

**Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.**
Πληροφορίες: ΣΟΦΙΑ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΥ
Τηλέφωνο: 2103382212
Fax: 2103616464
E-mail: sandrou@acci.gr

Αθήνα, 08/05/2018
Αριθ. Πρωτ.: 1174142

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», το διακριτικό τίτλο «**ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS Α.Ε.**» και αριθμό ΓΕΜΗ 000751501000.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ**
Ανακοινώνει ότι :

Την **08/05/2018** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **1381247**, η από 30/04/2018 έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών **ΑΛΕΞΗ ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ** και **ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΜΠΟΥΡΝΗ** για την εκτίμηση της αξίας του **50% των μετοχών** της ανώνυμης εταιρείας «**ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» κατά την 31/12/2017, **προκειμένου να γίνει εξαγορά τους** από την ανώνυμη εταιρεία «**ΠΥΡΣΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» η οποία εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 10 του Κ.Ν.2190/20. είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ.4 του Κ.Ν. 2190/20. όπως ισχύουν σήμερα.

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.:7504/18 / 07-05-2018).

Με Εγτολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ



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

Deloitte.



Προμηθέας Gas Α.Ε.

Αποτίμηση με ημερομηνία 31.12.2017

Απρίλιος 2018

Πίνακας Περιεχομένων

Συνομογραφίες

1.0	Επιχειρηματική Σύνοψη	
1.1	Σκοπός της Παρούσας Μελέτης	1 – 2
1.2	Προσδιορισμός Ορολογίας Αποτίμησης	1 – 3
1.3	Μεθοδολογία Αποτίμησης της Εμπορικής Αξίας της Εταιρίας	1 – 4
1.4	Ανάλυση Δικαισίας Αποτίμησης	1 – 6
1.5	Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις	1 – 9
1.6	Σύνοψη Αποτελεσμάτων Αποτίμησης	1 – 12

2.0 Συνοπτική Παρουσίαση Αγοράς

2.1	Διεθνής Οικονομία και Μακροοικονομικό Περιβάλλον	2 – 1
2.2	Σύνοψη Παγκόσμιας Αγοράς Υγρών Κουσίμων	2 – 2
2.3	Ιστορικοί Σταθμοί Ελληνικής Αγοράς Φυσικού Αερίου	2 – 5
2.4	Σύνοψη Ελληνικής Αγοράς Φυσικού Αερίου	2 – 6

Πίνακας Περιεχομένων

3.0	Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρείας	
3.1	Εισαγωγή	3 – 1
3.2	Ιστορικοί Σταθμοί της Εταιρείας	3 – 2
3.3	Βασικά Οικονομικά Μεγέθη Εταιρείας	3 – 3
3.4	Βασικά Λειτουργικά Μεγέθη Εταιρείας	3 – 6
4.0	Μεθοδολογία Αποτίμησης	
4.1	Εισαγωγή	4 – 1
4.2	Μεθοδολογία Αποτίμησης	4 – 2
4.3	Η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών	4 – 3
4.4	Η Μέθοδος των Δεικτών Κεφαλαιαγοράς	4 – 4
4.5	Η Μέθοδος των Συγκρίσιμων Συναλλαγών	4 – 5
4.6	Η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	4 – 6
4.7	Σύνοψη – Μέθοδοι Αποτίμησης	4 – 7

Πίνακας Περιεχομένων

5.0	Αποτελέσματα Αποτίμησης	
5.1	Εισαγωγή	5 – 1
5.2	Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμιασικών Ροών	5 – 2
5.3	Μέθοδος Ανάπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	5 – 13
5.4	Αποτίμηση Εμπορικής Αξίας Συμμετοχών	5 – 14
5.5	Σύνθεση Αποτελεσμάτων Αποτίμησης	5 – 16

Παράρτηματα

Παράρτημα Α:	Οικονομικές Καταστάσεις Προμηθέας Gas A.E. & Συμμετοχών
Παράρτημα Β:	Μέθοδος Προεξόφλησης Ύπολειπικών Ροών
Παράρτημα Γ:	Ανάλυση Παλινδρόμησης Πετρελαίου Brent & Ρωσικού Φυσικού Αερίου
Παράρτημα Δ:	Δείγμα Μη Εισηγμένων Ευρωπαϊκών Ομολογών Έπαιριών
Παράρτημα Ε:	Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης
Παράρτημα ΣΤ:	Μελέτη Αποτίμησης Επενδυτικών Ακινήτων

Συντομογραφίες

Συντομογραφία	Επεξήγηση
'000 ή χιλ./ εκστ. / δισ.	χιλιάρδες/ εκατομμύρια/ δισεκατομμύρια
€/ \$	Ευρώ/ Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής
m ³	Κυβικά Μέτρα
Α.Ε.	Ανώνυμη Εταιρεία
Ε/ Π	Απολογιστικό/ Εκτιμήσεις/ Προβλέψεις
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΔΕΠΑ	Δημόσια Επιχείρηση Αερίου
ΔΕΣΜΗΕ	Διαχειριστής Ελληνικού Συστήματος Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας Α.Ε.
ΔΕΣΦΑ	Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου
ΔΝΤ	Διεθνές Νομισματικό Ταμείο
ΔΠΧΑ	Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΛΠ	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
ΕΠΑ	Εταιρεία Παροχής Αερίου
Εταιρεία ή Προμηθέας Gas	Προμηθέας Gas Α.Ε.
ΕΣΦΑ	Εθνικό Σύστημα Φυσικού Αερίου
ΚΑΣ	Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο
ΜΦΘ	Μη Διαθέσιμο Στοιχείο
ΟΟΣΑ	Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης
Πελάτης ή Πυροφς	Πύρσας Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών
ΡΑΕ	Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας
ΥΦΑ	Υγραπνεμένο Φυσικό Αέριο

