ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382129
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα,22/03/2018
Αριθ.Πρωτ.:807542

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **21/03/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1»,** το διακριτικό τίτλο «**HERALD GREECE 1 Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **7259801000** :

Α) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1353891** οι **εγκεκριμένες** από την **29/03/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις** με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση **01/10/2015 έως 30/09/2016**.

Β) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1353892** η από **29/03/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης** σύμφωνα με την οποία **ορίστηκε** για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/10/2016 έως 30/09/2017**:

Η ελεγκτική εταιρεία «**Ernst & Young (Ελλάς) Ορκωτοί Λογιστές Ελεγκτές Α.Ε.**» με Α.Φ.Μ. 094316657 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 710901000.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας (Α.Π.: 6381/17 - 14/03/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 62010/01/Β/06/635

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Οκτωβρίου 2015 έως 30 Σεπτεμβρίου 2016

(δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις κατά ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1" . Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς καθώς και στην έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Πλήρης Επωνυμία:	HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1
Ημερομηνία Σύστασης:	14 Δεκεμβρίου 2006
Διεύθυνση Έδρας:	Λ. Συγγρού 247 & Πρίνης 1, 171 22, Νέα Σμύρνη
Αριθ. Μητρώου Ανων. Εταιρειών	62010/01/Β/06/635
Αρμόδια Νομαρχία ή Πρωτοδικείο:	Νομαρχία Αθηνών
Ημερομηνία Έγκρισης Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία):	31 Ιανουάριος 2017
Ορκωτός Ελεγκτής:	Κωνσταντίνος Τσέκας (ΑΜ ΣΟΕΛ 19421)
Ελεγκτική Εταιρεία:	Ernst & Young ΑΕ (ΑΜ ΣΟΕΛ 107)
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτή:	Με σύμφωνη γνώμη
Μέθοδος Συμπλήρωσης Κατάστασης Ταμειακών Ροών:	Έμμεση Μέθοδος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	30.9.2016	30.9.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.963.000	12.011.000
Απαιτήσεις από πελάτες	2.199.019	2.168.621
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	552.115	378.470
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.145.772	1.309.582
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**15.859.907**	**15.867.673**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Ομολογιακά δάνεια	13.845.000	13.845.000
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0	397.056
λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.305.393	1.313.090
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	310.997	330.281
Σύνολο υποχρεώσεων (α)	**15.461.389**	**15.885.427**
Μετοχικό κεφάλαιο	12.762.728	12.762.728
Υπερ το άρτιο	1.211.903	1.211.903
Αποθεματικό	20.000	20.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	(13.596.114)	(14.012.385)
Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας (β)	398.517	(17.754)
Δικαιώματα Μειοψηφίας (γ)	0	0
Σύνολο Καθαρής Θέσης (δ) = (β) + (γ)	398.517	(17.754)
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (ε) = (α) + (δ)	**15.859.907**	**15.867.673**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	30.9.2016	30.9.2015
Καθαρή θέση έναρξης χρήσεως	(17.754)	(319.657)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπέρ το άρτιο	0	0
Κέρδη / (ζημίες) της χρήσεως μετά από φόρους.	416.270	301.903
Καθαρή θέση λήξης χρήσεως (30 Σεπτεμβρίου)	398.517	(17.754)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	30.9.2016	30.9.2015
Σύνολο κύκλου εργασιών	**2.567.779**	**2.667.727**
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	1.002.611	1.032.411
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων, προβλέψεων και αποσβέσεων	**297.007**	**336.379**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**675.744**	**336.379**
Ζημίες περιόδου προ φόρων	**526.781**	**269.635**
Φόρος εισοδήματος	(110.511)	32.268
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους σύνολο	**416.270**	**301.903**
Κατανέμονται σε :		
Μετόχους Εταιρείας	**416.270**	**301.903**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	30.9.2016	30.9.2015
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	**526.781**	**269.635**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	0	21.094
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(378.738)	(17.667)
Ζημία από αποτίμηση παραγώγων	0	(159.262)
Ζημία από διαγραφή παγίων	0	30.763
(Κέρδη)/ ζημίες από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	72.875	89.000
Πιστωτικοί τόκοι	0	0
Ζημία από αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων	296.050	0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	76.138	137.006
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:	154.059	55.135
Μείον:		
Τόκοι καταβληθέντες	(151.590)	(968.804)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**595.576**	**(543.100)**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων	(24.875)	0
Τόκοι εισπραχθέντες	0	76
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(24.875)**	**76**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Λήψη δανεισμού	0	813.056
Πληρωμές δανείων	(397.056)	(416.000)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(397.056)**	**397.056**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	**173.645**	**(145.968)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	**378.470**	**524.438**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**552.115**	**378.470**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2007, 2008, 2009, 2010. Ενώ για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 , η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994. Ο έλεγχος για το 2016 βρίσκεται σε εξέλιξη ενώ δεν προβλέπεται από τη διοίκηση της εταιρείας και τους υπογράφοντες τις οικονομικές καταστάσεις να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.
2. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία βάσει του ΔΛΠ 40. Το πλεόνασμα ή το έλλειμμα που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης.
3. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
4. Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.
5. Η Εταιρεία δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρείων. Ενοποιείται από τη EUROBANK ERGASIAS A.E.
6. Κατά τη διάρκεια της χρήσης μέλη του ΔΣ δεν έλαβαν αμοιβή ως έξοδα παραστάσεως
7. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέλη (τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε.) αφορούν σε τραπεζικό δανεισμό την 30 Σεπτεμβρίου 2016 συνολικού ποσού €13.845.000, σε τραπεζικούς τόκους ύψους € 132.124 (2015 : € 187.827)και διάφορες υπηρεσίες ύψους € 795(2015 : € 52.652).
8. Οι οικονομικές καταστάσεις της 30/9/2016 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31 Ιανουαρίου 2017.

ΑΘΗΝΑ, 31η Ιανουαρίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΣΥΝΤΑΞΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Παναγιώτης Πετρολέκας	Αντώνιος Χαλκιάς	F & A A.E.
ΑΔΤ Υα 502952	ΑΔΤ ΑΖ 584207	Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε.: 832/26-11-2007 Α' Τάξης

HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2016

(1/10/2015– 30/9/2016)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1» στις 31/1/2017.

Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευμένα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένα γενικά οικονομικά στοιχεία αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Νέα Σμύρνη Αττικής,

31/1/2017

HERALD ΕΛΛΑΣ Α.Ε.
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1
HERALD GREECE 1 A.E.
Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 247 & ΠΡΙΝΗΣ 1 - Ν.ΣΜΥΡΝΗ Τ.Κ.17122
ΤΗΛ. 210 9411300 - FAX:210 9411668
ΑΦΜ:998644084 - Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ 62010/01/Β/06/635

Παναγιώτης Στεργιόλεκας

Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 12
1. Γενικές πληροφορίες 13
2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων 13
3. Βασικές λογιστικές αρχές 14
3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές της διοίκησης 19
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος 20
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 21
3.6 Εμπορικές απαιτήσεις 21
3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων 21
3.8 Μετοχικό κεφάλαιο 22
3.9 Δάνεια 22
3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος 22
3.11 Προβλέψεις 23
3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων 23
3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 24
3.14 Χρηματοοικονομικά εργαλεία 25
4. Διαχείριση κινδύνων 27
4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα 27
4.2 Ανάλυση κίνδυνου επιτοκίου 28
4.3 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου 28
4.4 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας 28
4.5 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου 29
5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις 31
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα 31
5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 32
5.3 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 32
5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων 33
5.5 Μετοχικό κεφάλαιο 33
5.6 Αναβαλλόμενος φόρος 33
5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 34
5.8 Δανειακές υποχρεώσεις 34
5.9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 35
5.10 Λειτουργικά έξοδα 36
5.11 Λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα 37

