 από 1,314 χιλ ευρώ το 2014, αποτέλεσμα της πτώσης του κύκλου εργασιών παραμένοντας όμως σε κάθε περίπτωση σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι αποσβέσεις ανήλθαν στα 258 χιλ ευρώ το 2015 παραμένωντας στο ίδιο ακριβώς επίπεδο με το 2014 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 813 χιλ ευρώ το 2015 σε σύγκριση με 816 χιλ ευρώ το 2014. Τα κέρδη πρό φόρων διαμορφώθηκαν το 2015 περίπου στο ίδιο επίπεδο με το 2014 παρά την πτώση του μεικτού κέρδους λόγω μειωμένων χρηματοδοτικών εξόδων κατα 24 χιλ ευρώ το 2015.

Τα κέρδη ανά μετοχή μειώθηκαν ελαφρά στα 3,84 ευρώ ανά μετοχή το 2015 από 3,93 ευρώ ανά μετοχή το 2014.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2015 σε σύγκριση με το 2014, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	***2015***	***2014***
Κυκλοφορούν ενεργητικό / σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1,50%	1,17%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο βραχυπροθέμων και μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	48,56%	35,93%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο μη κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων	33,19%	26,74%
Σύνολο κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων / σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	20,37%	1,61%
Μικτά αποτελέσματα / πωλήσεις	77,80%	78,36%
EBIDTA / ιδια κεφάλαια	40,12%	49,52%
Προ φόρων κερδη / πωλήσεις	58,80%	57,94%
Κέρδη μετά φόρων / ιδία κεφαλαία	41,68%	41,87%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συνεχιζόμενες συζητήσεις στις αρχές του 2016 σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις στην χώρα μας καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Σε αυτό το περιβάλλον, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα, η εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και θα επιδιώξει να εκμισθώσει τους κενούς χώρους. Μέσα στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία επεδίωξε και ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο

για να εξασφαλίσει την βεβαιότητα τον ταμειακών ροών της

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ. 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημείωσεις 17, 10, 14 και 16 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς, τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τις αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για τις επισφαλείς απαιτήσεις.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 – 31η Δεκεμβρίου 2015) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και Έκθεσης των ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών.
- Απαλλάξετε εμάς και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 - 31η Δεκεμβρίου 2015), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.
- Εκλέξετε έναν τακτικό και έναν αναπληρωματικό Ορκωτό Ελεγκτή για την 11η εταιρική χρήση (1η Ιανουαρίου 2016 – 31η Δεκεμβρίου 2016).

Κηφισιά, 29η Φερβουαρίου 2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Γ) ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ - ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας
Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Οι κατωτέρω υπογράφοντες ελεγκτές που ορίστηκαν με την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Ιουνίου 2015 για τον έλεγχο της χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 – 31η Ιανουαρίου 2015) που έληξε στις 31η Ιανουαρίου 2015:

1. Παναγιώτης Δαβέρος του Σπυρίδωνος κάτοχος άδειας επαγγέλματος Λογιστή – Φοροτεχνικού Α Τάξης με αριθμό 0032461.

2. Ιωάννης Καραγκούνης του Κωνσταντίνου κάτοχος αδείας ασκήσεως οικονομολογικού επαγγέλματος Α' τάξης με αριθμό 0045745.

δηλώνουμε ότι:

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** , οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επεξηγηματικές σημείωσεις. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Τέθηκαν στην διάθεσή μας τα βιβλία και τα στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και εξηγήσεις που ζητήσαμε . Ο έλεγχός μας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 37 και 43α του Ν.2190/20 όπως ισχύει και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες και πρόσφορες ως ελεγκτές.

ΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Δαβέρος Παναγιώτης
Α΄ Τάξης 0032461 / Αρ.Αδ.Ο.Ε.9992026059

Ιωάννης Καραγκούνης
Α΄Τάξης 0045745 / Αρ.Αδ.Ο.Ε. 0078736

Δ) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2015

Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2015 και η αντίστοιχη περσινή την 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
		€	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία				
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	10.022.293	10.280.316	10.538.339
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0	0
		10.022.293	**10.280.316**	**10.538.339**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9	44.228	22.678	22.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	108.354	98.800	200.508
		152.582	**121.478**	**222.889**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**10.174.875**	**10.401.794**	**10.761.228**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000	750.000
Αποθεματικά		123.060	91.143	59.671
Αποτελέσματα σε νέο		2.452.893	1.908.217	1.350.045
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.325.953**	**2.749.360**	**2.159.716**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	13	6.000.000	0	7.400.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000	100.000
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**6.100.000**	**100.000**	**7.500.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15	69.150	71.875	79.317
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	79.772	80.559	222.195
Δάνεια	13	600.000	7.400.000	800.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**748.922**	**7.552.434**	**1.101.512**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.848.922**	**7.652.434**	**8.601.512**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**10.174.875**	**10.401.794**	**10.761.228**

Ο ισολογισμός της Εταιρείας κατα την 31/12/2013 παρουσιάζεται κατ΄εξαίρεση για σκοπούς μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και για τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της τρέχουσας νομοθεσίας.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2015 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
		€	€
Πωλήσεις	3	1.383.470	1.408.200
Κόστος πωληθέντων	4	-306.197	-304.724
Μεικτό κέρδος		**1.077.273**	**1.103.476**
Έξοδα διοίκησης	5	-47.277	-47.146
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.029.996**	**1.056.330**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	2.528	3.904
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	-219.013	-244.306
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-216.485**	**-240.402**
Κέρδη προ φόρων		**813.511**	**815.928**
Φόρος εισοδήματος	7	-236.918	-226.284
Κέρδη μετά φόρων		**576.593**	**589.644**
Κέρδη / ανά μετοχή		**3,84**	**3,93**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβοών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2015 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή καθαρής θέσης χρήσης 1/1 - 31/12/2015				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2015	750.000	91.143	1.908.217	2.749.360
Κέρδη μετά φόρων			576.593	576.593
Αποθεματικά		31.917	-31.917	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	**750.000**	**123.060**	**2.452.893**	**3.325.953**
Μεταβολή καθαρής θέσης χρήσης 1/1 - 31/12/2014				
Υπόλοιπα 1/1/2014	750.000	59.671	1.350.045	2.159.716
Κέρδη μετά φόρων			589.644	589.644
Αποθεματικά		31.472	-31.472	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	**750.000**	**91.143**	**1.908.217**	**2.749.360**

Κηφισιά, 19η Φερβουαρίου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Αρ. Αδείας Α' Τάξης 57488
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Νικόλαος Ζαμπέτης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Προτύπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2015.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως το ιστορικό αυτό κόστος έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Οι οικονομικές καταστάσεις εκφράζονται σε Ευρώ, το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και το επίσημο νόμισμα της χώρας μέσα στην οποία λειτουργεί η Εταιρεία.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδα της στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Παράλληλα γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά φόρων.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην εμπειρία και γνώσεις της διοίκησης. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. 0ι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται

απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες απο την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Απομείωση άϋλων περιουσιακών στοιχείων

Τα άϋλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος αγοράς τους και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης οικονομικής ζωής τους.