Συντομογραφίες

Συντομογραφία	Επεξήγηση
Συμμετοχές	Οι εταιρίες ENELCO A.E., NECO A.E. και Θράκη Α.Ε. στις οποίες η Προμηθεός Gas κατέχει το 25,0%, 25,0% και 39,4% του μετοχικού τους κεφαλαίου, αντίστοιχα (31.12.2017)
ANBY	Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value)
CAGR	Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής (Compound Annual Growth Rate)
CAPEX	Κεφαλαιολογική Επένδυση (Capital Expenditure)
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CMH	Μέθοδος Δεκτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Markets Multiples Method)
CT	Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions Method)
DCF	Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method)
EAT	Κέρδη μετά από φόρους
EBIT	Κέρδη προ φόρων & Τόκων
EBITDA	Κέρδη προ φόρων, Τόκων & Αποσβέσεων
EBT	Κέρδη προ φόρων
EIU	Economist Intelligence Unit
ORPC	Οργανισμός Εξαγωγών Πετρελαιοπαραγωγών Χωρών
TWh	Terra-Watt/ Ώρα
WACC	Μικροοικονομικό Κόστος Κεφαλαίου

30 Απριλίου 2018

Προς:

Πυροσβεστική Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών

Α. Κηφισίας 209

Μορούσι 151 24

Αξιότιμοι Κύριοι,

Θέμα: Αποσπλήση του 50% του Μεταχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας "Προμηθεός Gas Α.Ε." στις 31.12.2017

Σύμφωνα με τη σύμβαση συνεργασίας με ημερομηνία 24.4.2018, μεταξύ της Deloitte Ελλάδος και της εταιρείας «Πυροσβεστική Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών» (εφεξής αναφερόμενη και ως «Πυροσβεστική» ή ο «Πυροσβεστικός»), η Deloitte προχώρησε στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών οπστήρησης της εύλογης εμπορικής αξίας του 50% των μετοχών της εταιρείας Προμηθεός Gas Α.Ε. (εφεξής αναφερόμενη ως «Προμηθεός Gas» ή η «Εταιρεία») με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2017.

1.0 Ειδικη επιχειρηματική Σύνοψη

1.1 Σκοπός της Παρούσας Μελέτης

- 1.1.1 Η Προμηθεός Gas ιδρύθηκε το 1991 με έδρα το Μορούσι Αττικής και δραστηριοποιείται στην εμπορία φυσικού φυσικού αερίου, στην ανάπτυξη και λειτουργία έργων φυσικού αερίου και ενέργειας και στο χώρο του Real Estate. Μέτοχοι της Προμηθεός Gas είναι η εταιρία Gazprom Export LLC (Ρωσία), η οποία κατέχει το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Προμηθεός Gas και το υπόλοιπο 50% είναι συμφερόντων του κ. Δημήτριου Χρ. Κοπελούζου.
- 1.1.2 Σύμφωνα με τις οικονομικές της καταστάσεις (μη ελεγμένες) για τη χρήση που έληξε την 31.12.2017 (βάσει ΕΛΠ), το σύνολο του Ενεργητικού της Εταιρίας ανήλθε σε € 78,8 εκατ., ο Κύκλος Εργασιών σε € 181,3 εκατ., ενώ εμφάνισε Κέρδη μετά φόρων ύψους € 8,9 εκατ.
- 1.1.3 Σύμφωνα με τις συζητήσεις που πραγματοποιήσαμε με τη διοίκηση της Πυράς, αντιλαμβανόμαστε ότι η διοίκηση και οι μέτοχοι της Πυράς ενδιαφέρονται να γνωρίσουν την εμπορική αξία της Προμηθεός Gas, στα πλαίσια της εξεταζόμενης εξγοράς από την Πυράς του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Στο πλαίσιο αυτό και σύμφωνα με όσα προβλέπονται από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, η διοίκηση της Πυράς μας ανέθεσε την αποτίμηση του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και με την παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα και “ως έχει” σήμερα (“as is, stand alone” basis). Σημειώνεται πως η ημερομηνία αναφοράς για την αποτίμηση της Εταιρίας ορίστηκε η 31.12.2017.
- 1.1.4 Σημειώνεται, πως στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας αποτίμησης, η δραστηριότητα της Προμηθεός Gas που αφορά την ανάπτυξη και αξιοποίηση επενδυτικών σκευμάτων (εφεξής τα «Ακίνητα») καθώς και η αξία των συμμετοχών της στις εταιρίες ENELCO A.E., NECO A.E. και Θράκη Α.Ε. (εφεξής οι «Συμμετοχές») αποτιμήθηκαν ξεχωριστά από την κύρια λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρίας, δηλαδή την ανάπτυξη και εμπορία φυσικού αερίου στην Ελλάδα. Αναλυτικότερα, για τον κλάδο δραστηριοποίησης του Real Estate, βασιστήκαμε σε ξεχωριστή μελέτη αποτίμησης των Ακινήτων της Εταιρίας από τρίτο πιστοποιημένο εκτιμητή προκειμένου να προσδιοριστεί η συνολική εμπορική αξία της Εταιρίας (παρουσιάζεται αναλυτικά στις επόμενες σελίδες), ενώ για την αποτίμηση των Συμμετοχών, στις πλέον πρόσφατες οικονομικές τους καταστάσεις και σε συζητήσεις που είχαμε με τη διοίκηση της Πυράς.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.2 Προσδιορισμός Οραλογίας Αποτίμησης