5.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα 37
5.13 Κέρδη /(ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα 37
5.14 Φόρος εισοδήματος 38
5.15 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις 39
5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 39
5.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 39

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριε Πρόεδρε της Συνέλευσης
Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Σύμφωνα με το Άρθρο 43α, παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, υποβάλλουμε συνημμένα στην Τακτική Γενική Συνέλευση σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την όγδοη εταιρική χρήση που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2016 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Την ευθύνη για την σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων έχει το Δ.Σ. της Εταιρείας, η σύνθεση του οποίου είναι η ακόλουθη:

1. Παναγιώτης Πετρολέκας, Πρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος
2. Αντώνης Χαλδέζος , Αντιπρόεδρος ΔΣ
3. Σπυρίδων Βενετσιάνος, Μέλος

Επισημαίνεται ότι οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14η Δεκεμβρίου 2006 σύμφωνα με τον Κ.Ν. 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 60.000.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 17/5/2010 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε σε € 210.000. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 26ης Σεπτεμβρίου 2014 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε, με την άσκηση δικαιώματος μετατροπής ομολογιών, κατά € 12.552.728 και σήμερα ανέρχεται σε € 12.762.728.

Την 12η Ιουνίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPESHOPPINGCENTER στο Ίλιον, Αττικής, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το υπεκμισθώνει και εισπράττει τα ενοίκια.

Η εταιρεία είναι θυγατρική της ΤράπεζαςEurobank Εργασίας Α.Ε. σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχός της.

Απολογισμός της χρήσης

Η οικονομική θέση της Εταιρείας και η απόδοσή της κατά την περίοδο που έληξε την 30/9/2016παρουσιάζεται στις επισυναπτόμενες καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι παρουσιάζει κέρδη εκμετάλλευσης ύψους € 675.744 (2015 : € 336.379).

Το Σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της εταιρείας παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με την προηγούμενη χρήση ήτοι € 15.859.907 (2015 : € 15.867.674).

Τέλος το Σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας στη παρούσα χρήση παρουσίασε μικρή μείωση (περίπου 3%) έναντι της προηγουμένης κι ανήλθε σε € 15.461.389 (2015: € 15.885.427).

Το Διοικητικό Συμβούλιο επισημαίνει ότι αν ληφθούν υπόψη οι οικονομικές συνθήκες βαθιάς και χρόνιας ύφεσης της ελληνικής οικονομίας και της αγοράς δραστηριοποίησης της, η απόδοση κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητική.

Η αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας είναι άμεσα συνδεδεμένη με τις μεταβολές της εμπορικής αξίας των ακινήτων στην Ελλάδα και με τη γενικότερη τάση που επικρατεί στην αγορά των ακινήτων.

Επενδυτική στρατηγική

Η Εταιρεία πάγια στοχεύει στη βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει.

Στόχοι είναι η συγκράτηση των εσόδων παρά τις σημαντικές δυσκολίες της αγοράς, η ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητα προσφέροντας διαφοροποιημένες υπηρεσίες.

HERALD ΕΛΛΑΣ Α.Ε.
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1
HERALD GREECE 1 A.E.
Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 247 & ΠΡΙΓΚΙΠΟΣ 1 - Ν.ΣΜΥΡΝΗ Τ.Κ.17122
ΤΗΛ. 210 9411300 - FAX:210 9411668
ΑΦΜ:998644084 - Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ.ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ 62010/01/B/06/635

Νέα Σμύρνη Αττικής
31/1/2017

Παναγιώτης Πετρολέκας	Αντώνης Χαλδέζος	Σπυρίδων Βενετσιάνος
Πρόεδρος ΔΣ&Διευθύνων Σύμβουλος	Αντιπρόεδρος του ΔΣ	Μέλος Δ.Σ.

Building a better working world

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ: 210 2886 000
Fax: 210 2886 905
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1» (η «Εταιρία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 30ης Σεπτεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου πού έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β΄/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1» κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά την γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Β. Επισημαίνεται ότι κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2016 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων έχει καταστεί μικρότερο από το ένα δέκατο του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του Κωδ.Ν. 2190/1920 και ως εκ τούτου η Διοίκηση της εταιρίας υποχρεούται να θέσει το εν λόγω θέμα προς συζήτηση και απόφαση στην επόμενη γενική συνέλευση των μετόχων.

Αθήνα, 22 Φεβρουαρίου 2017

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΕΚΑΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 19421
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε €	Σημ.	30.9.2016	30.9.2015
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	11.963.000	12.011.000
Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	5.6	172.512	283.023
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.2	671.153	896.713
		12.806.665	13.190.736
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	5.3	2.501.127	2.298.467
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.4	552.115	378.470
		3.053.242	2.676.937
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**15.859.907**	**15.867.674**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.5	12.762.728	12.762.728
Υπέρ το άρτιο		1.211.903	1.211.903
Αποθεματικά		20.000	20.000
Κέρδη σε νέο		-13.596.114	-14.012.385
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		398.517	-17.754
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.7	1.305.393	1.313.090
		1.305.393	1.313.090
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	5.8	13.845.000	13.845.000
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	5.8	0	397.056
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.9	310.997	330.281
		14.155.997	14.572.337
Σύνολο υποχρεώσεων		15.461.389	15.885.427
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**15.859.907**	**15.867.674**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά σε €	**Σημ.**	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Πωλήσεις		2.567.779	2.667.727
Κόστος πωληθέντων	5.10	-1.565.167	-1.635.316
Μικτό κέρδος		**1.002.611**	**1.032.411**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	5.11	0	28.575
Έξοδα διοίκησης	5.10	-408.553	-468.276
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.11	81.686	-256.331
Κέρδη εκμετάλλευσης		**675.744**	**336.379**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.12	50	159.262
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.12	-76.138	-137.006
Κέρδη (ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	5.13	-72.875	-89.000
Καθαρά κέρδηπεριόδου προ φόρων		**526.781**	**269.635**
Φόρος εισοδήματος	5.14	-110.511	32.268
Καθαρά κέρδηπεριόδου μετά φόρους		**416.270**	**301.903**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ποσά σε €	12 μήνες έως 30.9.2016	12 μήνες έως 30.9.2015
Καθαρά κέρδη) χρήσης	**416.270**	**301.903**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**416.270**	**301.903**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά σε €	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Λοιπά Αποθεματικά**	**Κέρδη εις νέο**	**Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων**
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2014	**12.762.728**	**1.231.903**	**-14.314.288**	**-319.657**
Κέρδη χρήσης	0	0	301.903	301.903
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**0**	**0**	**301.903**	**301.903**
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2015	**12.762.728**	**1.231.903**	**-14.012.385**	**-17.754**
Κέρδη χρήσης	0	0	416.270	416.270
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**0**	**0**	**416.270**	**416.270**
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2016	**12.762.728**	**1.231.903**	**-13.596.114**	**398.517**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε €	30.9.2016	30.9.2015
Κέρδη Περιόδου	**416.270**	**301.903**
Προσαρμογές για:		
Φόρο Εισοδήματος	110.511	-32.268
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	0	21.094
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	-378.738	-17.667
(Κέρδη)/ ζημίες από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	72.875	89.000
(Κέρδη)/Ζημία από αποτίμηση παραγώγων	0	-159.262
Ζημία από διαγραφή παγίων	0	30.763
Ζημία από υποτίμηση περιουσιακών στοιχείων	296.050	0
Έσοδα τόκων	0	0
Έξοδα τόκων	76.138	137.006
	593.106	**370.569**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	219.525	-766.424
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	-65.466	821.559
	154.059	**55.135**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**747.166**	**425.704**
Καταβληθέντες τόκοι	151.590	-968.804
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**595.576**	**-543.100**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι που εισπράχθηκαν		76
Αγορές ενσώματων παγίων	-24.875	
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**-24.875**	**76**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Λήψη δανεισμού	0	813.056
Αποπληρωμή δανεισμού	-397.056	-416.000
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	**-397.056**	**397.056**
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**173.644**	**-145.968**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	378.470	524.438
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	**552.115**	**378.470**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1. Γενικές πληροφορίες

HHerald Ελλάς Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών 1 ("η Εταιρεία") ιδρύθηκε σύμφωνα με τον Κ.Ν.2190/1920 την 14η Δεκεμβρίου 2006 και έχει την έδρα της στην Ελλάδα. Μέτοχος της Εταιρείας είναι σε ποσοστό 100% η Τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε.