1.7. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για τις επισφαλείς απαιτήσεις. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.8. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει απο την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα από ενοίκια:
Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

Έσοδα από τόκους:
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά χρονική αναλογία, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον επιτόκιο από την αρχή μέχρι τη λήξη της περιόδου.

2.2. Έξοδα χρηματοδότησης

Οι χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και υπολογίζονται κατά χρονική αναλογία, λαμβάνοντας υπόψη το σταθερό επιτόκιο από την αρχή μέχρι τη λήξη της περιόδου.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο πάνω στο φορολογητέο κέρδος της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην πληρωτέα φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ένα στοιχείο παγίου αναγνωρίζεται ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο όταν απο τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του.
Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10% - 20%

Η αναπόσβεστη αξία των παγιών περιουσιακών στοιχείων και το διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης τους επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αναλόγως στη λήξη κάθε χρήσης. Όταν η αναπόσβεστη αξία ενός παγίου είναι μεγαλύτερη του εκτιμώμενου ανακτήσιμου ποσού απο τη μελλοντική χρήση του η διαφορά αυτή διαγράφεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την οποία η διαφορά ανακύπτει.

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις από τα έσοδα απο μισθώματα κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας προς τους πελάτες.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται

στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναγνωρίζεται στη εύλογη αξία του τιμήματος που έχει εισπραχθεί. Οποιοδήποτε ποσό πάνω από την ονομαστική αξία των μετοχών μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

2.10. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπόταν παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.11. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβηκε στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση τη δαπάνη που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.12. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.13. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης. Όσον αφορά στην κλειομένη χρήση στα πλάισια του Ν. 4608/15 και της μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα πραγματοποιήθηκε, όπου απαιτείτο, λεπτομερής αναδιάρθρωση των συγκριτικών στοιχείων του 2014 για να συνάδουν με την νέα παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και για να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών. Περαιτέρω και σύμφωνα με τον νόμο, και ειδικά για την κλειομένη χρήση, λόγω του ότι είναι η πρώτη χρήση μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα παρατίθεται και ο συγκρίσιμος ισολογισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2013.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρείων ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	**1/1 - 31/12/2014**
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	239.870	264.600
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.383.470**	**1.408.200**

4. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Φόροι - Τέλη	47.973	46.701
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.023
Διάφορα άλλα έξοδα	201	0
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**306.197**	**304.724**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.600	2.630
Ενέργεια	15.450	16.200
Ασφάλιστρα	26.255	25.755
Διάφορα άλλα έξοδα	3.972	2.561
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**47.277**	**47.146**

6. Χρηματοδοτικά καθαρά έξοδα

Τα χρηματοδοτικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	2.528	3.904
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-219.013	-244.306
Σύνολο καθαρών εξόδων χρηματοδότησης	**-216.485**	**-240.402**

Οι χρεωστικοί τόκοιτο 2015 διαμορφώθηκαν στα 216 χιλ ευρώ έναντι 240 χιλ ευρώ το 2014 σε συνάρτηση με την μείωση του ομολογιακού δανειίου απο 7,4 εκ ευρώ το 2014 στα 6,6 εκ ευρώ στο τέλος του 2015.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 29% ανέρχεται σε 236 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο σε 237 χιλ ευρώ.

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος επί των φορολογητέων κερδών του 2014 που κατεβλήθει μέσα στο 2015 και της πιο πάνω πρόβλεψης φόρου εισοδήματος για το 2015 προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 80 χιλ ευρώ.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Α. Αξίες Κτήσης				
Υπόλοιπα 1/1/2014	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Β. Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2014	0	2.782.310	2.782.310	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	0	3.040.333	3.040.333	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0		0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	0	3.298.356	3.298.356	2.126.408
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2014	6.870.070	3.410.246	10.280.316	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2015	6.870.070	3.152.223	10.022.293	0

Τα πιο πάνω πάγια περουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Όπως επίσης αναφέρεται στην Έκθεση πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε απο την διοίκηση που κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου δεν είναι μικρότερη της εύλογης αξίας και κατά συνέπεια δεν τίθεται λόγος απομείωσης της αξίας του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2015	2014
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	23.313	2.586
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	9.324	8.081
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	1.591	2.011
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**44.228**	**22.678**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται

στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις απο τις συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	2014
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	9.324	8.081
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**9.324**	**8.081**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2015 και την 31/12/2014 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2015	2014
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	78	148
Καταθέσεις όψεως	18.276	98.652
Βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	90.000	0
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**108.354**	**98.800**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας έχει ως εξής:

	2015	2014
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονοματσικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονοματσικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2015	31/12/2014
Ομολογιακό Δάνειο	€	€
Δάνεια - μακροπρόθεσμα	6.000.000	0
Δάνεια - βραχυπρόθεσμα	600.000	7.400.000

Σύνολο δανείων	**6.600.000**	**7.400.000**

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας ανανεώθηκε μέχρι το 2022.

Επίσης κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 800 χιλ ευρώ.

Κατά την διάρκεια της νέας χρήσης η Εταιρεία οφείλει να αποπληρώσει ομολογίες συνολικού ποσού 600 χιλ ευρώ, ποσό το οποίο εμφανίζεται πιο πάνω στα βραχυπρόθεσμα δάνεια. Οι υπόλοιπες ομολογίες ποσού 6,000 χιλ ευρώ είναι πλληρωτέες μετά το τέλος της νέας χρήσης και εμφανίζονται στον ισολογισμό στα μακροπρόθεσμα δάνεια.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	**2014**
	€	€
Εγγυήση από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η εγγύηση που κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	**2014**
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	107	107
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	9.041	11.624
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	60.002	60.144
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**69.150**	**71.875**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τοκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2015. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μαρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	2014
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	9.041	11.624
Σύνολο υποχρεώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες	**9.041**	**11.624**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα, μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της
- Η εταιρεία **Άγης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άγης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές απο συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	**15.450**	**16.200**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τις συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στις σημείωσεις 14 και 16 αντίστοιχα. Οι δε εμπορικές απαιτήσεις απο συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στην σημείωση 10.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες στις 31 Δεκεμβρίου 2015

