Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΛΑΣΙΘΙΩΤΑΚΗΣ ΕΜΜ.
Τηλέφωνο: 2103382226
Fax: 2103616464
E-mail: emmlas@acci.gr

Αθήνα, **20/04/2018**
Αριθ. Πρωτ.: **1070926**

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**», το διακριτικό τίτλο «**ΑΡΗΝΗ Α.Ε.**» και αριθμό **ΓΕΜΗ 007158001000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **16/04/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**», το διακριτικό τίτλο «**ΑΡΗΝΗ Α.Ε.**» και αριθμό **ΓΕΜΗ 007158001000**:

Α) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1371159**, οι **εγκεκριμένες** από την **10/09/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις** με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη **χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016**.

Β) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1371160**, η από **10/09/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης** σύμφωνα με την οποία **ορίστηκε** για τον **έλεγχο** των **Οικονομικών καταστάσεων** της **χρήσης** από **01/01/2017 έως 31/12/2017**, η ελεγκτική εταιρεία «**TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών**», το διακριτικό τίτλο «**TMS AUDITORS S.A.**» και αριθμό **ΓΕΜΗ 119980903000**, με ΑΦΜ: 800394662 και με αριθμό μητρώου **ΣΟΕΛ 166**.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 25246/17 - 11/04/2018).

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».

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2016 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Στο λογαριασμό "Εμπορικές Απαιτήσεις" περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, επίδικες και επισφαλείς απαιτήσεις από πελάτες συνολικού ποσού € 794 χιλ. περίπου. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί ισόποση απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών. Λόγω του του γεγονότος αυτού, η αξία των απαιτήσεων από πελάτες και τα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται αυξημένα κατά € 794 χιλ. και τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης και των προηγούμενων χρήσεων αυξημένα κατά € 170 χιλ. και € 624 χιλ. περίπου αντίστοιχα.
2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2011 μέχρι 2016. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που, πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 14 του προσαρτήματος όπου αναφέρεται ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2016 έχει καταστεί αρνητικό, και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Το γεγονός αυτό αποδίδεται στις λογιστικές ζημιές αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ως συνέπεια της κατάρρευσης της ελληνικής κτηματαγοράς από την έναρξη της οικονομικής κρίσης.

Επιπλέον, κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/12/2016 πληρούνταν οι συμβατικοί όροι καταγγελίας, μεταξύ άλλων, δανειακής σύμβασης της Εταιρείας λόγω ύπαρξης ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων τοκοχρεολυσίων συνολικού ποσού € 1.024 χιλ., με αποτέλεσμα δανειακές υποχρεώσεις ποσού € 29.866 χιλ. να έχουν ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ως συνέπεια, το σύνολο της αξίας των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει την συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Εντός της τρέχουσας χρήσης 2017 η Εταιρεία προέβη στην αποπληρωμή των ως άνω ληξιπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων.

Στο πλαίσιο αυτό η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά με βεβαιότητα ότι δεν συντρέχουν οι λόγοι καταγγελίας της δανειακής σύμβασης ως αποτέλεσμα της εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων δανειακών οφειλών μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς ενώ ταυτόχρονα εκτιμά ότι η Εταιρεία θα εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση προκειμένου να ανταποκριθεί στις ταμειακές της ανάγκες για την κάλυψη των δανειακών της υποχρεώσεων. Η σχετική βεβαιότητα εδράζεται στην υψηλή λειτουργική της κερδοφορία η οποία αποτυπώνεται στην πραγματοποίηση κατά την κλειόμενη χρήση 2016 κερδών προ φόρων ποσού € 421 χιλ. καθώς και θετικού EBITDA ποσού € 1.178 χιλ..