Σκοποί της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση ακίνητης περιουσίας ή τίτλων εταιρειών που κατέχουν ακίνητη περιουσία.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στην Λεωφόρο Συγγρού 247, Νέα Σμύρνη 171 22, Ελλάδα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Υπουργείο Εμπορίου και ο Αριθμός Μητρώου Ανώνυμης Εταιρείας είναι 62010/01/Β/06/635.

Η οικονομική χρήση για την Εταιρεία ξεκινάει την 1η Οκτωβρίου και λήγει την 30η Σεπτεμβρίου κάθε έτους.

Για την περίοδο 1Οκτωβρίου 2015 μέχρι και τη λήξη της χρήσης η Εταιρεία ενοποιείται από την Τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31/1/2017.

Οι μέτοχοι σύμφωνα με τον νόμο έχουν τη δυνατότητα να τροποποιήσουν τις οικονομικές καταστάσεις μετά την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 της 30ης Σεπτεμβρίου 2016, που καλύπτουν την περίοδο 1.10.2015 – 30.09.2016, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (goingconcern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και με τις ερμηνείες τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 30η Σεπτεμβρίου 2016 ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά ήταν εφαρμόσιμα.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεις της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας. Οι σημαντικές παραδοχές από τη διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλο. Οι εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης αναφέρονται στη Σημείωση 3.3.

3. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η εταιρεία είναι συνεπείς με αυτές που εφαρμόστηκαν την προηγούμενη χρήση και δεν έλαβαν χώρα σημαντικές ή ασυνήθιστες συναλλαγές οι οποίες θα έπρεπε να απεικονιστούν είτε σε ξεχωριστή γραμμή σε αυτές ή να γίνουν επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις:

3.1. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω:

- **ΔΛΠ 27 Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (τροποποίηση)**
  Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση αυτή θα επιτρέψει στις οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις τους και θα βοηθήσει σε ορισμένες δικαιοδοσίες τη μετάβαση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων στα ΔΠΧΑ μειώνοντας τα κόστη συμμόρφωσης χωρίς τον περιορισμό της πληροφόρησης που είναι διαθέσιμη στους επενδυτές.
  Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν έχει κάνει χρήση αυτής της τροποποίησης, συνεπώς δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της

- **ΔΛΠ 1: Πρωτοβουλία σχετικά με τις γνωστοποιήσεις (Τροποποίηση)**
  Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 *Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων* ενθαρρύνουν περαιτέρω τις εταιρείες να εφαρμόζουν την επαγγελματική τους κρίση στον καθορισμό των πληροφοριών που πρέπει να γνωστοποιηθούν και πώς να τις παρουσιάζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016. Αυτές οι περιορισμένης έκτασης τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 διευκρινίζουν, παρά αλλάζουν σημαντικά, τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις αφορούν τη σημαντικότητα, τη σειρά των σημειώσεων, τα υποσύνολα και το διαχωρισμό, τις λογιστικές πολιτικές και την παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (OCI) που προκύπτουν από τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν έχει κάνει χρήση αυτής της τροποποίησης.

- **ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια και ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποιήσεις): Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης**
  Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση αυτή αποσαφηνίζει την αρχή του ΔΛΠ 16 *Ενσώματα Πάγια* και του ΔΛΠ 38 *Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία* ότι τα έσοδα αντανακλούν τις οικονομικές ωφέλειες που δημιουργούνται από τη λειτουργία μιας επιχείρησης (της οποίας το περιουσιακό στοιχείο αποτελεί μέρος) αντί των οικονομικών ωφελειών που καταναλώνονται μέσω χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Ως αποτέλεσμα, ο λόγος τωνεσόδων που δημιουργούνται προς το σύνολο των εσόδων που αναμένεται να δημιουργηθούν, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την απόσβεση των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε πολύ περιορισμένες περιπτώσεις για την απόσβεση των άυλων περιουσιακών στοιχείων.
  Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν έχει κάνει χρήση αυτής της εκτίμησης συνεπώς δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της

- **ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο (Τροποποίηση): Λογιστικοποίηση απόκτησης συμμετοχικών τίτλων σε σχήματα υπό κοινό έλεγχο**
  Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Το ΔΠΧΑ 11 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και κοινές επιχειρήσεις. Η τροποποίηση προσθέτει νέες οδηγίες σχετικά με τη λογιστικοποίηση της απόκτησης συμμετοχής σε μια κοινή επιχείρηση που αποτελεί επιχείρηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και διευκρινίζει τον κατάλληλο λογιστικό χειρισμό για τις αποκτήσεις αυτές.
  Η Εταιρεία δεν έχει συναλλαγές στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω τροποποίησης.

- **ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους (Τροποποίηση): Εισφορές των εργαζομένων**
  Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015.Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για εισφορές από εργαζομένους ή τρίτους σε προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο στόχος της τροποποίησης είναι η απλοποίηση του λογιστικού χειρισμούτων εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας των εργαζομένων, για παράδειγμα, για τις εισφορές των εργαζομένων που υπολογίζονται σύμφωνα με ένα σταθερό ποσοστό του μισθού.
  Η Εταιρεία δεν έχει προγράμματα που εμπίπτουν στο πλαίσιο εφαρμογής της τροποποίησης.

- **ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28: Επενδυτικές επιχειρήσεις: Εφαρμογή της Εξαίρεσης Ενοποίησης (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν τρία ζητήματα που προκύπτουν στην πράξη κατά την εφαρμογή της εξαίρεσης ενοποίησης των εταιρειών επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η εξαίρεση από την παρουσίαση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ισχύει σε μητρική εταιρεία που είναι θυγατρική μιας εταιρείας επενδύσεων, όταν η εταιρεία επενδύσεων επιμετρά όλες τις θυγατρικές στην εύλογη αξία. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο μία θυγατρική, η οποία δεν αποτελεί η ίδια μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει υπηρεσίες υποστήριξης στην εταιρεία επενδύσεων ενοποιείται. Όλες οι άλλες θυγατρικές της εταιρείας επενδύσεων επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Τέλος, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 *Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες* επιτρέπουν στον επενδυτή, κατά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, να διατηρήσουν η επιμέτρηση της εύλογης αξίας που εφαρμόζεται από τη συγγενή εταιρεία της εταιρείας επενδύσεων ή κοινοπραξία στις συμμετοχές της σε θυγατρικές.
  Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της.

- Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2010 -2012**, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015.
  Κανένα από τα παρακάτω δεν έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

  - ***ΔΠΧΑ2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών:*** Η αναβάθμιση αυτή τροποποιεί τους ορισμούς «προϋπόθεση κατοχύρωσης» και «συνθήκες αγοράς» και προσθέτει τους ορισμούς «όρος απόδοσης» και «όρος υπηρεσίας» (που προηγουμένως ήταν μέρος του ορισμού της «προϋπόθεσης κατοχύρωσης»).
  - ***ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων:*** Η αναβάθμιση αυτή διευκρινίζει ότι το ενδεχόμενο αντάλλαγμα σε μία απόκτηση επιχείρησης που δεν κατατάσσεται στην καθαρή θέση, μεταγενέστερα επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ανεξάρτητα από το εάν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα*.

- ***ΔΠΧΑ 8 Λειτουργικοί Τομείς:*** Η αναβάθμιση αυτή απαιτεί από μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τις κρίσεις της διοίκησης σχετικά με την εφαρμογή των κριτηρίων συνάθροισης στους λειτουργικούς τομείς και διευκρινίζει ότι η οντότητα θα πρέπει να παρέχει συμφωνίες μεταξύ του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των τομέων και των περιουσιακών στοιχείων της οντότητας μόνο εάν πραγματοποιείται τακτική αναφορά των περιουσιακών στοιχείων του τομέα.
- ***ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης αξίας:*** Αυτή η αναβάθμιση στην βάση συμπεράσματος του ΔΠΧΑ 13 διευκρινίζει ότι η έκδοση του ΔΠΧΑ 13 και η τροποποίηση των ΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 39 δεν απομάκρυνε την δυνατότητα επιμέτρησης των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων για τα οποία δεν υπάρχει δηλωμένο επιτόκιο, στην τιμολογιακή τους αξία χωρίς προεξόφληση, εφόσον η επίπτωση της μη προεξόφλησης είναι ασήμαντη.
- ***ΔΛΠ 16 Ενσώματα Πάγια:*** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν ένα στοιχείο ενσώματων παγίων αναπροσαρμόζεται, η μικτή λογιστική αξία του προσαρμόζεται κατά τρόπο που να συνάδει με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας.
- ***ΔΛΠ 24 Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών:*** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικών διοικητικών στελεχών στην αναφέρουσα οικονομική οντότητα ή στη μητρική εταιρεία της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας, αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας.
- ***ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία:*** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο αναπροσαρμόζεται, η μικτή λογιστική αξία του προσαρμόζεται κατά τρόπο που να συνάδει με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας.

- Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2012 -2014,**το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016. Κανένα από τα παρακάτω δεν έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
  - ***ΔΠΧΑ 5 Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες***: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αλλαγή από μία μέθοδο διάθεσης σε μία άλλη (πώληση ή διανομή στους ιδιοκτήτες) δεν θα πρέπει να θεωρείται ένα νέο σχέδιο πώλησης, αλλά σαν μία συνέχιση του αρχικού σχεδίου. Συνεπώς, δεν υπάρχει διακοπή της εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 5. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι η αλλαγή της μεθόδου διάθεσης δεν αλλάζει την ημερομηνία ταξινόμησης.
  - ***ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις***: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η σύμβαση εξυπηρέτησης που περιλαμβάνει αμοιβή μπορεί να αποτελέσει συνεχιζόμενη συμμετοχή σε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επίσης, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 σχετικά με τον συμψηφισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν απαιτούνται στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.
  - ***ΔΛΠ 19 Παροχές σε Εργαζομένους: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η*** αξιολόγηση της ύπαρξης ενεργούς αγοράς υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων αξιολογείται με βάση το νόμισμα στο οποίο εκφράζεται η υποχρέωση, όχι στη χώρα όπου βρίσκεται η υποχρέωση. Όταν δεν υπάρχει ενεργή αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα σε αυτό το νόμισμα, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται τα επιτόκια των κρατικών ομολόγων.
  - ***ΔΛΠ 34 Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις:*** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι απαιτούμενες ενδιάμεσες γνωστοποιήσεις πρέπει να βρίσκονται είτε στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις είτε να ενσωματώνονται με παραπομπές μεταξύ των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και του σημείου όπου συμπεριλαμβάνονται στην ενδιάμεση οικονομική έκθεση (π.χ., στην Έκθεση Διαχείρισης ή στην Έκθεση κινδύνου). Το ΣΔΛΠ διευκρίνισε ότι οι άλλες πληροφορίες, εντός της ενδιάμεσης οικονομικής έκθεσης πρέπει να είναι στη διάθεση των χρηστών με τους ίδιους όρους και

την ίδια στιγμή όπως και οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Εάν οι χρήστες δεν έχουν πρόσβαση στις λοιπές πληροφορίες με αυτόν τον τρόπο, τότε η ενδιάμεση οικονομική έκθεση είναι ελλιπής.

.

3.2 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα – Ταξινόμηση και επιμέτρηση**
  Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση* και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9.Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό.
  Η Διοίκηση της Εταιρείας προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης του προτύπου και εκτιμά ότι δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της

- **ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες**
  Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις.
  Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του Προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις της.

- **ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)**
  Οι αποσαφηνίσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στόχος είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά η επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση.
  Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της

- **ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις**
  Τοπρότυποεφαρμόζεταιγιαετήσιεςλογιστικέςπεριόδουςπουξεκινούντηνήμετάτην 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης,ήτοι για τον πελάτη

(«μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό.
Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του Προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις της.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**
Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της

- **ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος(Τροποποιήσεις): Αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης για μη πραγματοποιθείσες ζημιές**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017, και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να αποσαφηνιστεί ο λογιστικός χειρισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για τις μη πραγματοποιθείσεςζημιές από χρεωστικούς τίτλους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Για παράδειγμα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν η οικονομική οντότητα δεν επιτρέπεται να εκπέσει τις μη πραγματοποιθείσες ζημίες για φορολογικούς σκοπούς ή όταν έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να διακρατήσει τους χρεωστικούς τίτλους μέχρι την αντιστροφή των μη πραγματοποιηθεισώνζημιών.Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της.

- **ΔΛΠ 7: Καταστάσεις Ταμειακών Ροών (Τροποποιήσεις): Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017, και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να επιτρέψει στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της.

- **ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία τωνμετοχών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της.

3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές της διοίκησης

α) Κρίσεις της Διοίκησης

Οι βασικές κρίσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση της Εταιρείας και που έχουν την σημαντικότερη επίδραση στα ποσά που αναγνωρίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις σχετίζονται κυρίως με:

Ταξινόμηση Χρηματοοικονομικών Μέσων

Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία απαιτούν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, κατά την απόκτησή τους, σε διαφορετικές κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η ταξινόμηση μιας επένδυσης στην κατηγορία αυτή, εξαρτάται από τον τρόπο που αποτιμά η Διοίκηση την αποδοτικότητα και τον κίνδυνο της επένδυσης. Έτσι, στην κατηγορία αυτή εντάσσονται και επενδύσεις που δεν ανήκουν στο εμπορικό χαρτοφυλάκιο αλλά στο χαρτοφυλάκιο επιχειρηματικών συμμετοχών και παρακολουθούνται εσωτερικά, σύμφωνα με τη στρατηγική της Εταιρείας, στην εύλογη αξία τους.

β) Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Συγκεκριμένα ποσά τα οποία περιλαμβάνονται ή επηρεάζουν τις Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις αποτιμώνται, απαιτώντας το σχηματισμό εκτιμήσεων και παραδοχών σχετικά με αξίες ή συνθήκες οι οποίες δεν είναι δυνατόν να είναι γνωστές με βεβαιότητα κατά την περίοδο σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων. Μία λογιστική εκτίμηση θεωρείται σημαντική όταν είναι σημαντική για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και απαιτεί τις πιο δύσκολες, υποκειμενικές ή περίπλοκες κρίσεις της Διοίκησης.