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και πληρώνουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διεύθυνσης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, κάποιες συναλλαγές μπορεί να αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους,

κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την 5η χρήση (01/01-31/12/2010) μέχρι και την 9η χρήση (01/01-31/12/2014) συμεπριλαμβανομένων και κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις πιο πάνω χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Η Εταιρεία κατά τις επόμενες χρήσεις θα κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά που αντιπροσωπεύουν τις εισφορές σε είδος και χρήμα αναφορικά με την ενταξη στο σχέδιο πόλεως του ακινήτου της στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η διοίκηση μελετά τους τρόπους χρηματοδότησης των εν λόγω εισφορών που δύνανται να καταβληθούν σε δόσεις που πλησιάζουν τα 8 χρόνια.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Εκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία συνεχίζει να ευρίσκεται σε κρίση για έβδομη συνεχόμενη χρονιά. Η αβεβαιότητα στην αγορά συνεχίζει να επικρατεί επιμόνως και να προκαλεί σοβαρά προβλήματα στον επιχειρηματικό κόσμο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με κατάλληλη ιστορία αξιοπιστίας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών. Επιπλέον η Εταιρεία διατηρεί ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό απο την εμπειρία και προσήλωση των αρμόδιων στελεχών της εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2015	2014
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	44.228	22.678
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	108.354	98.800
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**152.582**	**121.478**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας..

22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των οικονομικών καταστάσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015.



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

10ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2015

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα & Ν. 4308/2015

Περιεχόμενο

Α) Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ) Έκθεση Ελέγχου ανεξάρτητων Λογιστών - Φοροτεχνικών

Δ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

1) Στυλιανός Στεφάνου, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος
2) Ειρήνη Ζερβού, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
3) Ιωάννης Ζερβός Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς προς τούτο ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε :

(α) οι ετήσιες, εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 1/1/2015 -31/12/2015, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τον Ν. 4308/2015, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων**.

(β) η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμου Εταιρείας Εκμετάλλευσης Ακινήτων** συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Κηφισιά 29η Φερβουαρίου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με την λήξη της 10ης εταιρικής χρήσης (01/01/2015– 31/12/2015) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2015 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2015 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2015

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο 45.669 τετραγωνικών μέτρων, το οποίο ευρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα παρά την μείωση κάποιων μισθωμάτων και αποχώρηση ενός σημαντικού μισθωτή τον Νοέμβριο του 2015. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση που το χρησιμοποίει για παραγωγικούς σκοπούς.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 800 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2015 διαμορφώθηκε σε 6.600 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 7.400 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2014.

Τον Δεκέμβριο του 2015 η Εταιρεία ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο με ικανοποιητικούς όρους με μακροπρόθεσμη λήξη, ήτοι το 2022. Με την πράξη αυτή η Εταιρεία έθεσε υπο έλεγχο μια σημαντική αβεβαιότητα που υπήρχε κατά το κλείσιμο της προηγούμενης χρήσης.

Η διοίκηση της εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2015 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η εφαρμογή των περιορισμών στην διακίνηση κεφαλαίων (capital controls) τον Ιούλιο 2015 σε συνδυασμό με το δημοψήφισμα επηρέασε αρνητικά το οικονομικό περιβάλλον. Δεν επηρέασε όμως σχεδόν καθόλου την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας.

Συμπερασματικά, η οικονομική θέση της εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψήλες αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Βεβαίως το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα αρνητικό και αβέβαιο για εβδομη συνεχόμενη χρονιά.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν απο τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας:

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον πρόσφατο νόμο Ν.4308/2015 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για πρώτη φορά.

Για την μετάβαση από το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα πραγματοποιήθηκαν τα εξής:

i **Εγγραφές μετάβασης** για την προσαρμογή της χρονικής στιγμής που γίνονται οι εγγραφές διανομής των κερδών για τις χρήσεις 2013 και 2014. Συγκεκριμένα έγινε **αναπροσαρμογή της διανομής κερδών** των χρήσεων 2013 και 2014 μέσα στην επόμενη χρήση στην οποία εγκρίθηκε η διανομή τους απο τις αντίστοιχες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

ii Με εξαίρεση τις εγγραφές μετάβασης (i) πιο πάνω **καμία άλλη εγγραφή μετάβασης** δεν κρίθηκε αναγκαία.

iii Λεπτομερής **αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού, της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, της Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης και όλων των **συγκριτικών στοιχείων** που περιλαμβάνονται στις επεξηγηματικές σημείωσεις της προηγούμενης χρήσης 2014 για να συνάδουν με την νέα διάρθρωση των οικονομικών καταστάσεων και για να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

iv **Αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού **της 31/12/2013** για να συνάδει με τους αναδιαρθρωμένους ισολογισμούς του 2014 και 2015 επίσης με σκοπό να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά την χρήση του 2015 μειώθηκε κατα 1,7%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της εταιρείας μειώθηκε στα 1,383 χιλ ευρώ από 1,408 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η πτώση του τζίρου οφείλεται στην μείωση μισθωμάτων και αποχώρηση απο τα ακίνητα της Εταιρείας μισθωτών.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,077 χιλ ευρώ το 2015 απο 1,103 χιλ ευρώ το 2014, σημειώνοντας μείωση της τάξεως του 2,4%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την πτώση του τζίρου και την μικρή αύξηση του κόστους πωληθέντων κατα 0,5%.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 2,0%, στα 1,288 χιλ ευρώ το 2015 από 1,314 χιλ ευρώ το 2014, αποτέλεσμα της πτώσης του κύκλου εργασιών παραμένοντας όμως σε κάθε περίπτωση σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι αποσβέσεις ανήλθαν στα 258 χιλ ευρώ το 2015 παραμένωντας στο ίδιο ακριβώς επίπεδο με το 2014 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 813 χιλ ευρώ το 2015 σε σύγκριση με 816 χιλ ευρώ το 2014. Τα κέρδη πρό φόρων διαμορφώθηκαν το 2015 περίπου στο ίδιο επίπεδο με το 2014 παρά την πτώση του μεικτού κέρδους λόγω μειωμένων χρηματοδοτικών εξόδων κατα 24 χιλ ευρώ το 2015.