- 1.2.1 Για τους εκποσούς της παρούσας αποτίμησης, ο όρος **“είδικη εμπορική αξία”** ορίζεται ως “η τιμή στην οποία υλικό ή άυλο περιουσιακό στοιχείο ή οι μετοχές μιας εταιρίας θα άλλαζαν ιδιοκτήτη μεταξύ ενός πρόσβιμου αγοραστή και ενός πρόσβιμου πωλητή, κανείς εκ των οποίων δε θα βρισκόταν όμως υπό πίεση να αγοράσει ή να πωλήσει και ο καθένας εκ των οποίων θα είχε γνώση όλων των απαραίτητων στοιχείων για την αξιολόγηση του περιουσιακού στοιχείου”. Η εμπορική αξία οπότε, εκσπόμεως, μια λογική εκτίμηση της τιμής στην οποία θα μεταβιβαζόταν η ιδιοκτησία του μετοχικού κεφαλαίου μιας εταιρίας.
- 1.2.2 Ο ορισμός της **“εμπορικής αξίας”** (αγοραίας αξίας) προϋποθέτει ότι το ήμνημα καταβάλλεται εξ’ ολοκλήρου σε μετρητά. Σε πολλές συναλλαγές όμως, το εντισυμβαλλόμενο μέρος μπορεί να κατέλξει σε μια συμφωνία η οποία θα περιλαμβάνει πληρωμές και με άλλες μορφές εκτός μετρητών. Συναλλαγές στις οποίες ο πωλητής συμμετέχει στη χρηματοδότηση της εξαγοράς ή προσφέρει άυλο περιουσιακό στοιχείο [όπως τεχνολογία (know-how) πρόσβαση στις αγορές, τεχνολογία, κλπ.] ή συναλλαγές στις οποίες ο αγοραστής μέσω της εξαγοράς μιας εταιρίας μπορεί να επιτύχει συνέργειες (με τη μορφή περιορισμού των εξόδων ή αύξησης των εσόδων), θα μπορούσαν να πραγματοποιούνταν σε διαφορετική τιμή.
- 1.2.3 Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η **“πραγματική τιμή”** στην οποία θα συναλλάγηθαι ολόκληρωνόταν, θα μπορούσε να είναι διαφορετική από την αξία που εκτιμήθηκε, για λόγους όπως το κίνητρο των συναλλασσόμενων μερών, η ικανότητά τους στις διαπραγματεύσεις, η μορφή της συναλλαγής (π.χ. ο τρόπος χρηματοδότησής της, η συμμετοχή σε διαγωνιστική διαδικασία, πιθανές συνέργειες, κλπ.), ή και για άλλους λόγους που σφοδρών αποκλειστικά την εκάστοτε συναλλαγή.
- 1.2.4 Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει να **“διατηρείται εν λειτουργία”** (going-concern). Αυτή η παραδοχή θεωρεί ότι:
- η διοίκηση της θα εφαρμόσει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της, και ότι
 - δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα (όπως π.χ. συνεχείς λειτουργικές ζημιές και ιδιότερο αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση), τα οποία θα μπορούσαν ναμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία της (going-concern).
- 1.2.5 Επίσης, υποθέτήθηκε η παραδοχή ότι η Εταιρία “θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως ανεξάρτητη εταιρία, στους τομείς που δραστηριοποιείται και σήμερα” (“as is, stand-alone basis”). Η παραδοχή αυτή θεωρεί ότι η Εταιρία δε θα συγχωνευτεί με άλλες τρίτες αντίστοιχες εταιρίες, ούτε θα μεταβόλλει ή επεκτείνεται σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητάς της, γεγονότα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν συνέργειες ή σημαντική διαφοροποίηση από τη σημερινή της κατάσταση.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.3 Μεθοδολογία Αποτίμησης της Εμπορικής Αξίας της Εταιρείας

1.3.1 Η αποτίμηση εκπονήθηκε με βάση διεθνώς παραδεκτές και δοκιμες μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε μία εκτίμηση ενός εύρους αξιών αρχικά για το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Προμηθέας Gas και έπειτα για το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι το ποσοστό που ενδιαφέρεται να αποκτήσει η Πυραός), με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2017 και με την παραδοχή ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα και "ως έχει" σήμερα, λαμβάνοντας ειδικής υπόψη:

- τις τρέχουσες και αναμενόμενες συνθήκες της αγοράς φυσικού αερίου σε διεθνές επίπεδο αλλά και στην Ελλάδα, λαμβάνονται υπόψη και την αγορά πετρελαίου σε παγκόσμιο επίπεδο στο βαθμό που αυτή επηρεάζει την αγορά φυσικού αερίου (ζητούμενες ποσότητες, τιμές, κ.α.) καθώς επίσης και
- τις αναμενόμενες επενδύσεις, έσοδα και έξοδα της Προμηθέας Gas βασιζόμενοι σε δημοσιευμένα στοιχεία και εκτιμήσεις που μας παρέδωσε η διοίκηση του Πελάτη.

1.3.2 Σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, για την αποτίμηση της Εταιρείας εξετάστηκαν οι ακόλουθες διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης:

α. Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας προκύπτει από την παρούσα αξία των μελλοντικών οικονομικών εσόδων που θα αναληφθούν από τον ιδιοκτήτη της εταιρείας ή του περιουσιακού στοιχείου. Η μέθοδος αυτή αφενός λαμβάνει υπόψη την ιστορική απόδοση της εταιρείας ή του περιουσιακού στοιχείου (εάν υφίσταται), αλλά αφετέρου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα της εταιρείας ή του περιουσιακού στοιχείου για μελλοντική ανάπτυξη και στην ικανότητα της εταιρείας ή του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργεί κέρδη και ταμειακές ροές, τα οποία στη συνέχεια τα διανέμει στους ιδιοκτήτες της με τη μορφή μερισμάτων (στην περίπτωση των εταιριών). Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε ως η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση της Εταιρείας.

β. Μέθοδος Δεικτών Καρπυλογονορδός

Στο πλαίσιο της μεθόδου αυτής, ερευνήσαμε διεθνείς βάσεις δεδομένων για να προσδιορίσουμε εισηγμένες εταιρίες σε διεθνή χρηματιστήρια που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της εμπορίας φυσικού αερίου. Βάσει της χρηματοπιστωτικής αποτίμησης αυτών των εταιριών, εφαρμόζονται οι χρηματοοικονομικοί πολλαπλασιαστές αυτών (π.χ. δείκτης Αξίας Επένδυσης προς Κέρδη προ φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων, χρηματοπιστωτικής Αξίας προς Κέρδη μετά από φόρους, Τόξα Κεφάλαια, κλπ.) στο αντίστοιχο οικονομικό μέγεθος της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2017, για τον υπολογισμό του ενδεικτικού εύρους αξίας.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.3 Μεθοδολογία Απαρίθμησης της Εμπορικής Αξίας της Εταιρείας

β. Μέθοδος Δικτύων Κεφαλαιαγοράς (συνέχεια)

Καθώς οι διενεργείς εταιρίες που εντάχισαμε δε θεωρήθηκαν απόλυτα συγκρίσιμες με την Εταιρία, όσον αφορά τα γενικότερα οικονομικά στοιχεία τους, τα μέγεθός τους και το περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιούνται, η μέθοδος αυτή παρόδη εξετάστηκε, τελικώς δεν χρησιμοποιήθηκε λόγω μη επαρκούς δείγματος συγκρίσιμων εταιριών.