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και δεν περιλαμβάνουν οποιαδήποτε προσαρμογή η οποία θα έπρεπε να διενεργηθεί στις αξίες και στην ταξινόμηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, στην περίπτωση που αυτή δεν συνέχιζε τις δραστηριότητές της.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της καταγγελίας των δανειακών συμβάσεων μολονότι πραγματοποιήθηκε τακτοποίηση των ληξιπρόθεσμων οφειλών μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς αλλά και οι εξελίξεις στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον όπως μια πιθανή επιδείνωση των όρων στον κλάδο που δραστηριοποιείται ή στις εργασίες της ίδιας της εταιρείας θα επηρέαζε σημαντικά τόσο το σχεδιασμό όσο και τη λειτουργία της. Τα ανωτέρω, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά την γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43^{α} του Κωδ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο μας, για την εταιρεία ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 4/9/2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Μιχαλακοπούλου 91, 11528 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166

Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Εμμανουήλ Πετράκης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 18731

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤ/ΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
(Αρ. ΓΕΜΗ: 7158001000**)**
Προς την
ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ 10ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2017
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01/2016-31/12/2016

Κύριοι Μέτοχοι,
Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της εταιρείας κατά το έτος 2016 και θέτουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της δέκατης χρήσεως 01/01/2016-31/12/2016 παραθέτοντας τις ακόλουθες επεξηγήσεις.

Κατά τη χρήση αυτή το Διοικητικό Συμβούλιο κατέβαλε κάθε δυνατή προσπάθεια για τη πληρέστερη και αποτελεσματικότερη οργάνωση αλλά και ανάπτυξη της Εταιρείας ιδιαίτερα στο τομέα της εκμετάλλευσης του εμπορικού κτιρίου που έχει στη κατοχή της στο Ν. Ψυχικό, επί των οδών Ολυμπιονικών & Λυκούργου.

Η εταιρεία στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας εκμετάλλευεται μέρος του εμπορικού κτιρίου, επί των οδών Ολυμπιονικών & Λυκούργου , Ν.Ψυχικό, με τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών και εκτιμά ότι άμεσα θα προχωρήσει στην ολοκλήρωση των εργασιών στους λοιπούς χώρους του κτιρίου έτσι ώστε να καταφέρει την πλήρη λειτουργία του κτιρίου στην εκμετάλλευση της. Παράλληλα έχει προχωρήσει σε μίσθωση του όμορου εμπορικού κτιρίου της εταιρείας «ΈΡΝΟΣ ΑΕ» το οποίο εντάχθηκε στη δραστηριότητα της, με την υπεκμίσθωση του στην εταιρεία «ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕ» αλλά και την ιδία εκμετάλλευση υπόγειου σταθμού στάθμευσης μέσω Υποκαταστήματος της.

Τα αποτελέσματα της χρήσης 2016 διαμορφώθηκαν ως εξής:

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016- 10η ΕΤΑΙΡΙΚΗ (01/01/2016-31/12/2016)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 7158001000 / A.P.M.AE 61663/01/B/06/494

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2016	**2015**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	3.045.103,28	3.346.244,79
Κόστος πωλήσεων	-2.080.310,04	-2.494.839,16
Μικτό αποτέλεσμα	**964.793,25**	**851.405,63**
Έξοδα διοίκησης	-21.247,89	-59.681,25
Έξοδα διάθεσης	-4.014,94	-949,48
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-22.849,21	-208,38
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	0,00	-94.084,98
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00	-967.234,35
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**916.681,21**	**-265.560,04**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	91.586,35	145.132,80
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-587.528,98	-676.371,68
Αποτέλεσμα προ φόρων	**420.738,58**	**-796.798,92**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**420.738,58**	**-796.798,92**

Παρακάτω παρατίθενται βασικοί οικονομικοί δείκτες που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας:

	31/12/2016	%	31/12/2015	%
1. Διάρθρωσης Ενεργητικού				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	15.735.539,00 / 27.350.702,27	= **57,53%**	11.751.704,17 / 26.586.491,58	= **44,20%**
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	11.612.163,27 / 27.350.702,27	= **42,46%**	11.748.704,17 / 26.586.491,58	= **44,19%**

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

2. Διάρθρωσης Παθητικού

Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	-8.618.110,83 / 35.968.813,10	= **-23,96%**	-9.038.849,41 / 35.625.340,99	= **-25,37%**

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

3. Δανειακής εξάρτησης της Εταιρείας

Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	35.968.813,10 / 27.350.702,27	= **131,51%**	35.625.340,99 / 26.586.491,58	= **134,00%**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	-8.618.110,83 / 27.350.702,27	= **-31,51%**	-9.038.849,41 / 26.586.491,58	= **-34,00%**

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

4. Χρηματοδότησης Ακινητοποιήσεων

Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο Ενεργητικό	-8.618.110,83 / 11.612.163,27	= **-74,22%**	-9.038.849,41 / 11.748.704,17	= **-76,93%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

5. Χρηματοδότησης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	15.735.539,00 / 34.937.802,96	= **45,04%**	11.751.704,17 / 5.766.498,85	= **203,79%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού, (βαθμός ρευστότητας).