Τα κέρδη ανά μετοχή μειώθηκαν ελαφρά στα 3,84 ευρώ ανά μετοχή το 2015 από 3,93 ευρώ ανά μετοχή το 2014.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2015 σε σύγκριση με το 2014, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	***2015***	***2014***
Κυκλοφορούν ενεργητικό / σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1,50%	1,17%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο βραχυπροθέμων και μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	48,56%	35,93%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο μη κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων	33,19%	26,74%
Σύνολο κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων / σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	20,37%	1,61%
Μικτά αποτελέσματα / πωλήσεις	77,80%	78,36%
EBIDTA / ιδια κεφάλαια	40,12%	49,52%
Προ φόρων κερδη / πωλήσεις	58,80%	57,94%
Κέρδη μετά φόρων / ιδία κεφαλαία	41,68%	41,87%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συνεχιζόμενες συζητήσεις στις αρχές του 2016 σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις στην χώρα μας καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Σε αυτό το περιβάλλον, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα, η εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και θα επιδιώξει να εκμισθώσει τους κενούς χώρους. Μέσα στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία επεδίωξε και ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο

για να εξασφαλίσει την βεβαιότητα τον ταμειακών ροών της

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ. 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημείωσεις 17, 10, 14 και 16 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς, τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τις αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για τις επισφαλείς απαιτήσεις.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 – 31η Δεκεμβρίου 2015) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και Έκθεσης των ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών.
- Απαλλάξετε εμάς και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 - 31η Δεκεμβρίου 2015), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.
- Εκλέξετε έναν τακτικό και έναν αναπληρωματικό Ορκωτό Ελεγκτή για την 11η εταιρική χρήση (1η Ιανουαρίου 2016 – 31η Δεκεμβρίου 2016).

Κηφισιά, 29η Φερβουαρίου 2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Γ) ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ - ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας
Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Οι κατωτέρω υπογράφοντες ελεγκτές που ορίστηκαν με την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Ιουνίου 2015 για τον έλεγχο της χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 – 31η Ιανουαρίου 2015) που έληξε στις 31η Ιανουαρίου 2015:

1. Παναγιώτης Δαβέρος του Σπυρίδωνος κάτοχος άδειας επαγγέλματος Λογιστή – Φοροτεχνικού Α Τάξης με αριθμό 0032461.

2. Ιωάννης Καραγκούνης του Κωνσταντίνου κάτοχος αδείας ασκήσεως οικονομολογικού επαγγέλματος Α' τάξης με αριθμό 0045745.

δηλώνουμε ότι:

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** , οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επεξηγηματικές σημείωσεις. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Τέθηκαν στην διάθεσή μας τα βιβλία και τα στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και εξηγήσεις που ζητήσαμε . Ο έλεγχός μας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 37 και 43α του Ν.2190/20 όπως ισχύει και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες και πρόσφορες ως ελεγκτές.

ΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Δαβέρος Παναγιώτης
Α΄ Τάξης 0032461 / Αρ.Αδ.Ο.Ε.9992026059

Ιωάννης Καραγκούνης
Α΄Τάξης 0045745 / Αρ.Αδ.Ο.Ε. 0078736

Δ) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2015

Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2015 και η αντίστοιχη περσινή την 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
		€	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία				
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	10.022.293	10.280.316	10.538.339
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0	0
		10.022.293	**10.280.316**	**10.538.339**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9	44.228	22.678	22.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	108.354	98.800	200.508
		152.582	**121.478**	**222.889**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**10.174.875**	**10.401.794**	**10.761.228**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000	750.000
Αποθεματικά		123.060	91.143	59.671
Αποτελέσματα σε νέο		2.452.893	1.908.217	1.350.045
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.325.953**	**2.749.360**	**2.159.716**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	13	6.000.000	0	7.400.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000	100.000
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**6.100.000**	**100.000**	**7.500.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15	69.150	71.875	79.317
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	79.772	80.559	222.195
Δάνεια	13	600.000	7.400.000	800.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**748.922**	**7.552.434**	**1.101.512**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.848.922**	**7.652.434**	**8.601.512**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**10.174.875**	**10.401.794**	**10.761.228**

Ο ισολογισμός της Εταιρείας κατα την 31/12/2013 παρουσιάζεται κατ΄εξαίρεση για σκοπούς μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και για τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της τρέχουσας νομοθεσίας.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2015 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
		€	€
Πωλήσεις	3	1.383.470	1.408.200
Κόστος πωληθέντων	4	-306.197	-304.724
Μεικτό κέρδος		**1.077.273**	**1.103.476**
Έξοδα διοίκησης	5	-47.277	-47.146
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.029.996**	**1.056.330**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	2.528	3.904
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	-219.013	-244.306
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-216.485**	**-240.402**
Κέρδη προ φόρων		**813.511**	**815.928**
Φόρος εισοδήματος	7	-236.918	-226.284
Κέρδη μετά φόρων		**576.593**	**589.644**
Κέρδη / ανά μετοχή		**3,84**	**3,93**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβοών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2015 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή καθαρής θέσης χρήσης 1/1 - 31/12/2015				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2015	750.000	91.143	1.908.217	2.749.360
Κέρδη μετά φόρων			576.593	576.593
Αποθεματικά		31.917	-31.917	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	**750.000**	**123.060**	**2.452.893**	**3.325.953**
Μεταβολή καθαρής θέσης χρήσης 1/1 - 31/12/2014				
Υπόλοιπα 1/1/2014	750.000	59.671	1.350.045	2.159.716
Κέρδη μετά φόρων			589.644	589.644
Αποθεματικά		31.472	-31.472	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	**750.000**	**91.143**	**1.908.217**	**2.749.360**

Κηφισιά, 19η Φερβουαρίου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Αρ. Αδείας Α' Τάξης 57488
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Νικόλαος Ζαμπέτης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Προτύπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2015.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως το ιστορικό αυτό κόστος έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Οι οικονομικές καταστάσεις εκφράζονται σε Ευρώ, το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και το επίσημο νόμισμα της χώρας μέσα στην οποία λειτουργεί η Εταιρεία.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδα της στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Παράλληλα γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά φόρων.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην εμπειρία και γνώσεις της διοίκησης. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. 0ι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται

απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες απο την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Απομείωση άϋλων περιουσιακών στοιχείων

Τα άϋλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος αγοράς τους και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης οικονομικής ζωής τους.

1.7. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για τις επισφαλείς απαιτήσεις. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.8. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει απο την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα από ενοίκια:
Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

Έσοδα από τόκους:
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά χρονική αναλογία, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον επιτόκιο από την αρχή μέχρι τη λήξη της περιόδου.