γ. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συνελλαγών

Για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου ερευνήσαμε στοιχεία από συναλλαγές, δηλαδή αγοραπωλησίες πακέτων μετοχών, ομολογίων εταιριών με την Εταιρία, που πραγματοποιήθηκαν σχετικά πρόσφατα στα εξωτερικά, Για τον υπολογισμό της αξίας της Εταιρίας εφαρμόζονται οι χρηματοοικονομικοί πολλαπλασιαστές των συναλλαγών αυτών στα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας. Τελικώς, δεν εντοπίστηκε επαρκές δείγμα συγκρίσιμων εταιριών.

δ. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια έμμεση μέθοδος αποτίμησης της αξίας μιας επιχείρησης. Κατά τη μέθοδο αυτή, λαμβάνονται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογές που θα πρέπει να γίνουν στις οικονομικές καταστάσεις των Εταιριών. Οι αναπροσαρμογές αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα εξής:

- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες τυχόν Συμμετοχών και χρεογράφων.
- Αναπροσαρμογές βραχυπρόθεσμων στοιχείων ενεργητικού (απατήσεις με βάση τυχόν παρατηρήσεις ορκωτών ελεγκτών).
- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες των παγίων όπως οικόπεδα, κτίρια, κλπ.
- Άλλες προσαρμογές με βάση τις παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών και τυχόν σημειώσεων της διοίκησης της Εταιρίας.

Συνεπώς, η συγκεκριμένη μέθοδος είναι οπτική, δε λαμβάνει υπόψη την τρέχουσα και μελλοντική κερδοφορία, καθώς επίσης και πιθανή μελλοντική ανάπτυξη, ενώ χρησιμοποιείται συνήθως σε περιπτώσεις εταιριών εντόσεως κεφαλαίου | παγίων περιουσιακών στοιχείων. Ως εκ τούτου, η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιήθηκε ως βοηθητική και σταθμίστηκε με σχετικά χαμηλό συντελεστή βεβαιότητας στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας για την αποτίμηση της Εταιρίας.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.4 Ανάλυση Διαδικασίας Ανοτίμησης

1.4.1 Για την απεπίμωση της Εταιρίας εξετάσθηκαν όλοι οι παράγοντες που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική οποιήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Την ιστορία και το είδος των δραστηριοτήτων της Εταιρίας, τη θέση αλλά και τη **διαχρονική πορεία** της στην Ελληνική αγορά φυσικού αερίου.
 - Την παρούσα επιχειρηματική και χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας, όπως αυτή προκύπτει από τις οικονομικές της καταστάσεις και από άλλα στοιχεία που μας διέδωσε η διοίκηση του Πελάτη, τα ιστορικά και μελλοντικά κέρδη και ταμειακές ροές της Εταιρίας, βάσει δημοσιευμένων στοιχείων, συμβολαιοποιημένων ποσοτήτων αγοράς και πώλησης φυσικού αερίου (προμήθεια φυσικού αερίου από την Gazprom Export LLC για την επόμενη δεκαετία) και προβλέψεων της διοίκησης του Πελάτη, καθώς και τις τιμές προμήθειας φυσικού αερίου και της συσχέτισής τους με τις τιμές του πετρελαίου Brent, μετά την εφαρμογή ορισμένων αντιστοισμαγών που κρίθηκαν απαραίτητες.
 - Τα χαρακτηριστικά, τις προοπτικές και τις ιδιαιτερότητες της Ελληνικής αγοράς φυσικού αερίου.
 - Τα ιστορικά περιθώρια μικτού κέρδους ευρωπαϊκών ομοιών εταιριών (μη εισηγμένες εταιρίες οι οποίες δραστηριοποιούνται στην εμπορία ρωσικού φυσικού αερίου) στις οποίες η Gazprom Export LLC (Gazprom Export) συμμετέχει στο μετοχικό τους κεφάλαιο ή/και έχει συνάψει μαζί τους εμπορικές συμφωνίες προμήθειας φυσικού αερίου.
- 1.4.2 Η ανάλυσή μας περιέλαβε επίσης το ακόλουθο βήματα, χωρίς όμως να περιοριστεί αποκλειστικά σε αυτά:

- Εξετάσαμε και ανάλυσουμε τις ιστορικές οικονομικές καταστάσεις της Προμηθέας Gas (μέχρι και την ελεγμένη χρήση που έληξε στις 31.12.2016), τις ετήσιες ανέλεγκτες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 31.12.2017 (βάσει ΕΛΠ) και άλλα διαθέσιμα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν (πχ. ιστορικά στοιχεία και προβλέψεις της τιμής πετρελαίου, συσχέτιση τιμής πετρελαίου και φυσικού αερίου κλπ.) τα οποία θεωρήσαμε ότι είναι ακριβή και αντικατοπτρίζουν την πραγματική οικονομική θέση της Εταιρίας.
- Συγκεντρώσαμε στοιχεία από διάφορες βάσεις δεδομένων σχετικά με ιστορικά περιθώρια μικτού κέρδους για ένα δείγμα μη εισηγμένων, ευρωπαϊκών ομοιών επιχειρήσεων στις οποίες η Gazprom Export LLC συμμετέχει στο μετοχικό τους κεφάλαιο ή/και έχει συνάψει μαζί τους εμπορική συμφωνία προμήθειας φυσικού αερίου (**Παράρτημα Δ**).