Κυκλοφορούν – Βραχυπρ. Υποχρεώσεις / Κυκλοφορούν Ενεργητικό	-19.202.263,96 / 15.735.539,00	= **-122,03%**	5.985.205,32 / 11.751.704,17	= **50,93%**

6. Κυκλοφορίας κεφαλαίου

Πωλήσεις Υπηρεσιών	3.045.103,28	=	**-35,33%**	3.346.244,79	=	**-37,02%**
Ίδια Κεφάλαια	-8.618.110,83			-9.038.849,41		

7. Αποδοτικότητας πωλήσεων

Μικτά Αποτελέσματα	964.793,25	=	**31,68%**	851.405,63	=	**25,44%**
Πωλήσεις Υπηρεσιών	3.045.103,28			3.346.244,79		

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

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	420.738,58	=	**13,41%**	-796.798,92	=	**-22,82%**
Σύνολο εσόδων	3.136.689,63			3.491.377,59		

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

8. Αποδοτικότητας των Ιδίων Κεφαλαίων

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	420.738,58	=	**-4,88%**	-796.798,92	=	**8,82%**
Ίδια Κεφάλαια	-8.618.110,83			-9.038.849,41		

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

Κίνδυνοι

Κατά τη λήξη της χρήσης 2016 η Εταιρεία είχε στη κατοχή της χρηματοοικονομικά μέσα άρα εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Τα τραπεζικά της υπόλοιπα που αποτελούν ένα από τα κύρια στοιχεία του ενεργητικού της, διατηρούνται σε χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία. Επιπρόσθετα, έχουν θεσπιστεί και εφαρμόζονται διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών και του πιστωτικού κινδύνου. Πελάτες της Εταιρείας μας είναι κατά κύριο λόγο αξιόπιστες εταιρείες με υψηλό δείκτη φερεγγυότητας.

Απασχόληση προσωπικού

Η εταιρεία δεν διαθέτει ακόμα προσωπικό, οπότε δεν χρήζει ανάπτυξης το εν λόγω θέμα. Οι ανακύπτουσες απαραίτητες εργασίες ανατείθενται σε εξωτερικούς συνεργάτες. Ευελπιστούμε ότι μελλοντικά η βελτίωση της οικονομικής πορείας της εταιρείας και οι ανάγκες της, θα της δώσουν την δυνατότητα να μπορέσει να προσλάβει προσωπικό και να συμβάλλει κοινωνικά στην μείωση της υπάρχουσας ανεργίας.

Περιβάλλον

Εφαρμόζοντας φιλικές προς το περιβάλλον πολιτικές και διαδικασίες σε όλο το εύρος των δραστηριοτήτων μας, ιδιαίτερα όσον αφορά θέματα ανακύκλωσης και περιβαλλοντικής διαχείρισης, προσπαθούμε να περιορίσουμε το περιβαλλοντικό μας αποτύπωμα αποδεικνύοντας την δέσμευσή μας στην βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια και υπευθυνότητα.
Μέσω της περιβαλλοντικής πολιτικής μας, δεν περιοριζόμαστε στην υιοθέτηση των βέλτιστων «πράσινων» πρακτικών, αλλά επεκτεινόμαστε και σε δράσεις ευαισθητοποίησης

των πελατών και του προσωπικού μας για την προστασία του περιβάλλοντος. Αναλυτικότερα τα μέτρα που υλοποιούμε παρουσιάζονται παρακάτω:
Μέσω των πολιτικών μας στοχεύουμε στην μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας των κτιρίων της εταιρείας. Έχει υπολογισθεί διεθνώς ότι τα κτίρια αποτελούν τον πιο ενεργοβόρο καταναλωτή καθώς η λειτουργία τους είναι υπεύθυνη για το 38% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, ποσοστό μεγαλύτερο από αυτό της βιομηχανίας (33%) και των μεταφορών (26%).
Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απόβλητα και τα απορρίμματα που σχετίζονται με την λειτουργία των κεντρικών γραφείων όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.