Η Εταιρεία αξιολογεί τέτοιες εκτιμήσεις σε συνεχή βάση, βασιζόμενη στα αποτελέσματα του παρελθόντος και στην εμπειρία, σε συσκέψεις με ειδικούς, σε τάσεις και σε άλλες μεθόδους οι

οποίες θεωρούνται λογικές στις συγκεκριμένες συνθήκες, όπως επίσης και τις προβλέψεις σχετικά με το πώς αυτά ενδέχεται να αλλάξουν στο μέλλον.

- **Πρόβλεψη για Φόρο Εισοδήματος**

  Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους.

  Για τον συνολικό προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος και για αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός.

- **Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις**

  Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για όλες τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες καθώς και για άλλες προσωρινές διαφορές μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογικά κέρδη που θα τεκμηριώνουν την ανακτησιμότητα της σχετικής απαίτησης. Για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί απαιτούνται σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρείας, οι οποίες βασίζονται στα μελλοντικά φορολογικά κέρδη σε συνδυασμό με τις μελλοντικές φορολογικές στρατηγικές που θα ακολουθηθούν.

γ) Συνέχιση δραστηριότητας

Κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2016, το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει καταστεί βραχυπρόθεσμο γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις να παρουσιάζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης το οποίο κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2016 ανέρχεται σε - € 11.102.755.
Λαμβάνοντας υπόψη ότι μεταγενέστερα της ημερομηνίας έγκρισης του ισολογισμού, η μητρική εταιρεία (και δανείστρια τράπεζα) έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση την ισχύ της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας και κατά συνέπεια δεν περιέχουν προσαρμογές στα ποσά και την διάρθρωση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας ή άλλες προσαρμογές που θα ήταν αναγκαίες αν η Εταιρεία δεν θα μπορούσε να συνεχίσει την δραστηριότητά της.

3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

3.4(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

3.4(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στ' αποτελέσματα.

3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν την απόκτηση της κυριότητας ή των μισθωτικών δικαιωμάτων γης και κτιρίων προς ενοικίαση ή με σκοπό την αύξηση της κεφαλαιουχικής τους αξίας, και όχι για χρήση των ακινήτων για σκοπούς διαχείρισης, για τις εργασίες της Εταιρείας ή για μεταπώληση.

Τα ακίνητα για επένδυση αναγνωρίζονται στον ισολογισμό αρχικά σε τιμή κτήσης η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα που προκύπτουν από τη συναλλαγή και μετά αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους στο τέλος του κάθε οικονομικού έτους.

Η εύλογη αξία των ακινήτων υπολογίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές πριν την αφαίρεση εξόδων που θα υποστεί η Εταιρεία κατά την πώληση των ακινήτων. Το πραγματοποιθέν κέρδος ή ζημιά από πώληση ακινήτων για επένδυση, που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους, αντιπροσωπεύει τα καθαρά έσοδα από την πώληση αφού αφαιρεθεί το εμφανιζόμενο ποσό της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η αποτίμηση της 30ης Σεπτεμβρίου 2016 πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, την εταιρεία CBREAXIESμε ημερομηνία 30/9/2016.Η αποτίμηση έγινε σύμφωνα με τη μεθοδολογία και τα πρότυπα της RICS και έχει επιβλεφθεί από τονΝικόλαοΧατζητσόληFRICS, CREκαι την Κέλυ ΖολώταMRICS για λογαριασμό της εταιρείας AXIESS.A. μέλος του δικτύου της CBRE.

Το έλλειμμα ή το πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος του έτους με την εύλογη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

3.6 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αναιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

3.9 Δάνεια

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

Τα δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία διατηρεί ανεπιφύλακτα το δικαίωμα να μεταφέρει την τακτοποίηση της υποχρέωσης τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία κλεισίματος των Οικονομικών καταστάσεων.

3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

- **Τρέχουσα Φορολογία Εισοδήματος**

  Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού ισολογισμού της Εταιρείας, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

- **Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος**

  Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

  Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν πραγματοποιήθηκε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

  Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να ισχύσουν κατά το χρόνο που η αξία των περιουσιακών στοιχείων θα ανακτηθεί ή οι υποχρεώσεις θα διακανονισθούν.

  Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες, στην έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα για την χρησιμοποίηση των φορολογικών ζημιών.

Η αξία τους ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στην έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα τις καλύψει.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις σχηματίζονται όταν:

- Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος,
- Είναι πιθανόν ότι θ' απαιτηθεί εκροή πόρων για διακανονισμό της υποχρέωσης,
- Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται στο τέλος κάθε χρήσης και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων τα οποία, βάσει της καλύτερης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

α) Έσοδα από ενοίκια: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου.

Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

β) Έσοδα από τόκους

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

γ) Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση εκτός των εξόδων που δημιουργούνται για την απόκτηση των επενδύσεων σε ακίνητα, τα οποία κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους της επένδυσης.

Τα έξοδα από την πώληση των επενδύσεων σε ακίνητα αφαιρούνται από την τιμή πώλησης.

Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι επενδύσεις της Εταιρείας ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση της επένδυσης κατά τον χρόνο απόκτησης της επένδυσης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους.

Συμπεριλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

(β) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν ταξινομούνται σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις από-αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τις επενδύσεις λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον του κόστους της συναλλαγής, ενώ τυχόν διαφορά μεταξύ τιμής αγοράς και εύλογης αξίας μεταφέρεται στην καθαρή θέση.

Τα διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων μετέπειτα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την περίοδο που προκύπτουν.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που ταξινομήθηκαν σαν διαθέσιμα προς πώληση αναγνωρίζονται στα αποθεματικά επανεκτίμησης επενδύσεων.

Σε περίπτωση πώλησης ή απομείωσης των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές εύλογης αξίας μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές προσφοράς (bidprice). Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού δεν είναι ενεργή και για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία, η Εταιρεία προσδιορίζει τις εύλογες αξίες με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν την χρήση πρόσφατων συναλλαγών, αναφορά σε συγκρίσιμα στοιχεία και μεθόδους προεξόφλησης ταμειακών ροών αναπροσαρμοσμένες ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στη λογιστική του αξία. Για μετοχές εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας της μετοχής χαμηλότερα από το κόστος κτήσης συνιστά ένδειξη απομείωσης της αξίας.

Αν στοιχειοθετείταιαπομείωση της αξίας, η συσσωρευμένη ζημιά που υπολογίζεται σαν η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της τρέχουσας εύλογης αξίας μείον οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης η οποία είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μεταφέρεται από το αποθεματικό επανεκτίμησης επενδύσεων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων δεν αναστρέφονται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

3.14 Χρηματοοικονομικά εργαλεία

Τα βασικά χρηματοοικονομικά εργαλεία της Εταιρείας είναι τα μετρητά, οι τραπεζικές καταθέσεις, οι δανειακές υποχρεώσεις, συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων και οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Η διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι η εύλογη αξία τους ουσιαστικά ταυτίζεται με την αξία στην οποία απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, η διοίκηση πιστεύει ότι τα επιτόκια που καταβάλλονται σε σχέση με τα συναφθέντα δάνεια ισοδυναμούν με τα τρέχοντα εύλογα επιτόκια της αγοράς και, συνεπώς, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις οποιασδήποτε προσαρμογής της αξίας στην οποία απεικονίζονται οι υποχρεώσεις αυτές.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την κατωτέρω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις,

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες είτε άμεσα είτε έμμεσα,

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 για την μέτρηση της εύλογης αξίας.