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.4 Ανάλυση Διαδικασίας Αποτίμησης

1.4.2 (συνεχίζεται)

- Προτεινόμενες χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας για την περίοδο 2018 - 2027, βασίζόμενοι σε διάφορα στοιχεία που μας χορήγησε η διοίκηση του Πελάτη και σε δικές μας αναπροσαρμογές, με βάση τα οποία προσδιορίσαμε την αξία της με τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών. Πιο συγκεκριμένα, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο, στο πλαίσιο της συγκριμένης μεθόδου δεν λάβαμε υπόψη τα έσοδα που προκύπτουν από την δραστηριοποίηση της Εταιρίας στον κλάδο της διαχείρισης των ακινήτων (μισθώματα ακινήτων) και των αντίστοιχων εξόδων τους, αλλά και τυχόν έσοδα/έξοδα από Συμμετοχές καθώς αυτά αποτιμήθηκαν ξεχωριστά και προστέθηκαν στην προσδιοριζόμενη αξία από τον κλάδο φυσικού αερίου, ως μη λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία (non-operating assets).
- Στο πλαίσιο ανάπτυξης του χρηματοοικονομικού μοντέλου πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας για την περίοδο 2018 - 2027, υπό την μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών και αφού λάβαμε υπόψη τα ιστορικά περιθώρια κέρδους του δείγματος μη εισηγμένων, ευρωπαϊκών, ομοιών εταιριών και τις προοπτικές της ελληνικής αγοράς φυσικού αερίου, αναπτύξαμε και εξετάσαμε 3 ενναλακτικά σενάρια σχετικά με τα προβλεπόμενο περιθώριο μικτού κέρδους της Εταιρίας κατά τη περίοδο 2018 - 2027 (Βασικό, απαισιόδοξο και αισιόδοξο σενάριο). Πιο συγκεκριμένα, ως βασικό σενάριο ορίστηκε το σενάριο κατά το οποίο, λόγω των συγκριτικών ελληνικής αγοράς φυσικού αερίου και του αναμενόμενου ανταγωνισμού, θεωρήθηκε ότι η Εταιρία δε θα μπορεί να μετακυλήσει πλήρως στους πελάτες της τις ενδεχόμενες αυξήσεις στην τιμή προμήθειας φυσικού αερίου, (Βασικό Σενάριο). Ως απαισιόδοξο σενάριο, ορίστηκε το σενάριο κατά το οποίο το προβλεπόμενο περιθώριο μικτού κέρδους της Εταιρίας ισούται με το μέσο όρο του ιστορικού περιθωρίου μικτού κέρδους του δείγματος μη εισηγμένων, ευρωπαϊκών, ομοιών εταιριών στις οποίες η Gasrghm Export συμμετέχει στο μετοχικό τους κεφάλαιο ή/και έχει συνάψει μαζί τους εμπορικές συμφωνίες προμήθειας φυσικού αερίου (Απαισιόδοξο Σενάριο). Τέλος, ως αισιόδοξο σενάριο, ορίστηκε το σενάριο κατά το οποίο το προβλεπόμενο μικτό περιθώριο κέρδους της Εταιρίας ισούται με το περιθώριο μικτού κέρδους που πραγματοποιήσε η Εταιρία το 2017, (Αισιόδοξο Σενάριο). Σημειώνεται ότι, δόθηκε βαρύτητα στο Βασικό Σενάριο, ενώ το Αισιόδοξο και Απαισιόδοξο Σενάριο χρησιμοποιήθηκαν ως ανάλυση ευαισθησίας.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.4 Ανάλυση Διαδικασίας Αποτίμησης

1.4.2 (συνεχίζεται)

- Για την αποτίμηση της δραστηριότητας της Εταιρίας στον κλάδο της διαχείρισης των Ακινήτων, λάβαμε έγκθεση φотοτήρησης των εν λόγω επενδυτικών (μη-άκτισιμικών) ακινήτων από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, το αποτελεσμα της οποίας χρησιμοποιήσαμε για τον προσδιορισμό της συνολικής αξίας της Εταιρίας (**Παράρτημα ΣΤ**).
- Για την αποτίμηση των Συμμετοχών της Εταιρίας εξετάσαμε τα στοιχεία ισολογισμού των εταιριών ENELCO, NECO και Θράκη λαμβάνοντας υπόψη τις ανέλεγκτες οικονομικές τους καταστάσεις για τη χρήση 31.12.2017. Σημειώνεται οι Συμμετοχές ENELCO και Θράκη παρέμειναν ανεπείγες και πραγματοποιήσαν ζημιές κατά τις χρήσεις 2016 και 2017. Επιπλέον, η Συμμετοχή NECO πραγματοποιήσε επίσης ζημιές τις κατά τις χρήσεις 2016 και 2017. Δεδομένου των ανωτέρω, θεωρείται αμφίβολο να προκύψει κάποιο οικονομικό όφελος για την Προμηθεός Gas σε περίπτωση ρευστοποίησης των Συμμετοχών της. Ως αποτέλεσμα, η εμπορική αξία των Συμμετοχών στις 31.12.2017 θεωρήθηκε ως μηδενική.
- Συγκεντρώσαμε στοιχεία για εταιρίες που είναι σχετικά συγκρίσιμες με την Προμηθεός Gas, και των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε ομόγνωρισμένα χρηματιστήρια του εξωτερικού, στο πλαίσιο της εξέτασης της Μεθόδου των Δεικτών Κεφαλαιαγοράς για την αποτίμηση της Εταιρίας.
- Συγκεντρώσαμε στοιχεία από διάφορες βάσεις δεδομένων για σχετικά πρόσφατες συναλλαγές ομαζών επιχειρήσεων, στο εξωτερικό, στο πλαίσιο της εξέτασης της Μεθόδου των Συγκρίσιμων Συναλλαγών για την αποτίμηση της Εταιρίας.
- Επιπλέον ζητήσαμε και λάβαμε διάφορες πληροφορίες (υφιστάμενος δανεισμός, ταμειακά διαθέσιμα κλπ.) της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2017.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.5 Περιθωριαστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις

- 1.5.1 Διευκρινίζεται ότι η Deloitte, στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας δεν προέβη σε οποιαδήποτε ανεξάρτητο έλεγχο ή σε οποιαδήποτε επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των οικονομικών και λοιπών στοιχείων που μας δόθηκαν (π.χ. ιστορικές ελεγμένες ή ανέλεγκτες οικονομικές καταστάσεις κλπ.) από εσάς, το οποία ελήφθησαν ως δεδομένα. Συνεπώς, δεν εκφέρουμε καμία άποψη, ούτε δίνουμε καμίας μορφής διαβεβαίωση για την ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων στα οποία βασιστήκαμε κατά τη διάρκεια της αποτίμησης.
- 1.5.2 Η Deloitte δεν πραγματοποιήσε ανεξάρτητη έρευνα και ανάλυση της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η προς αποτίμηση Εταιρία, αλλά βασίστηκε σε στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από εσάς (ιστορικά στοιχεία και προβλέψεις για την τιμή πετρελαίου, ανάλυση συσχέτισης τιμών πετρελαίου και φυσικού αερίου κλπ.), καθώς και σε διάφορα δημοσιευμένα στοιχεία από αξιόπιστες και έγκυρες πηγές, τα οποία όμως διευκρινίζεται ότι δεν επαληθεύτηκαν από την Deloitte.
- 1.5.3 Επίσης, η ανάλυσή μας βασίστηκε σε υποθέσεις, παραδοχές και προβλέψεις για την εξέλιξη βασικών οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας για την περίοδο 2018 – 2027, οι οποίες βασίστηκαν σε συζητήσεις που είχαμε με τη διοίκηση της Πυρσός καθώς και σε στοιχεία που μας δόθηκαν. Στα βαθιά που ήταν εφικτό, αξιολογήσαμε το εύλογο των παραδοχών αυτών, με βάση τα σημερινά οικονομικά περιβάλλον στην Ελλάδα και την πορεία της ίδιας της Εταιρίας τα τελευταία έτη. Σημειώνουμε ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών της Εταιρίας, όπως και ορισμένες υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί, ενδέχεται να μεταβληθούν, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων αποτίμησης, μεταβολή που μπορεί να είναι και σημαντική. Συνεπώς, δε μπορούμε να θεωρηθούμε υπεύθυνοι για τυχόν αποκλίσεις των μεγεθών που αναφέρονται στην παρούσα μελέτη ή για τυχόν παραλήψεις.
- 1.5.4 Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στις ελεγχμένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2016 σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) καθώς και στις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2017. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις επισυνάπτονται στο **Παράρτημα Α** της παρούσας. Επισημαίνεται ότι η εταιρία μας, στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας δεν προέβη σε οποιαδήποτε πρόσθετη επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των παραπάνω.
- 1.5.5 Όσον αφορά στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας του πάγιου εξοπλισμού της Εταιρίας (πλην των επενδυτικών ακινήτων, που αποτιμήθηκαν ξεχωριστά), θεωρήθηκε ότι οι αξίες που παρουσιάζονται στις επίσημες οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2017 (pro-forma), ανταποκρίνονται στις τρέχουσες εμπορικές αξίες αυτών. Στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας δεν προβήκαμε σε κάποια άλλη επαλήθευση όσον αφορά στην αξία των συγκεκριμένων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.
-

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.5 Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις

1.5.6 Στο πλαίσιο της συγκεκριμένης έγκρισης αποτίμησης και βάσει του γενικότερου στρατηγικού σχεδιασμού της Εταιρίας τα επενδυτικά Ακίνητα της Εταιρίας καθώς και τυχόν έσοδα/έξοδα από τις Συμμετοχές της, θεωρήθηκαν ως μη ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία και κατ' επέκταση ότι δεν συνεισφέρουν στην μελλοντική λειτουργική κερδοφορία της Προμηθέας Gas, όπως αυτή αποτυπώνεται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο (2018 - 2027) (Παράρτημα Β).

1.5.7 Βάσει των παραπάνω, σημειώνεται πως δεν αποτιμήσαμε τα επενδυτικά Ακίνητα της Εταιρίας, αλλά λάβαμε μελέτη αποτίμησης (με ημερομηνία αποτίμησης 31.12.2017) των επενδυτικών (μη-λεπτομερικών) Ακινήτων της Εταιρίας από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η αξία των επενδυτικών ακινήτων και η αξία των Συμμετοχών της Εταιρίας προσατέθηκαν στην αξία που προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη την δραστηριότητα από την εμπορία φυσικού αερίου (αποτίμηση ως «sum of parts»).

1.5.8 Για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας μας, υιοθετήθηκε η θεμελιώδης παραδοχή ότι τυχόν συναλλαγές μεταξύ της Εταιρίας και των Συμμετοχών της γίνονται υπό τους συνήθεις όρους αγοράς ("at arm's length").

1.5.9 Βάσει συζητήσεων με εσάς, στο πλαίσιο της ανάλυσής μας, λάβαμε υπόψη διάφορα στοιχεία και προβλέψεις που αφορούν την εξέλιξη του μικτού περιθωρίου κέρδους της Εταιρίας από την εμπορία φυσικού αερίου, εξετάζοντας διάφορα σενάρια ευαισθησίας.

1.5.10 Η αποτίμηση μιας εταιρίας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δε μπορεί να θεωρηθεί ως μία απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματά της σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει, λόγω μιας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.

1.5.11 Τα αποτελέσματα της παρούσας μελέτης δε μπορούν να αναφερθούν ή να περιληφθούν σε κανένα άλλο έγγραφο (συμπεριλαμβανομένων ενημερωτικών υπομνημάτων για ιδιωτική τοποθέτηση ή δημόσιο έγγραφό), ο σκοπός και ο στόχος του οποίου μπορεί να είναι ή συγκέντρωση δανειακών ή άλλων κεφαλαίων, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση της Deloitte. Η χρήση της παρούσας μελέτης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας μελέτης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η Deloitte δε φέρει καμία ευθύνη ονομαστικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα μελέτη. Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας μελέτης σε οποιοδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.5 Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις

1.5.12 Λόγω της τρέχουσας οσπόθευς της αγοράς στην Ελλάδα, τα αποτελέσματα της μελέτης παρουσιάζουν ένα δίκαιο και αντιπροσωπευτικά εύρος εκτίμησης της αξίας της Εταιρείας για μια ενδεικτική περίοδο έξι (6) μηνών, με την προϋπόθεση ότι οι χρηματοοικονομικές αγορές (χρηματοπιστήρια, αγορές χρήματος, κλπ.) θα συνεχίζουν να λειτουργούν κανονικά. Ως εκ τούτου, αν οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς αλλάξουν σημαντικά, αυτή η μελέτη ενδεχομένως να χρίξει ανάλογης επικαιροποίησης. Η Deloitte, δεν φέρει καμία υποχρέωση να ενημερώσει αυτή τη μελέτη.