Προοπτικές

Οι προοπτικές της Εταιρείας μας για το 2017 είναι θετικές παρά την οικονομική ύφεση που επικρατεί ιδιαίτερα στο κλάδο των ακινήτων. Θεωρούμε ότι οι υψηλού επιπέδου υπηρεσίες μας στον εμπορικό χώρο του Ν.Ψυχικού με την εμπορική δυναμική της περιοχής, παράλληλα με τις διαδικασίες ελέγχου του κόστους που είναι συνεχείς και έχουν σκοπό τη μείωση των λειτουργικών δαπανών της Εταιρείας, δίνει την προοπτική συνέχισης της κερδοφορίας και σε επόμενα έτη.

Περισσότερα οικονομικά στοιχεία και επεξηγήσεις για τις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και τη περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας παρατίθενται και στις σημειώσεις των ενιαίων οικονομικών καταστάσεων.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τον Ισολογισμό και τα Αποτελέσματα της χρήσης λήξης 31/12/2016.
2. Να μας απαλλάξετε από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2016 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.
3. Να διορίσετε τακτικούς και αναπληρωματικούς ελεγκτές για την τρέχουσα χρήση 2017.

Αθήνα
21 Αυγούστου 2017
Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Ιωάννης Περρωτής

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Προσάρτημα επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης
1η Ιανουαρίου 2016 έως 31η Δεκεμβρίου 2016

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 για Μικρές οντότητες που συντάσσουν ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τα Ε.Λ.Π.

Σέκερη 4 - ΑΘΗΝΑ, 10674
Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 61663/01/Β/06/494
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 7158001000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Πληροφορίες 3
2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 7
3. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών 7
4. Παρεκκλίσεις 8
5. Τυχόν Συσχετισμοί 9
6. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία 9
7. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία 9
8. Εξασφαλίσεις 10
9. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις 10
10. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων 11
11. Τόκοι 11
12. Απασχολούμενο Προσωπικό 11
13. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων 11
14. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας 11
15. Λοιπές Γνωστοποιήσεις 12

1. Πληροφορίες

Επωνυμία Οντότητας: **ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Νομικός Τύπος Οντότητας:	Ανώνυμη Εταιρεία
Περίοδος Αναφοράς:	01.01.2016 – 31.12.2016
Διεύθυνση έδρας οντότητας:	Σέκερη 4, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων
Δημόσιο Μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένη η οντότητα:	Υπουργείο Ανάπτυξης Γενικής Γραμματείας Εμπορίου Διεύθυνση Ανων. Εταιρ. & Πίστεως
Α.Ρ.Μ.Α.Ε.	61663/01/Β/06/494
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.	7158001000
Κατηγορία Οντότητας:	Μικρή οντότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	2015	2014
Κύκλος εργασιών-Συνήθης δραστηριότητα:	3.346.244,79	3.264.655,19
Σύνολο Ενεργητικού:	26.586.491,58	18.518.632,17
Μέσος όρος προσωπικού:	0,00	0,00

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**2016**	**2015**
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1.739.202,20	1.755.000,00
Λοιπός εξοπλισμός	3.320,46	5.322,98
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.505.068,13	9.385.000,00
Σύνολο	*11.247.590,79*	*11.145.322,98*
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	364.572,48	603.381,19
Σύνολο	*364.572,48*	*603.381,19*
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	3.000,00	3.000,00
Σύνολο	*3.000,00*	*3.000,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**11.615.163,27**	**11.751.704,17**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.363.034,74	1.037.082,30
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	2.346,52	1.673,44
Λοιπές απαιτήσεις	577.617,99	585.079,81
Προπληρωμένα έξοδα	3.008,75	148.561,39
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.789.531,00	13.062.390,47
Σύνολο	15.735.539,00	14.834.787,41
Σύνολο κυκλοφορούντων	**15.735.539,00**	**14.834.787,41**
Σύνολο ενεργητικού	**27.350.702,27**	**26.586.491,58**