2.2. Έξοδα χρηματοδότησης

Οι χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και υπολογίζονται κατά χρονική αναλογία, λαμβάνοντας υπόψη το σταθερό επιτόκιο από την αρχή μέχρι τη λήξη της περιόδου.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο πάνω στο φορολογητέο κέρδος της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην πληρωτέα φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ένα στοιχείο παγίου αναγνωρίζεται ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο όταν απο τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του.
Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10% - 20%

Η αναπόσβεστη αξία των παγιών περιουσιακών στοιχείων και το διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης τους επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αναλόγως στη λήξη κάθε χρήσης. Όταν η αναπόσβεστη αξία ενός παγίου είναι μεγαλύτερη του εκτιμώμενου ανακτήσιμου ποσού απο τη μελλοντική χρήση του η διαφορά αυτή διαγράφεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την οποία η διαφορά ανακύπτει.

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις από τα έσοδα απο μισθώματα κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας προς τους πελάτες.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται

στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναγνωρίζεται στη εύλογη αξία του τιμήματος που έχει εισπραχθεί. Οποιοδήποτε ποσό πάνω από την ονομαστική αξία των μετοχών μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

2.10. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπόταν παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.11. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβηκε στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση τη δαπάνη που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.12. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.13. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης. Όσον αφορά στην κλειομένη χρήση στα πλάισια του Ν. 4608/15 και της μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα πραγματοποιήθηκε, όπου απαιτείτο, λεπτομερής αναδιάρθρωση των συγκριτικών στοιχείων του 2014 για να συνάδουν με την νέα παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και για να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών. Περαιτέρω και σύμφωνα με τον νόμο, και ειδικά για την κλειομένη χρήση, λόγω του ότι είναι η πρώτη χρήση μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα παρατίθεται και ο συγκρίσιμος ισολογισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2013.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρείων ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	**1/1 - 31/12/2014**
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	239.870	264.600
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.383.470**	**1.408.200**

4. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Φόροι - Τέλη	47.973	46.701
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.023
Διάφορα άλλα έξοδα	201	0
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**306.197**	**304.724**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.600	2.630
Ενέργεια	15.450	16.200
Ασφάλιστρα	26.255	25.755
Διάφορα άλλα έξοδα	3.972	2.561
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**47.277**	**47.146**

6. Χρηματοδοτικά καθαρά έξοδα

Τα χρηματοδοτικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	2.528	3.904
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-219.013	-244.306
Σύνολο καθαρών εξόδων χρηματοδότησης	**-216.485**	**-240.402**

Οι χρεωστικοί τόκοιτο 2015 διαμορφώθηκαν στα 216 χιλ ευρώ έναντι 240 χιλ ευρώ το 2014 σε συνάρτηση με την μείωση του ομολογιακού δανειίου απο 7,4 εκ ευρώ το 2014 στα 6,6 εκ ευρώ στο τέλος του 2015.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 29% ανέρχεται σε 236 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο σε 237 χιλ ευρώ.

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος επί των φορολογητέων κερδών του 2014 που κατεβλήθει μέσα στο 2015 και της πιο πάνω πρόβλεψης φόρου εισοδήματος για το 2015 προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 80 χιλ ευρώ.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Α. Αξίες Κτήσης				
Υπόλοιπα 1/1/2014	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Β. Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2014	0	2.782.310	2.782.310	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	0	3.040.333	3.040.333	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0		0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	0	3.298.356	3.298.356	2.126.408
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2014	6.870.070	3.410.246	10.280.316	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2015	6.870.070	3.152.223	10.022.293	0

Τα πιο πάνω πάγια περουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Όπως επίσης αναφέρεται στην Έκθεση πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε απο την διοίκηση που κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου δεν είναι μικρότερη της εύλογης αξίας και κατά συνέπεια δεν τίθεται λόγος απομείωσης της αξίας του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2015	2014
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	23.313	2.586
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	9.324	8.081
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	1.591	2.011
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**44.228**	**22.678**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται

στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις απο τις συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	2014
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	9.324	8.081
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**9.324**	**8.081**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2015 και την 31/12/2014 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2015	2014
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	78	148
Καταθέσεις όψεως	18.276	98.652
Βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	90.000	0
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**108.354**	**98.800**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας έχει ως εξής:

	2015	2014
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονοματσικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονοματσικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2015	31/12/2014
Ομολογιακό Δάνειο	€	€
Δάνεια - μακροπρόθεσμα	6.000.000	0
Δάνεια - βραχυπρόθεσμα	600.000	7.400.000

Σύνολο δανείων	**6.600.000**	**7.400.000**

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας ανανεώθηκε μέχρι το 2022.

Επίσης κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 800 χιλ ευρώ.

Κατά την διάρκεια της νέας χρήσης η Εταιρεία οφείλει να αποπληρώσει ομολογίες συνολικού ποσού 600 χιλ ευρώ, ποσό το οποίο εμφανίζεται πιο πάνω στα βραχυπρόθεσμα δάνεια. Οι υπόλοιπες ομολογίες ποσού 6,000 χιλ ευρώ είναι πλληρωτέες μετά το τέλος της νέας χρήσης και εμφανίζονται στον ισολογισμό στα μακροπρόθεσμα δάνεια.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	**2014**
	€	€
Εγγυήση από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η εγγύηση που κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	**2014**
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	107	107
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	9.041	11.624
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	60.002	60.144
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**69.150**	**71.875**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τοκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2015. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μαρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	2014
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	9.041	11.624
Σύνολο υποχρεώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες	**9.041**	**11.624**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα, μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της
- Η εταιρεία **Άγης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άγης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές απο συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	**15.450**	**16.200**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τις συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στις σημείωσεις 14 και 16 αντίστοιχα. Οι δε εμπορικές απαιτήσεις απο συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στην σημείωση 10.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες στις 31 Δεκεμβρίου 2015

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και πληρώνουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διεύθυνσης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, κάποιες συναλλαγές μπορεί να αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους,

κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την 5η χρήση (01/01-31/12/2010) μέχρι και την 9η χρήση (01/01-31/12/2014) συμεπριλαμβανομένων και κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις πιο πάνω χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Η Εταιρεία κατά τις επόμενες χρήσεις θα κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά που αντιπροσωπεύουν τις εισφορές σε είδος και χρήμα αναφορικά με την ενταξη στο σχέδιο πόλεως του ακινήτου της στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η διοίκηση μελετά τους τρόπους χρηματοδότησης των εν λόγω εισφορών που δύνανται να καταβληθούν σε δόσεις που πλησιάζουν τα 8 χρόνια.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Εκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία συνεχίζει να ευρίσκεται σε κρίση για έβδομη συνεχόμενη χρονιά. Η αβεβαιότητα στην αγορά συνεχίζει να επικρατεί επιμόνως και να προκαλεί σοβαρά προβλήματα στον επιχειρηματικό κόσμο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με κατάλληλη ιστορία αξιοπιστίας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών. Επιπλέον η Εταιρεία διατηρεί ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό απο την εμπειρία και προσήλωση των αρμόδιων στελεχών της εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2015	2014
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	44.228	22.678
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	108.354	98.800
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**152.582**	**121.478**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας..