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

1.6 Σύνοψη Αποτελεσμάτων Αποτίμησης

1.6.1 Παρακάτω παρουσιάζεται η σύνθεση των αποτελεσμάτων αποτίμησης της **Προμηθίας Gas** σύμφωνα με τις διόφορες μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν, οι οποίες περιγράφονται αναλυτικά στο **Κεφάλαιο 4.0** και στο **Κεφάλαιο 5.0** της παρούσας έκθεσης.

Σύνθεση Αποτελεσμάτων Αποτίμησης της Εταιρίας στις 31.12.2017

#	Μέθοδος Αποτίμησης	Εκτιμώμενη Αξία ανά Μέθοδο	Συντελεστής Βαρύτητας	Χταθμισμένη Τιμή
1.	Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)			
	- Βασικό Σενάριο	10.782	90%	9.704
	- Αποσιτισμένο Σενάριο	(11.407)	0%	0
	- Αισιόδοξο Σενάριο	19.755	0%	0
2.	Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	8.519	10%	852
	Εκτιμώμενη Εμπορική Αξία (ΜV) του 100% της Εταιρίας στις 31.12.2017		100%	10.556
	[+] Εκτιμώμενη Αξία Μη-Λειτουργικών Επενδυτικών Δραγμάτων (31.12.2017)			33.303
	[+] Εκτιμώμενη Αξία Συμμετοχών (31.12.2017)			0
	Αναπροσαρμοσμένη Εμπορική Αξία του 100% της Εταιρίας στις 31.12.2017			43.859
	Ποσοστό Συμμετοχής προς Αποτίμηση			50%
	Αποτίμηση Συμμετοχής 50% στην Εταιρία στις 31.12.2017			21.929
24. Ενδειξη σε περίπτωση που δεν υπάρχει έλεγχος της Εταιρίας λόγω συνιδιοκτησίας και συνδιοίκησης				
	Minority Discount*			18%*
	Αποτίμηση Συμμετοχής 50% στην Εταιρία στις 31.12.2017			18.042

*: Προκύπτει βάσει της μελέτης Control Premium Study 3Q 2016, Factset Mergerstat για τον κλάδο υγείας

1.0 Επιχειρηματική Σύνοψη

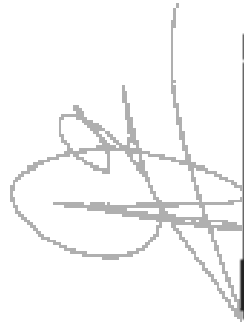
1.6 Σύνοψη Αποτελεσμάτων Αποτίμησης

- 1.6.2 Με βάση τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν, τους περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις που προσαναφέθηκαν, αλλά και τις παραδοχές και προβλέψεις που υιοθετήθηκαν, η εκπαιδευμένη κεντρική εύλογη εμπορική αξία του 50% του μεταχικού κεφαλαίου της Προμηθεύας ΟΑΕ κατά την 31.12.2017, εκτιμάται σε:

€ 22,9 εκατ.

Τα κεφάλαια και τα παράρτηματά που ακολουθούν, αποτελούν αναπόσπαστα μέρη της παρούσας εργασίας.

Με εκτίμηση,



Αλέξης Μ. Χατζηγεωργίου
Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΑ 42351



Γιώργος Χ. Μπανουράς
Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΑ 25151