Καθαρή θέση	**2016**	**2015**
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	5.060.000,00	5.060.000,00
Υπέρ το άρτιο	5.000.000,00	5.000.000,00
Σύνολο	10.060.000,00	10.060.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	-18.678.110,83	-19.098.849,41
Σύνολο	-18.678.110,83	-19.098.849,41
Σύνολο καθαρής θέσης	**-8.618.110,83**	**-9.038.849,41**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	0,00	28.841.636,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.031.010,14	1.017.206,14
Σύνολο	1.031.010,14	29.858.842,14
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	31.782.361,94	2.843.301,89
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.949.235,51	2.699.614,91
Λοιποί φόροι και τέλη	20.570,33	64.607,82
Λοιπές υποχρεώσεις	1.476,01	1.476,01
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	184.159,17	157.498,22
Σύνολο	34.937.802,96	5.766.498,85
Σύνολο υποχρεώσεων	**35.968.813,10**	**35.625.340,99**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**27.350.702,27**	**26.586.491,58**

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2016	**2015**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	3.045.103,28	3.346.244,79
Κόστος πωλήσεων	-2.080.310,04	-2.494.839,16
Μικτό αποτέλεσμα	**964.793,25**	**851.405,63**
Έξοδα διοίκησης	-21.247,89	-59.681,25
Έξοδα διάθεσης	-4.014,94	-949,48
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-22.849,21	-208,38
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	0,00	-94.084,98
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00	-967.234,35
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**916.681,21**	**-265.560,04**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	91.586,35	145.132,80
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-587.528,98	-676.371,68
Αποτέλεσμα προ φόρων	**420.738,58**	**-796.798,92**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**420.738,58**	**-796.798,92**

2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2016 καθώς και της 31.12.2015 έχουν καταρτισθεί σε πλήρη συμφωνία με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών

- Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά διετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Διαφορές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Τα επενδυτικά ακίνητα που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

- Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά τετραετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Κέρδη (θετικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται, κατά στοιχείο ακινήτου, ως διαφορά στην καθαρή θέση στην περίοδο που προκύπτουν. Ζημιές (αρνητικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους πρώτα συμψηφίζουν τυχόν υπάρχουσα θετική διαφορά εύλογης αξίας της καθαρής θέσης κατά περιουσιακό στοιχείο και το απομένον ποσό αναγνωρίζεται ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτει. Το ποσό των θετικών διαφορών εύλογης αξίας (κέρδος) της καθαρής θέσης μπορεί να μεταφέρεται κατευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον, στο βαθμό που το σχετικό ποσό έχει καταστεί πραγματοποιημένο. Η μεταφορά γίνεται είτε σταδιακά, καθώς το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται, είτε εφάπαξ κατά τη διαγραφή ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεση του στοιχείου από το οποίο προέρχεται η σχετική διαφορά. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που παρακολουθούνται σε εύλογες αξίες υπόκεινται σε απόσβεση όταν έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή. Η απόσβεση αυτή υπολογίζεται με βάση την αναπροσαρμοσμένη αξία.

- Τα λοιπά ενσώματα και τα άυλα πάγια στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά διετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Διαφορές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Τα επενδυτικά ακίνητα που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

- Η αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υπόκειται σε πλήρη απόσβεση. Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του. Οι αποσβέσεις επί των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο και η ωφέλιμη ζωή τους καθορίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές του Ν.4172/2013.

- Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.
- Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Ως ανακτήσιμη αξία θεωρείται η αξία χρήσεως που είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών χρηματοροών από την συμμετοχή, στην επόμενη πενταετία και της υπολειμματικής της αξίας στο τέλος της πενταετίας.
- Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.
- Η οντότητα επέλεξε κατόπιν σχετικής δυνατότητας που παρέχει η παρ.3 του άρθρου 23 του Ν.4308/2014 να μην αναγνωρίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.
- Η εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα. Το έσοδο αποτιμάται στο ονομαστικό ποσό του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου ανταλλάγματος και αντιπροσωπεύει το εισπρακτέο ποσό για τις υπηρεσίες, καθαρό από εκπτώσεις, επιστροφές και Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.
- Τα έξοδα περιλαμβάνουν:
- Τα έξοδα ίδρυσης.
- Τις πάσης φύσεως δαπάνες μισθοδοσίας εργαζομένων, περιλαμβανομένων των προβλέψεων για μελλοντικές παροχές.
- Τις επισκευές και συντηρήσεις.
- Τις αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων.
- Τις προβλέψεις για λοιπούς κινδύνους και έξοδα.
- Τους τόκους και τα συναφή έξοδα.
- Τα έξοδα και τις ζημίες που προκύπτουν από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.
- Τις ζημίες που προκύπτουν από τη διαγραφή περιουσιακών στοιχείων.
- Τις λοιπές προκύπτουσες ζημίες που παρουσιάζονται με το καθαρό ποσό τους.
- Το φόρο εισοδήματος της περιόδου.
- Κάθε άλλο έξοδο που έχει προκύψει και δεν περιλαμβάνεται στις προηγούμενες κατηγορίες.