Την 30η Σεπτεμβρίου 2016 και την 30η Σεπτεμβρίου 2015, η Εταιρεία κατείχε τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία:

	Η Εταιρεία			
	Εύλογη Αξία - 30.09.2016			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις				
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5.1)	0	11.963.000	0	**11.963.000**

	Η Εταιρεία			
	Εύλογη Αξία - 30.09.2015			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις				
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5.1)	0	12.011.000	0	**12.011.000**

Επενδύσεις σε ακίνητα: Η Εταιρεία έλαβε υπόψη της πληθώρα πηγών για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα που περιλαμβάνουν:

α) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασηςή τοποθεσίας οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

Β) Προεξοφλημένες ταμειακές ροές, βασισμένες σε όρους των υφιστάμενων μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου ήταν εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως τρέχουσες τιμές παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για την εύλογη αξία είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη των μελλοντικών μισθωμάτων και εσόδων, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις κρίνονται συστημικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της εταιρίας με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

3.15 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις, όταν η διανομή εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4. Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε πολλαπλούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως ο κίνδυνος ο σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας στοχεύει στον περιορισμό της αρνητικής επίδρασης στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα που προκύπτει από την αδυναμία πρόβλεψης των χρηματοοικονομικών αγορών και τη διακύμανση στις μεταβλητές του κόστους και των πωλήσεων.

Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων ορίζεται από τη Μητρική Εταιρεία.

Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η παρακάτω:

- Αξιολόγηση των κινδύνων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και τις λειτουργίες της Εταιρείας,
- Σχεδιασμός της μεθοδολογίας και επιλογή των κατάλληλων χρηματοοικονομικών προϊόντων για την μείωση των κινδύνων και
- Εκτέλεση / εφαρμογή, σύμφωνα με τη διαδικασία που έχει εγκριθεί από τη διοίκηση της Μητρικής Εταιρείας, της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές, και υποχρεώσεις από δάνεια.

Αναφορικά με τα επιτόκια, η διοίκηση πιστεύει ότι αυτά που καταβάλλονται σε σχέση με τα συναφθέντα δάνεια ισοδυναμούν με τα τρέχοντα εύλογα επιτόκια της αγοράς και, συνεπώς, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις οποιασδήποτε προσαρμογής της αξίας στην οποία απεικονίζονται οι υποχρεώσεις αυτές.

4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους.

Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που επηρεάζουν την αξία της επένδυσης περιλαμβάνουν:

1. Μεταβολές στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον
2. Μεταβολές στην εγχώρια αγορά ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η εταιρεία
3. Νομοθεσία και φορολογία ακίνητης περιουσίας
4. Ύπαρξη ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα.

Πριν προχωρήσει η Εταιρεία σε οποιαδήποτε επένδυση, γίνεται ενδελεχής έλεγχος από τη διοίκηση της και εγκρίνεται από τη Μέτοχο, στην οποία και ενοποιείται.

4.2 Ανάλυση κίνδυνου επιτοκίου

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεσή της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά τη βραχυπρόθεσμη πλέον χρηματοδότηση της.

Οι βραχυπρόθεσμες χρηματοδοτήσεις είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο βασισμένο στο Euribor πλέον περιθώριο 200 b.p.

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι μόνο από μεταβολές του Euribor, κίνδυνος που θεωρείται εξαιρετικά περιορισμένος.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ευαισθησία του αποτελέσματος της χρήσης καθώς και των ιδίων κεφαλαίων σε μια λογική μεταβολή του επιτοκίου της τάξεως του +0,5% ή -0,5%. Οι αλλαγές στα επιτόκια εκτιμάται ότι κινούνται σε μία λογική βάση σε σχέση με τις πρόσφατες συνθήκες της αγοράς.

	30.9.2016		30.9.2015	
ποσά σε €				
	0,5%	**-0,5%**	**0,5%**	**-0,5%**
Αποτέλεσμα χρήσης	(69.225)	69.225	(71.210)	71.210
Καθαρή Θέση	(69.225)	69.225	(71.210)	71.210

4.3 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου

Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο εκτείνεται στην αδυναμία των ενοικιαστών να τηρήσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας δεν προέρχονται από έναν ενοικιαστή, αλλά υπάρχει διασπορά· ως εκ τούτου ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ελεγχόμενος και σχετικά χαμηλός με βάση τις επικρατούσες γενικότερες χρηματοοικονομικές συνθήκες.

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα, και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου.

Πρόσθετα η εταιρεία έχει σχηματίσει (βλέπε σημείωση 5.3) ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

Για τις λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία θεωρείται εξαιρετικά μικρός.

4.4 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με προσεκτική παρακολούθηση των μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές περιόδους, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών.

Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 30η Σεπτεμβρίου 2016 αναλύεται ως εξής:

	30.9.2016			
ποσά σε €	**Βραχυπρόθεσμες**		**Μακροπρόθεσμες**	
	εντός 6 μηνών	**6 έως 12 μήνες**	**1 έως 5 έτη**	**αργότερο από 5 έτη**
Ομολογιακά Δάνεια	0	13.845.000	0	0
Εμπορικές Υποχρεώσεις	157.662	0	0	0
Λοιπές υποχρεώσεις	153.335	0	1.305.393	0
Σύνολο	**310.997**	**13.845.000**	**1.305.393**	**0**

	30.9.2015			
ποσά σε €	**Βραχυπρόθεσμες**		**Μακροπρόθεσμες**	
	εντός 6 μηνών	**6 έως 12 μήνες**	**1 έως 5 έτη**	**αργότερο από 5 έτη**
Ομολογιακά Δάνεια	0	13.845.000	0	0
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	397.056			
Εμπορικές Υποχρεώσεις	150.128	0	0	0
Λοιπές υποχρεώσεις	180.153	0	1.313.090	0
Σύνολο	**727.337**	**13.845.000**	**1.313.090**	**0**

4.5 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι οι εξής:

- Να εξασφαλίσει την ικανότητα να συνεχίσει τη δραστηριότητά της (going-concern) και
- Να εξασφαλίσει μια ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα «Καθαρά Ίδια Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση του ποσού των ιδίων κεφαλαίων πλέον τα δάνεια μειωμένης εξασφάλισης, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό.

Τα «Καθαρά Ίδια Απασχολούμενα Κεφάλαια» και το «Σύνολο Ιδίων και Δανειακών Κεφαλαίων» για τις χρήσεις 2016και 2015 αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Ίδια Κεφάλαια	398.517	-17.754
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	552.115	378.470
Ίδια Καθαρά Απασχολούμενα Κεφάλαια	**-153.598**	**-396.224**
Ίδια Κεφάλαια	398.517	-17.754
Πλέον: Δάνεια	13.845.000	14.242.056
Σύνολο ξένων και ιδίων κεφαλαίων	**14.243.517**	**14.224.302**

Επισημαίνεται ότι σε λειτουργικό επίπεδο (Κέρδη Εκμετάλλευσης) τα αποτελέσματα είναι θετικά.

Σημειώνεται ότι η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στην κλειόμενη χρήση είναι € 398.517 έναντι - € 17.754την προηγούμενη χρήση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί με προσοχή τις συνθήκες αγοράς ακινήτων και προγραμματίζει πρόσθετα μέτρα στο μέλλον που θα ισχυροποιούν τα Ίδια Κεφάλαια της.