22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των οικονομικών καταστάσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015.



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

10ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2015

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα & Ν. 4308/2015

Περιεχόμενο

Α) Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ) Έκθεση Ελέγχου ανεξάρτητων Λογιστών - Φοροτεχνικών

Δ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

1) Στυλιανός Στεφάνου, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος
2) Ειρήνη Ζερβού, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
3) Ιωάννης Ζερβός Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς προς τούτο ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε :

(α) οι ετήσιες, εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 1/1/2015 -31/12/2015, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τον Ν. 4308/2015, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων**.

(β) η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμου Εταιρείας Εκμετάλλευσης Ακινήτων** συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Κηφισιά 29η Φερβουαρίου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με την λήξη της 10ης εταιρικής χρήσης (01/01/2015– 31/12/2015) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2015 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2015 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2015

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο 45.669 τετραγωνικών μέτρων, το οποίο ευρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα παρά την μείωση κάποιων μισθωμάτων και αποχώρηση ενός σημαντικού μισθωτή τον Νοέμβριο του 2015. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση που το χρησιμοποίει για παραγωγικούς σκοπούς.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 800 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2015 διαμορφώθηκε σε 6.600 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 7.400 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2014.

Τον Δεκέμβριο του 2015 η Εταιρεία ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο με ικανοποιητικούς όρους με μακροπρόθεσμη λήξη, ήτοι το 2022. Με την πράξη αυτή η Εταιρεία έθεσε υπο έλεγχο μια σημαντική αβεβαιότητα που υπήρχε κατά το κλείσιμο της προηγούμενης χρήσης.

Η διοίκηση της εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2015 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η εφαρμογή των περιορισμών στην διακίνηση κεφαλαίων (capital controls) τον Ιούλιο 2015 σε συνδυασμό με το δημοψήφισμα επηρέασε αρνητικά το οικονομικό περιβάλλον. Δεν επηρέασε όμως σχεδόν καθόλου την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας.

Συμπερασματικά, η οικονομική θέση της εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψήλες αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Βεβαίως το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα αρνητικό και αβέβαιο για εβδομη συνεχόμενη χρονιά.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν απο τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας:

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον πρόσφατο νόμο Ν.4308/2015 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για πρώτη φορά.

Για την μετάβαση από το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα πραγματοποιήθηκαν τα εξής:

i **Εγγραφές μετάβασης** για την προσαρμογή της χρονικής στιγμής που γίνονται οι εγγραφές διανομής των κερδών για τις χρήσεις 2013 και 2014. Συγκεκριμένα έγινε **αναπροσαρμογή της διανομής κερδών** των χρήσεων 2013 και 2014 μέσα στην επόμενη χρήση στην οποία εγκρίθηκε η διανομή τους απο τις αντίστοιχες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

ii Με εξαίρεση τις εγγραφές μετάβασης (i) πιο πάνω **καμία άλλη εγγραφή μετάβασης** δεν κρίθηκε αναγκαία.

iii Λεπτομερής **αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού, της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, της Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης και όλων των **συγκριτικών στοιχείων** που περιλαμβάνονται στις επεξηγηματικές σημείωσεις της προηγούμενης χρήσης 2014 για να συνάδουν με την νέα διάρθρωση των οικονομικών καταστάσεων και για να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

iv **Αναδιάρθρωση** του Ισολογισμού **της 31/12/2013** για να συνάδει με τους αναδιαρθρωμένους ισολογισμούς του 2014 και 2015 επίσης με σκοπό να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά την χρήση του 2015 μειώθηκε κατα 1,7%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της εταιρείας μειώθηκε στα 1,383 χιλ ευρώ από 1,408 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η πτώση του τζίρου οφείλεται στην μείωση μισθωμάτων και αποχώρηση απο τα ακίνητα της Εταιρείας μισθωτών.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,077 χιλ ευρώ το 2015 απο 1,103 χιλ ευρώ το 2014, σημειώνοντας μείωση της τάξεως του 2,4%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την πτώση του τζίρου και την μικρή αύξηση του κόστους πωληθέντων κατα 0,5%.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 2,0%, στα 1,288 χιλ ευρώ το 2015 από 1,314 χιλ ευρώ το 2014, αποτέλεσμα της πτώσης του κύκλου εργασιών παραμένοντας όμως σε κάθε περίπτωση σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι αποσβέσεις ανήλθαν στα 258 χιλ ευρώ το 2015 παραμένωντας στο ίδιο ακριβώς επίπεδο με το 2014 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 813 χιλ ευρώ το 2015 σε σύγκριση με 816 χιλ ευρώ το 2014. Τα κέρδη πρό φόρων διαμορφώθηκαν το 2015 περίπου στο ίδιο επίπεδο με το 2014 παρά την πτώση του μεικτού κέρδους λόγω μειωμένων χρηματοδοτικών εξόδων κατα 24 χιλ ευρώ το 2015.

Τα κέρδη ανά μετοχή μειώθηκαν ελαφρά στα 3,84 ευρώ ανά μετοχή το 2015 από 3,93 ευρώ ανά μετοχή το 2014.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2015 σε σύγκριση με το 2014, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	***2015***	***2014***
Κυκλοφορούν ενεργητικό / σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1,50%	1,17%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο βραχυπροθέμων και μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	48,56%	35,93%
Ίδια κεφάλαια / σύνολο μη κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων	33,19%	26,74%
Σύνολο κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων / σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	20,37%	1,61%
Μικτά αποτελέσματα / πωλήσεις	77,80%	78,36%
EBIDTA / ιδια κεφάλαια	40,12%	49,52%
Προ φόρων κερδη / πωλήσεις	58,80%	57,94%
Κέρδη μετά φόρων / ιδία κεφαλαία	41,68%	41,87%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συνεχιζόμενες συζητήσεις στις αρχές του 2016 σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις στην χώρα μας καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Σε αυτό το περιβάλλον, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα, η εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και θα επιδιώξει να εκμισθώσει τους κενούς χώρους. Μέσα στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία επεδίωξε και ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο

για να εξασφαλίσει την βεβαιότητα τον ταμειακών ροών της

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ. 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημείωσεις 17, 10, 14 και 16 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς, τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τις αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για τις επισφαλείς απαιτήσεις.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 – 31η Δεκεμβρίου 2015) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και Έκθεσης των ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών.
- Απαλλάξετε εμάς και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 10ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 - 31η Δεκεμβρίου 2015), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.
- Εκλέξετε έναν τακτικό και έναν αναπληρωματικό Ορκωτό Ελεγκτή για την 11η εταιρική χρήση (1η Ιανουαρίου 2016 – 31η Δεκεμβρίου 2016).