4. Παρεκκλίσεις

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτελούν ενιαίο σύνολο και παρουσιάζουν εύλογα, τα αναγνωριζόμενα περιουσιακά στοιχεία (στοιχεία ενεργητικού), τις υποχρεώσεις, την καθαρή θέση, τα στοιχεία εσόδων και εξόδων, κερδών και ζημιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του
Ν.4308/2014.

Η οντότητα δεν έχει παρεκκλίνει ως προς τις υποχρεώσεις της σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 περί εύλογης παρουσίασης.

5. Τυχόν Συσχετισμοί

Δεν υπάρχει περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση η οποία σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού, ώστε να προβούμε σε γνωστοποίηση της σχέσης του στοιχείου αυτού με τα σχετιζόμενα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

6. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Ακολουθεί πίνακας των κονδυλίων των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων.

ΧΡΗΣΗ 2016	Γη (οικόπεδα) Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Κτήρια - τεχνικά έργα	Λοιπός εξοπλισμός	Επενδυτικά Ακίνητα	1/Λοιπά άϋλα	**ΣΥΝΟΛΟ**
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2016	3.074.553,72	4.370.284,64	6.509,04	9.385.000,00	2.386.494,86	**19.222.842,26**
Προσθήκες περιόδου			4.653,55	120.068,13		**124.721,68**
Μειώσεις περιόδου						**0,00**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2016	**3.074.553,72**	**4.370.284,64**	**11.162,59**	**9.505.068,13**	**2.386.494,86**	**19.347.563,94**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2016	2.021.553,72	3.668.284,64	1.186,06	0,00	1.783.113,47	**7.474.137,89**
Αποσβέσεις περιόδου		15.797,80	6.656,07		238.808,91	**261.262,78**
Μειώσεις αποσβεσθέντων περιόδου						**0,00**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2016	**2.021.553,72**	**3.684.082,44**	**7.842,13**	**0,00**	**2.021.922,38**	**7.735.400,67**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	**1.053.000,00**	**686.202,20**	**3.320,46**	**9.505.068,13**	**364.572,48**	**11.612.163,27**

7. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίστηκε από την εταιρεία ορκωτών εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ ΑΕ».

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου για σκοπούς Ε.Λ.Π. υιοθετήθηκε η προσέγγιση των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών, στο πλαίσιο της.

Προσέγγιση προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

Με βάση την εν λόγω μέθοδο υπολογίζεται η συνολική παρούσα αξία των τρεχόντων και μελλοντικών μισθωμάτων ενός μισθωμένου ακινήτου ή χώρου. Η αξία αυτή προσδιορίζεται βάσει των όρων της ισχύουσας μισθωτήριας σύμβασης (διάρκεια, ύψος και αναπροσαρμογή μισθώματος κ.λπ), χρησιμοποιώντας μια περίοδο πρόβλεψης, η οποία συνήθως είναι ίση με την υπόλοιπη περίοδο μέχρι τη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης ή την περίοδο προστασίας του επενδυτή. Σε περιπτώσεις ακινήτων με μεγάλο αριθμό μονάδων μισθωμένων ανεξάρτητα (π.χ. εμπορικά κέντρα, μέγαρα γραφείων κ.λπ), η περίοδος πρόβλεψης μπορεί να είναι ίση με την υπόλοιπη περίοδο μέχρι τη λήξη της όποιας μίσθωσης λήγει πιο άμεσα, με την παραδοχή ότι ταυτόχρονα θα έληγαν και οι λοιπές μισθώσεις. Στο ποσό αυτό προστίθεται και η παρούσα αξία των κεφαλαιοποιημένων μελλοντικών αγοραίων μισθωμάτων, τα οποία προσδιορίζονται κατόπιν προβολών για τη χρονική στιγμή που τελειώνει η περίοδος πρόβλεψης. Όσον αφορά το συντελεστή προεξόφλησης, ο υπολογισμός του ξεκινάει από

την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα εκμετάλλευσης του ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα.

Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία είναι καταρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με τα αυτά χαρακτηριστικά.

Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη του κτιρίου στο οικόπεδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησής του, το πολεοδομικό καθεστώς του κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά.

Λόγω του σχετικά περιορισμένου αριθμού πράξεων που εντοπίστηκαν, λήφθηκε υπ' όψη και το εύρος των αιτούμενων τιμών που παραθέτονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης, καθώς και οι γενικότερες πληροφορίες που συλλέξαμε από την περιοχή. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετήσαμε κατάλληλες μισθωτικές τιμές μονάδας και καταλήξαμε στον προσδιορισμό του μισθώματος κάθε μονάδας του που δεν τελεί υπό μίσθωση. Το συνολικό μίσθωμα στη συνέχεια συμπεριλήφθηκε στους πίνακες των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών, προκειμένου να κεφαλαιοποιηθεί με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών.

8. Εξασφαλίσεις

Με την από 30 Απριλίου 2009 απόφαση της Γ.Σ. των μετόχων εκδόθηκε κοινό ενυπόθηκο ομολογιακό δάνειο από την Εταιρεία ονομαστικής αξίας € 34.150.000 μέσω της διοργανώτριας τράπεζας «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ» και «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Κύπρου) ΛΤΔ».

Προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων κατά του Εκδότη, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους της Σύμβαση, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας - περιλαμβανόμενων και των τόκων επί των ληξιπρόθεσμων τόκων και τόκων υπερημερίας - εισφορές, έξοδα, η δαπάνες, έχουν ληφθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

Εγγραφή βάρους (προσημείωση υποθήκης) ποσού ευρώ σαράντα εκατομμυρίων (€40.000.000) επί του Ακινήτου.

Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μισθωμάτων των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν στο Ακίνητο. Τα μισθώματα θα κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό που θα τηρεί ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων στο όνομα του Εκδότη. Στο λογαριασμό αυτό θσ παραμένει υπό δέσμευση. Αποδεσμεύσεις ποσών θα πραγματοποιούνται κατόπιν εγκρίσεως του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων. Ενεχυρίαση έντοκης κατάθεσης του κ. Παπαγεωργίου ή άλλου προσώπου που θα υποδειχθεί, ύψους € 10.000.000 μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και τη μίσθωση των χώρων του Ακινήτου.

Σε περίπτωση επίτευξης ετησίων μισθωμάτων το ποσό των οποίων θα διαμορφωθεί σε ύψος μικρότερο του προβλεπόμενου εκ μέρους του Εκδότη (€3.000.000 ετησίως), θα παραμείνει και μετά τη μίσθωση του ακινήτου ενέχυρο επί κατάθεσης, το ύψος της οποίας 8α υπολογίζεται σε €9.000 για κάθε €1.000 που θα υπολείπονται των € 3.000.000 ετησίου ενοικίου.

9. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις

- Η Εταιρεία είναι εγγυητής (Β) στο κοινό τετραετές ομολογιακό δάνειο ονομαστικής αξίας € 8.000.000 το οποίο εκδόθηκε από την εταιρεία ΕΡΝΟΣ ΑΕ μέσω της διοργανώτριας τράπεζας HSBC Bank Plc.

10. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων

Ακολουθεί η ανάλυση των σημαντικών κονδυλίων εσόδων-εξόδων.

Έσοδα

Περιγραφή Πελάτη	**Αξία**
Εκμετάλλευση Ακινήτων	3.045.103,28

Έξοδα

Περιγραφή	**Αξία**
Αμοιβές Τρίτων - Μεσιτείες	34.165,41
Φόροι-Τέλη	140.351,28
Μισθώματα	1.261.200,00
Ασφάλιστρα	21.690,49
Διαχείριση Εμπορικού Κέντρου	137.832,05
Τόκοι και Τραπεζικά Έξοδα	587.528,98
Αποσβέσεις	261.262,58

11. Τόκοι

Η Εταιρεία έχει κεφαλαιοποίησει τόκους κατασκευαστικής περιόδου συνόλου 1.765.432,84 ευρώ που αφορούν τις χρήσεις 2009 και 2010.