5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

ποσά σε €	**Κτίρια**	**Σύνολο**
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2014	**12.100.000**	**12.100.000**
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5.13)	(89.000)	(89.000)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2015	**12.011.000**	**12.011.000**
Προσθήκες χρήσης	24.875	24.875
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5.13)	(72.875)	(72.875)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2016	**11.963.000**	**11.963.000**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPESHOPPINGCENTER στο Ίλιον, Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Δημοκρατίας 67α[α] και είναι πολύ κοντά στην Αττική οδό και στην Λεωφόρο Κηφισού με άμεση πρόσβαση στο Βορρά, το Νότο και τα Δυτικά της Αττικής. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2003 και η επιφάνειά του ανέρχεται σε 13.183 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (SterCinemas, Jumbo, Flocafe, Palmier, Goody's, κ.α).

Η Εταιρεία την 30 Σεπτεμβρίου 2016κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα έως τον Φεβρουάριο 2032, με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Τον Οκτώβριο του 2015, η Εταιρεία επέκτεινε τα μισθωτικά δικαιώματα έως τον Φεβρουάριο 2052και συμφώνησε νέο μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για ακόμη 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττόμενων ενοικίων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ζημία από την αποτίμηση κατά την 30/9/2016 ανήλθε σε €72.875 έναντι ζημιάς €89.000 την προηγούμενη χρήση.

Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί από την ανεξάρτητη εταιρεία εκτιμητών CBRE AXIES με μελέτη της 30/9/2016και ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Τα έσοδα από τα μισθώματα και οι τιμολογήσεις για κοινόχρηστες δαπάνες (κοινόχρηστα, επισκευές, συντήρηση κ.λπ.) κατά τη διάρκεια της χρήσης ανήλθαν σε € 2.567.779 (2015: €2.667.727).

Επίσης, δαπανήθηκαν για επισκευές και συντηρήσεις του επενδυτικού ακινήτου ποσά αξίας € 98.906 (2015: € 90.616)

5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Το ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Απαιτήσεις (καθαρές από προεξόφληση ποσού 2016: €56.341, 2015: €110.645)	569.297	783.124
Δοσμένες εγγυήσεις (εγγυήσεις μελλοντικών μισθωμάτων κλπ.)	101.856	113.589
Υπόλοιπο λήξεως	**671.153**	**896.713**

5.3 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Πελάτες Εσωτερικού	2.695.704	2.571.800
Επιταγές Εισπρακτέες	60.649	532.893
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	34.104	34.098
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	97.667	11
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	85.558	89.230
Έξοδα επόμενων χρήσεων	1.379	6.507
Περιουσιακά στοιχείαπρος πώληση (καθαρό από πρόβλεψη υποτίμησης ποσού €296.050)	83.400	0
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-557.334	-936.072
Σύνολο	**2.501.127**	**2.298.467**

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσειςαναλύεται στον Πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε €	**Σύνολο**
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2014	**953.739**
Μείον: Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	0
Μείον: Μείωση Πρόβλεψηςγια τη χρήση (βλέπε σημείωση 5.11)	-17.667
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2015	**936.072**
Μείον: Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	0
Μείον: ΜείωσηΠρόβλεψηςγια τη χρήση (βλέπε σημείωση 5.11)	-378.738
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2015	**557.334**

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-12 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας.

Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η πρόβλεψη που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της εταιρείας επαρκεί για την κάλυψη μελλοντικών κινδύνων από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Καταθέσεις Όψεως	552.115	378.470
Σύνολο	**552.115**	**378.470**

Η Εταιρεία έχει ενεχυριάσει μέρος των βραχυπρόθεσμων τοποθετήσεων της για την εξασφάλιση των όρων της δανειακής σύμβασης του Ομολογιακού Δανείου που εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2008 (Σημείωση 5.8)

5.5 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 30η Σεπτεμβρίου 2015 το σύνολο των εκδοθείσων κοινών μετοχών ανήρχετο σε 12.762.728 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί πλήρως.

	Κοινές Μετοχές	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 30/9/2014	12.762.728	12.762.728
Υπόλοιπο την 30/9/2015	12.762.728	12.762.728
Υπόλοιπο την 30/9/2016	12.762.728	12.762.728

Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η Τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε. με ποσοστό 100%.

5.6 Αναβαλλόμενος φόρος

Η Εταιρία αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτησημόνον επί των φορολογικών ζημιών, τις οποίες θεωρεί ανακτήσιμες εντός των επόμενων ετών λόγω προσδοκόμενων μελλοντικών φορολογικών κερδών.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού €172.512 (30/09/2015: €283.023), έναντι φορολογικών ζημιών €594.869 (30/09/2015: €975.942).

Σημειώνεται ότι δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλόμενη φορολογική απαίτηση επί φορολογικών ζημιών ποσού €2.307.498(30/09/2015: €2.259.130), τιςοποίες κρίνει ως μη ανακτήσιμες.

Ο ισχύων φορολογικός συντελεστής φόρου εισοδήματος, στον οποίο υπόκειται η Εταιρία για τη χρήση 2016, είναι 29% (2015: 29%).

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και σημείωση 5.14.

5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το κονδύλι των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας αξίας € 1.305.393αφορά κύρια εγγυήσεις ενοικίων και κοινοχρήστων (2015: € 1.313.090).

5.8 Δανειακές υποχρεώσεις

5.8.1 Δανειακές υποχρεώσεις με EurobankErgasias

Η Εταιρεία σύναψετην 24η Απριλίου 2008 ομολογιακό δάνειο ύψους 14.900.000 ευρώμε την τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε, διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού) + spread 0,90% ετησίως και ημερομηνία αποπληρωμής 24 Απριλίου 2015. Για το σκοπό αυτό έχουν εκδοθεί 149 ομολογίες των 100.000 ευρώ έκαστη.

Στην χρήση 2011 η εταιρεία αποπλήρωσε ποσό ύψους € 1.055.000 με μερική εξόφληση 10,55 Ομολογιών και έγινε αναπροσαρμογή της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου, ώστε το ποσό του δανείου και της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίωνανήλθε σε 13.845.000 ευρώ και σταθερό επιτόκιο σε 5,77%.

Την 24 Απριλίου 2015 η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή τροποποιητικής σύμβασης δανείου βάση της οποίας επεκτάθηκε η ημερομηνία λήξης του δανείου για την 24 Απριλίου 2016.Την 24 Απριλίου 2016 η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή τροποποιητικής σύμβασης δανείου βάση της οποίας επεκτάθηκε η ημερομηνία λήξης του δανείου για την 22 Απριλίου 2017, ενώ προγενέστερατης ημερομηνίας έγκρισης του ισολογισμού, η μητρική Εταιρεία και δανείστρια τράπεζα εξέφρασε εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία. Το υπόλοιπο του δανείου την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και την 30 Σεπτεμβρίου 2015 ανέρχεται σε €13.845.000.

Η Εταιρεία προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων του ομολογιακού δανείου που εκδόθηκε τον Απρίλιο 2008, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους του ομολόγου, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας, παραχώρησε τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια του ακινήτου
2. Ενέχυρο μετοχών του εκδότη
3. Ενέχυρο μισθωμάτων και εκχώρηση απαιτήσεων από εγγυητικές επιστολές εκδοθείσες στα πλαίσια των συμβάσεων εκχώρησης
4. Ενεχυρίαση καταθέσεων.