Κηφισιά, 29η Φερβουαρίου 2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Γ) ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ - ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας
Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Οι κατωτέρω υπογράφοντες ελεγκτές που ορίστηκαν με την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Ιουνίου 2015 για τον έλεγχο της χρήσης (1η Ιανουαρίου 2015 – 31η Ιανουαρίου 2015) που έληξε στις 31η Ιανουαρίου 2015:

1. Παναγιώτης Δαβέρος του Σπυρίδωνος κάτοχος άδειας επαγγέλματος Λογιστή – Φοροτεχνικού Α Τάξης με αριθμό 0032461.

2. Ιωάννης Καραγκούνης του Κωνσταντίνου κάτοχος αδείας ασκήσεως οικονομολογικού επαγγέλματος Α' τάξης με αριθμό 0045745.

δηλώνουμε ότι:

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** , οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επεξηγηματικές σημείωσεις. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Τέθηκαν στην διάθεσή μας τα βιβλία και τα στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και εξηγήσεις που ζητήσαμε . Ο έλεγχός μας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 37 και 43α του Ν.2190/20 όπως ισχύει και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες και πρόσφορες ως ελεγκτές.

ΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Δαβέρος Παναγιώτης
Α΄ Τάξης 0032461 / Αρ.Αδ.Ο.Ε.9992026059

Ιωάννης Καραγκούνης
Α΄Τάξης 0045745 / Αρ.Αδ.Ο.Ε. 0078736

Δ) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2015

Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2015 και η αντίστοιχη περσινή την 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
		€	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία				
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	10.022.293	10.280.316	10.538.339
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0	0
		10.022.293	**10.280.316**	**10.538.339**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9	44.228	22.678	22.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	108.354	98.800	200.508
		152.582	**121.478**	**222.889**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**10.174.875**	**10.401.794**	**10.761.228**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000	750.000
Αποθεματικά		123.060	91.143	59.671
Αποτελέσματα σε νέο		2.452.893	1.908.217	1.350.045
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.325.953**	**2.749.360**	**2.159.716**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	13	6.000.000	0	7.400.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000	100.000
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**6.100.000**	**100.000**	**7.500.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15	69.150	71.875	79.317
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	79.772	80.559	222.195
Δάνεια	13	600.000	7.400.000	800.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**748.922**	**7.552.434**	**1.101.512**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.848.922**	**7.652.434**	**8.601.512**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**10.174.875**	**10.401.794**	**10.761.228**

Ο ισολογισμός της Εταιρείας κατα την 31/12/2013 παρουσιάζεται κατ΄εξαίρεση για σκοπούς μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και για τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της τρέχουσας νομοθεσίας.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2015 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
		€	€
Πωλήσεις	3	1.383.470	1.408.200
Κόστος πωληθέντων	4	-306.197	-304.724
Μεικτό κέρδος		**1.077.273**	**1.103.476**
Έξοδα διοίκησης	5	-47.277	-47.146
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.029.996**	**1.056.330**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	2.528	3.904
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	-219.013	-244.306
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-216.485**	**-240.402**
Κέρδη προ φόρων		**813.511**	**815.928**
Φόρος εισοδήματος	7	-236.918	-226.284
Κέρδη μετά φόρων		**576.593**	**589.644**
Κέρδη / ανά μετοχή		**3,84**	**3,93**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβοών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2015 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2014 έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή καθαρής θέσης χρήσης 1/1 - 31/12/2015				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2015	750.000	91.143	1.908.217	2.749.360
Κέρδη μετά φόρων			576.593	576.593
Αποθεματικά		31.917	-31.917	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	**750.000**	**123.060**	**2.452.893**	**3.325.953**
Μεταβολή καθαρής θέσης χρήσης 1/1 - 31/12/2014				
Υπόλοιπα 1/1/2014	750.000	59.671	1.350.045	2.159.716
Κέρδη μετά φόρων			589.644	589.644
Αποθεματικά		31.472	-31.472	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	**750.000**	**91.143**	**1.908.217**	**2.749.360**

Κηφισιά, 19η Φερβουαρίου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Αρ. Αδείας Α' Τάξης 57488
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Νικόλαος Ζαμπέτης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Προτύπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2015.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως το ιστορικό αυτό κόστος έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Οι οικονομικές καταστάσεις εκφράζονται σε Ευρώ, το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και το επίσημο νόμισμα της χώρας μέσα στην οποία λειτουργεί η Εταιρεία.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδα της στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Παράλληλα γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά φόρων.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην εμπειρία και γνώσεις της διοίκησης. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. 0ι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται

απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες απο την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Απομείωση άϋλων περιουσιακών στοιχείων

Τα άϋλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος αγοράς τους και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης οικονομικής ζωής τους.

1.7. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για τις επισφαλείς απαιτήσεις. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.8. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει απο την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα από ενοίκια:
Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

Έσοδα από τόκους:
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά χρονική αναλογία, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον επιτόκιο από την αρχή μέχρι τη λήξη της περιόδου.

2.2. Έξοδα χρηματοδότησης

Οι χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και υπολογίζονται κατά χρονική αναλογία, λαμβάνοντας υπόψη το σταθερό επιτόκιο από την αρχή μέχρι τη λήξη της περιόδου.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο πάνω στο φορολογητέο κέρδος της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην πληρωτέα φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ένα στοιχείο παγίου αναγνωρίζεται ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο όταν απο τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του.
Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10% - 20%

Η αναπόσβεστη αξία των παγιών περιουσιακών στοιχείων και το διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης τους επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αναλόγως στη λήξη κάθε χρήσης. Όταν η αναπόσβεστη αξία ενός παγίου είναι μεγαλύτερη του εκτιμώμενου ανακτήσιμου ποσού απο τη μελλοντική χρήση του η διαφορά αυτή διαγράφεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την οποία η διαφορά ανακύπτει.