12. Απασχολούμενο Προσωπικό

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

13. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων

Κατά την χρήση 2016 δεν αποδόθηκαν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

14. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Βάσει των Οικονομικών καταστάσεων, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό. Το γεγονός αυτό αποδίδεται κατά κύριο λόγο στις λογιστικές ζημιές αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ως αποτέλεσμα της κατάρρευσης των αξιών στην Ελληνική κτηματαγορά από την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Συγκεκριμένα, κατά την 31/12/2016 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ήταν αρνητικά κατά το ποσό των € (8.618) χιλ. (31/12/2015: € (9.039) χιλ.) με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920.

Ταυτόχρονα, κατά την 31/12/2016 πληρούνταν οι συμβατικοί όροι καταγγελίας δανειακής σύμβασης της Εταιρείας λόγω ύπαρξης ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων τοκοχρεολυσίων συνολικού ποσού € 1.024 χιλ., με αποτέλεσμα δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 29.866 χιλ. να έχουν ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και κατά συνέπεια το σύνολο της αξίας των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας να υπερβαίνει την συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Εντός της χρήσης 2017 η Εταιρεία, προέβη στην αποπληρωμή των ως άνω ληξιπρόθεσμων οφειλών της δανειακής οφειλής διευθετώντας επί της ουσίας την πλήρωση των συμβατικών όρων καταγγελίας της εν λόγω δανειακής σύμβασης.

Στα πλαίσια αυτά η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά με βεβαιότητα ότι δεν συντρέχουν οι λόγοι καταγγελίας του δανεισμού ως αποτέλεσμα της εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων δανειακών οφειλών μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς 31/12/2016 και εκτιμά ότι η αρχή συνέχισης της δραστηριότητας εξακολουθεί να

αποτελεί κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηριζόμενη επιπλέον και στα εξής δεδομένα:

Η Διοίκηση εκτιμά με βεβαιότητα ότι η Εταιρεία είναι βιώσιμη και θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση προκειμένου να ανταποκριθεί στις ταμειακές της ανάγκες για την κάλυψη των δανειακών υποχρεώσεων (τόκους και καταβολή κεφαλαίου). Η ανωτέρω βεβαιότητα εδράζεται και στα ακόλουθα:

α) η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση 2016 πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων € 421 χιλ.. Σημειώνεται ότι οι ζημιές της προηγούμενης χρήσης € (797) χιλ. οφείλονται σε λογιστικές ζημιές αποτίμησης ακινήτων.

β) η Εταιρεία παράγει υψηλή λειτουργική κέρδοφορία. Το EBITDA χρήσης 2016 ανέρχεται σε ποσό € 1.178 χιλ.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και δεν περιλαμβάνουν οποιαδήποτε προσαρμογή η οποία θα έπρεπε να διενεργηθεί στις αξίες και στην ταξινόμηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, στην περίπτωση που αυτή δεν συνέχιζε τις δραστηριότητές της.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της καταγγελίας των δανειακών συμβάσεων παρά την εξόφληση των ληξιπρόθεσμων δανειακών οφειλών μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς αλλά και οι εξελίξεις στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον όπως μια πιθανή επιδείνωση των όρων στον κλάδο που δραστηριοποιείται ή στις εργασίες της ίδιας της εταιρείας θα επηρέαζε σημαντικά τόσο το σχεδιασμό όσο και τη λειτουργία της. Τα ανωτέρω, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

15. Λοιπές Γνωστοποιήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010 και καθώς μέχρι την 31/12/2016, δεν είχε εκδοθεί εισαγγελική παραγγελία, εντολή ελέγχου κ.τ.λ. η προθεσμία παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για έκδοση πράξεων διοικητικού ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου καθώς και κάθε άλλης πράξης επιβολής φόρων, τελών, προστίμων ή εισφορών δεν παρατείνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 97 του Ν. 4446/2016 και συνεπώς θεωρείται ότι έχει παραγραφεί.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	PREMIER CONSULTING ΑΕ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ ΑΜ.546051	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
		ΑΔΤ ΑΖ. 037947
		Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