Το ομολογιακό δάνειο περιλαμβάνει χρηματοοικονομικούς όρους τους οποίους πρέπει να πληροί η Εταιρεία την 30 Σεπτεμβρίου κάθε χρήσης σε όλη τηνδιάρκεια του δανείου, και οι οποίοι είναι: (α) ο δείκτης LoantoValueratio (LTV) ο οποίος πρέπει να είναι μικρότερος του 65% και ορίζεται ως το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας πλέον του καθαρού λειτουργικού εσόδου διαιρούμενο από την αξία των επενδυτικών ακινήτων τους, και, (β) το δείκτη InterestCoverageRatio (ICR) ο οποίος πρέπει να είναι μεγαλύτερος του 1,7, και ορίζεται ως οι συνολικές χρηματικές εισροές της Εταιρείας διαιρούμενο με την ετήσια εξυπηρέτηση των τόκων.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία έλαβε απαλλαγή από την δανείστρια τράπεζα για τον υπολογισμό και την πλήρωση της ανωτέρω συνθήκης για την χρήση 2015 και έπειτα.

Το 2015 η εταιρεία προχώρησε και σε σύναψη αλληλόχρεου λογαριασμούμε την EurobankΕργασίας Α.Ε. και συνολικό πιστωτικό όριο €813.056, για την κάλυψη τρεχόντων ταμειακών αναγκών.

Το σύνολο των δανείων της εταιρείας προς την μητρική της εταιρεία και δανείστρια τράπεζα (ομολογιακό και αλληλόχρεο) απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο Απριλίου 2008	13.845.000	13.845.000
Αλληλόχρεος λογαριασμός	0	397.056
Σύνολο	**13.845.000**	**14.242.056**

Οι ημερομηνίες λήξης των δανείων, έχουν ως εξής:	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Μέχρι 1 έτος	13.845.000	14.242.056
Από 1 έως 5 έτη	0	0
Άνω των 5 ετών	0	0
	13.845.000	**14.242.056**

5.9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών συναφών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Προμηθευτές	157.662	150.128
Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	1.612	1.619
Δεδουλευμένα έξοδα	92.564	112.614
ΦΠΑ	0	0
Λοιποί Φόροι & Τέλη	56.959	60.759

Λοιπές Υποχρεώσεις	2.200	5.161
Σύνολο	**310.997**	**330.281**

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, δεν υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην τον δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα) και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

Τα δεδουλευμένα έξοδα αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Τόκοι Ομολογιακού Δανείου Απριλίου 2008	15.298	32.536
PROTERGIA	41.103	0
ΔΕΗ	0	56.179
Πρόβλεψη Αμοιβής Ελεγκτών	21.000	22.000
Πρόβλεψη Αμοιβής Εκτιμητών	1.500	1.500
Λοιπά Έξοδα Χρήσης Δουλευμένα (Πληρωτέα)	13.661	400
Σύνολο	**92.562**	**112.615**

5.10 Λειτουργικά έξοδα

Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	231.221	48.368
Παροχές Τρίτων	1.327.303	1.565.854
Αποσβέσεις	6.643	21.094
Σύνολο	**1.565.167**	**1.635.316**

Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2016**	**30.9.2015**
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	188.998	246.319
Παροχές σε τρίτους	28.645	39.321
Φόροι – Τέλη	172.606	163.029
Διάφορα έξοδα	18.304	19.607
Σύνολο	**408.553**	**468.276**

5.11 Λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2016	30.9.2015
Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα	0	28.575
Σύνολο	**0**	**28.575**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2015	30.9.2014
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	297.052	273.998
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις (βλέπε σημείωση 5.3)	-378.738	-17.667
Σύνολο	**-81.686**	**256.331**

5.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έξοδα

ποσά σε €	30.9.2016	30.9.2015
Χρεωστικοί τόκοι ομολ. δανείου Απριλίου 2008	132.124	187.827
Χρεωστικοί τόκοι Αλληλόχρεου Λογαριασμού	0	12.986
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	-55.986	-63.807
Σύνολο	**76.138**	**137.006**

Χρηματοοικονομικά έσοδα

ποσά σε €	30.9.2016	30.9.2015
Πιστωτικοί τόκοι	50	77
Κέρδη από αποτίμηση SWAP καθαρό από κόστος τερματισμού	0	159.185
Σύνολο	**50**	**159.262**

5.13 Κέρδη /(ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα

Τα Κέρδη /(ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν ζημία από την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (*) και αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2016	30.9.2015
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(72.875)	(89.000)
Σύνολο	**(72.875)**	**(89.000)**

(*) βλέπε και σημείωση 5.1

5.14 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος) αναλύεται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2016	30.9.2015
Τρέχων φόρος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	110.511	32.268
Σύνολο	**110.511**	**32.268**

Οι φορολογικές δηλώσεις υποβάλλονται κάθε χρόνο, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που αναφέρονται σε αυτές θεωρούνται προσωρινές μέχρι τη διενέργεια φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές και την έκδοση της σχετικής έκθεσης με την οποία οι φορολογικές υποχρεώσεις οριστικοποιούνται.

Φορολογικές ζημιές που μεταφέρονται από προηγούμενες χρήσεις, στο βαθμό που είναι αποδεκτές από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να συμψηφισθούν με τα κέρδη των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν.

Αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος, υπολογίζονται σε όλες τις προσωρινές φορολογικές διαφορές χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή που θα ισχύει κατά την περίοδο που ένα περιουσιακό στοιχείο πραγματοποιείται ή μια υποχρέωση διακανονίζεται, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία των Οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις Φορολογικές Αρχές για τις χρήσεις 2007-2010 και κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της, για τις ανέλεγκτες χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Για τις χρήσεις του 2011 μέχρι 2016 η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994.

Ο έλεγχος για το 2016βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2016. Η διοίκηση της εταιρείας και οι υπογράφοντες τις οικονομικές καταστάσεις δεν προβλέπουν να προκύψουν σημαντικά ευρήματα από τον εν εξελίξει φορολογικό έλεγχο. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του

φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

5.15 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη οι οποίες δεν πραγματοποιήθηκαν με συνήθεις εμπορικούς όρους (arm'slengthtransactions).

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέλη (τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε.) αφορούν σε τραπεζικό δανεισμό την 30 Σεπτεμβρίου 2016 συνολικού ποσού €13.845.000, σε τραπεζικούς τόκους ύψους € 132.124 (2015 : € 187.827)και διάφορες υπηρεσίες ύψους € 795(2015 : € 52.652).

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Κατά τη διάρκεια της χρήσης μέλη του ΔΣ δεν έλαβαν αμοιβή ως έξοδα παραστάσεως.

5.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Από την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού μέχρι σήμερα δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την ακρίβεια και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας.

Αθήνα, 31/1/2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	ΣΥΝΤΑΞΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
HERALD ΕΛΛΑΣ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 HERALD ΕΛΛΑΣ Α.Ε. Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 247 & ΠΡΙΝΗΣ 1 - Ν.ΣΜΥΡΝΗ Τ.Κ.1712 ΤΗΛ. 210 9411300 - FAX:210 9411668 ΑΦΜ:998644084 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ρ.ΜΑΕ 62010/01/Β/06/638 Ιερωνύμου Γεωργιάδας ΑΔΤ ΤΑ 502952	Αντώνης Χαλδέζος ΑΔΤ ΑΖ 584207	Α & Α Α.Ε.Ο.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΛΕΩΦ ΣΥΓΓΡΟΥ 247-Ν ΣΜΥΡΝΗ, ΑΤΤΙΚΗ 17122 ΤΗΛ 210 9411667, FAX 210 9411668 ΑΡ ΜΑΕ 63746/01ΝΤ/Β/07/182 ΑΦΜ 998535863 - ΔΟΥ ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ Δημήτριος Κερασίδης – F&A ΑΕ Αρ. Αδ. ΟΕΕ 832/Θ110/20-11-2007 Α' Τάξης

–