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις από τα έσοδα απο μισθώματα κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας προς τους πελάτες.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται

στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναγνωρίζεται στη εύλογη αξία του τιμήματος που έχει εισπραχθεί. Οποιοδήποτε ποσό πάνω από την ονομαστική αξία των μετοχών μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

2.10. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπόταν παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.11. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβηκε στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση τη δαπάνη που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.12. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.13. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης. Όσον αφορά στην κλειομένη χρήση στα πλάισια του Ν. 4608/15 και της μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα πραγματοποιήθηκε, όπου απαιτείτο, λεπτομερής αναδιάρθρωση των συγκριτικών στοιχείων του 2014 για να συνάδουν με την νέα παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και για να εξυπηρετείται η ουσιαστική σύγκριση των κονδυλιών. Περαιτέρω και σύμφωνα με τον νόμο, και ειδικά για την κλειομένη χρήση, λόγω του ότι είναι η πρώτη χρήση μετάβασης στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα παρατίθεται και ο συγκρίσιμος ισολογισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2013.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρείων ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	**1/1 - 31/12/2014**
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	239.870	264.600
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.383.470**	**1.408.200**

4. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Φόροι - Τέλη	47.973	46.701
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.023
Διάφορα άλλα έξοδα	201	0
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**306.197**	**304.724**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.600	2.630
Ενέργεια	15.450	16.200
Ασφάλιστρα	26.255	25.755
Διάφορα άλλα έξοδα	3.972	2.561
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**47.277**	**47.146**

6. Χρηματοδοτικά καθαρά έξοδα

Τα χρηματοδοτικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	2.528	3.904
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-219.013	-244.306
Σύνολο καθαρών εξόδων χρηματοδότησης	**-216.485**	**-240.402**

Οι χρεωστικοί τόκοιτο 2015 διαμορφώθηκαν στα 216 χιλ ευρώ έναντι 240 χιλ ευρώ το 2014 σε συνάρτηση με την μείωση του ομολογιακού δανειίου απο 7,4 εκ ευρώ το 2014 στα 6,6 εκ ευρώ στο τέλος του 2015.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 29% ανέρχεται σε 236 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο σε 237 χιλ ευρώ.

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος επί των φορολογητέων κερδών του 2014 που κατεβλήθει μέσα στο 2015 και της πιο πάνω πρόβλεψης φόρου εισοδήματος για το 2015 προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 80 χιλ ευρώ.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Α. Αξίες Κτήσης				
Υπόλοιπα 1/1/2014	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Β. Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2014	0	2.782.310	2.782.310	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2014	0	3.040.333	3.040.333	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0		0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	0	3.298.356	3.298.356	2.126.408
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2014	6.870.070	3.410.246	10.280.316	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2015	6.870.070	3.152.223	10.022.293	0

Τα πιο πάνω πάγια περουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Όπως επίσης αναφέρεται στην Έκθεση πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε απο την διοίκηση που κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου δεν είναι μικρότερη της εύλογης αξίας και κατά συνέπεια δεν τίθεται λόγος απομείωσης της αξίας του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2015	2014
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	23.313	2.586
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	9.324	8.081
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	1.591	2.011
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**44.228**	**22.678**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται

στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις απο τις συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	2014
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	9.324	8.081
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**9.324**	**8.081**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2015 και την 31/12/2014 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2015	2014
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	78	148
Καταθέσεις όψεως	18.276	98.652
Βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	90.000	0
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**108.354**	**98.800**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας έχει ως εξής:

	2015	2014
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονοματσικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονοματσικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2015	31/12/2014
Ομολογιακό Δάνειο	€	€
Δάνεια - μακροπρόθεσμα	6.000.000	0
Δάνεια - βραχυπρόθεσμα	600.000	7.400.000

Σύνολο δανείων	**6.600.000**	**7.400.000**

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας ανανεώθηκε μέχρι το 2022.

Επίσης κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 800 χιλ ευρώ.

Κατά την διάρκεια της νέας χρήσης η Εταιρεία οφείλει να αποπληρώσει ομολογίες συνολικού ποσού 600 χιλ ευρώ, ποσό το οποίο εμφανίζεται πιο πάνω στα βραχυπρόθεσμα δάνεια. Οι υπόλοιπες ομολογίες ποσού 6,000 χιλ ευρώ είναι πλληρωτέες μετά το τέλος της νέας χρήσης και εμφανίζονται στον ισολογισμό στα μακροπρόθεσμα δάνεια.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	**2014**
	€	€
Εγγυήση από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η εγγύηση που κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	**2014**
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	107	107
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	9.041	11.624
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	60.002	60.144
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**69.150**	**71.875**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τοκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2015. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μαρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2015	2014
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	9.041	11.624
Σύνολο υποχρεώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες	**9.041**	**11.624**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα, μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της
- Η εταιρεία **Άγης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2015	1/1 - 31/12/2014
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άγης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές απο συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	**15.450**	**16.200**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τις συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στις σημείωσεις 14 και 16 αντίστοιχα. Οι δε εμπορικές απαιτήσεις απο συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στην σημείωση 10.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες στις 31 Δεκεμβρίου 2015

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και πληρώνουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διεύθυνσης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, κάποιες συναλλαγές μπορεί να αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους,

κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την 5η χρήση (01/01-31/12/2010) μέχρι και την 9η χρήση (01/01-31/12/2014) συμεπριλαμβανομένων και κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις πιο πάνω χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Η Εταιρεία κατά τις επόμενες χρήσεις θα κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά που αντιπροσωπεύουν τις εισφορές σε είδος και χρήμα αναφορικά με την ενταξη στο σχέδιο πόλεως του ακινήτου της στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η διοίκηση μελετά τους τρόπους χρηματοδότησης των εν λόγω εισφορών που δύνανται να καταβληθούν σε δόσεις που πλησιάζουν τα 8 χρόνια.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Εκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία συνεχίζει να ευρίσκεται σε κρίση για έβδομη συνεχόμενη χρονιά. Η αβεβαιότητα στην αγορά συνεχίζει να επικρατεί επιμόνως και να προκαλεί σοβαρά προβλήματα στον επιχειρηματικό κόσμο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με κατάλληλη ιστορία αξιοπιστίας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών. Επιπλέον η Εταιρεία διατηρεί ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό απο την εμπειρία και προσήλωση των αρμόδιων στελεχών της εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2015	2014
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	44.228	22.678
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	108.354	98.800
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**152.582**	**121.478**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας..

22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των οικονομικών καταστάσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015.