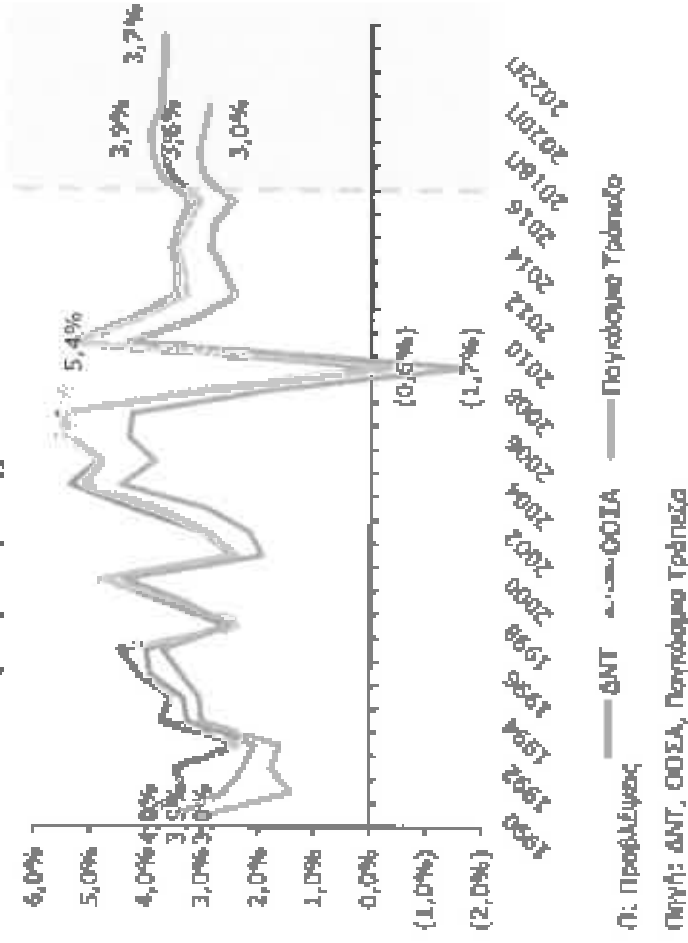
2.0 Συνοπτική Παρουσίαση Αγοράς

2.0 Συνοπτική Παρουσίαση Αγορές

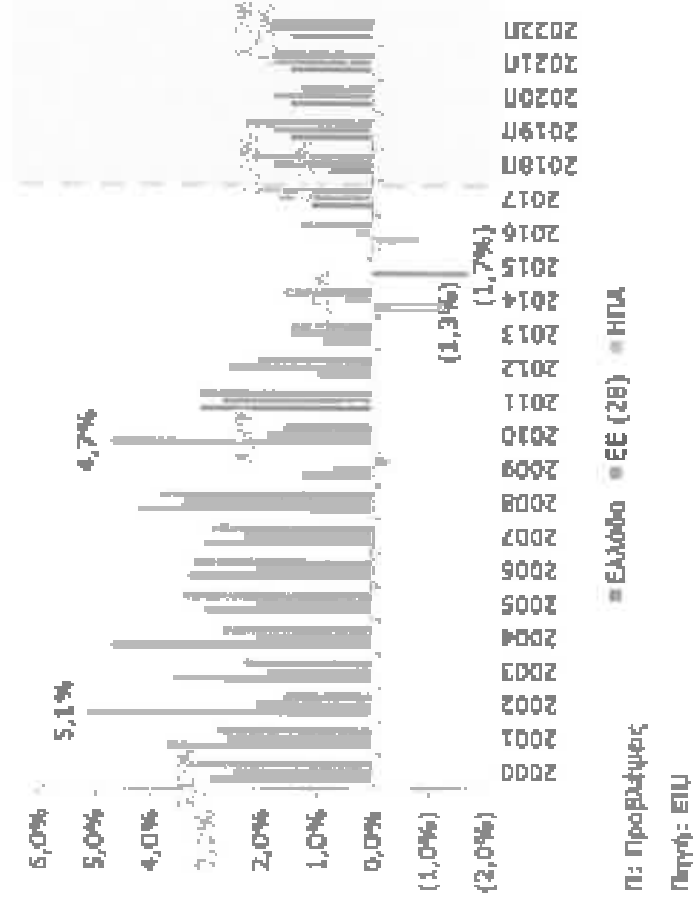
2.1 Διεθνής Οικονομία και Μακροοικονομικό Περιβάλλον

- Το ΑΕΠ της παγκόσμιας οικονομίας παρουσίασε ήπια άνοδο τα τελευταία 20 έτη (Διάγραμμα 2.1). Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (ΔΝΤ), του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) και της Παγκόσμιας Τράπεζας για τη περίοδο 1990 - 2017, τα παγκόσμια πραγματικά ΑΕΠ αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 3,3%.
- Το 2009, το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης είχε σαν αποτέλεσμα τη συρρίκνωση του παγκόσμιου πραγματικού ΑΕΠ κατά περίπου 1% (μ.α. εκτιμήσεων).
- Η αύξηση της τιμής των ορυκτών καυσίμων, των πρώτων υλών και των τροφίμων που σημειώθηκε μέχρι το 2008 δημιούργησε πληθωριστικές πιέσεις τόσο στις αναπτυσσόμενες οικονομίες (όπως οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης και οι ΗΠΑ), όσο και στις αναπτυγσόμενες. Ο πληθωρισμός της ελληνικής οικονομίας παρέμεινε σταθερά υψηλός μέχρι και το 2010. Μετά την έναρξη της ελληνικής κρίσης χρέους, ο πληθωρισμός της Ελλάδας υποχώρησε σε αρνητικό επίπεδο (Διάγραμμα 2.2).

Διάγραμμα 2.1: Εξέλιξη Παγκόσμιου Πραγματικού ΑΕΠ (% μεταβολή)



Διάγραμμα 2.2: Εξέλιξη Πληθωρισμού (% μεταβολή)



2.0 Συνόπτική Παρουσίαση Αγοράς

2.2 Σύνοψη Παγκόσμιας Αγοράς Υγρών Καυσίμων

- Ο Πίνακας 2.3, παρουσιάζει ιστορικά στοιχεία και εκτιμήσεις του Οργανισμού Εξαγωγών Πετρελαιοπαραγωγών Χωρών (ΟΡΕC), για την εξέλιξη της παγκόσμιας προσφοράς πετρελαιοειδών. Η παγκόσμια προσφορά πετρελαιοειδών αναμένεται να αυξηθεί κατά 6% κατά τη περίοδο 2017 – 2022, φτάνοντας τα 103 εκστ. βαρέλια ημερησίως το 2022.

Πίνακας 2.3: Εξέλιξη Προσφοράς Πετρελαιοειδών

επισ. βαρέλια/ημέρα	2016	2017	2018Π	2019Π	2020Π	2021Π	2022Π
ΗΠΑ & Καναδάς	18,1	18,9	20,0	20,6	21,4	22,0	22,6
Μεξικό & Χιλή	2,5	2,3	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0
ΟΟΣΑ Ευρώπη	3,8	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,8
ΟΟΣΑ Ασία & Ωκεανία	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
ΟΟΣΑ	24,8	25,5	26,5	27,0	27,7	28,4	28,8
Λατινική Αμερική	5,1	5,2	5,4	5,4	5,6	5,8	6,0
Μέση Ανατολή & Αφρική	3,1	3,1	3,1	3,2	3,3	3,3	3,3
Ασία	3,7	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5
Κόσμος	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,6
Χώρες Εκτός ΟΡΕC	16,0	16,0	15,9	16,0	16,1	16,3	16,5
Ρωσία	11,1	11,0	11,0	11,2	11,4	11,3	11,3
Λωπές Χώρες Ευρασίας	2,9	3,0	3,0	3,1	3,1	3,0	3,0
Ευρώπη	14,0	14,1	14,1	14,3	14,5	14,4	14,3
Χώρες Εκτός ΟΡΕC	57,0	57,7	58,6	59,5	60,7	61,4	62,0
Αργά Πετρέλαιο	42,0	42,2	42,5	43,0	43,6	44,1	44,4
Λοιπά Υγρά Καύσιμα (συμπ. θιοκαυσίμων)	5,1	5,4	5,7	5,8	6,0	6,1	6,2
Σύνολο Προσφοράς ΟΡΕC	38,8	38,7	39,3	39,7	40,4	40,9	40,5
ΟΡΕC - Υδρογονωμένο Φυσικό Αέριο	5,9	6,0	6,2	6,3	6,4	6,5	6,7
ΟΡΕC - Λοιπά Υγρά Καύσιμα	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
ΟΡΕC - Αργά Πετρέλαιο	32,7	32,4	32,8	33,1	33,7	33,4	33,5
Μεταβολή Αποθεμάτων	0,5	(0,3)	(0,1)	0,2	0,4	0,2	0,2
Παγκόσμια Προσφορά	95,8	96,5	98,1	99,6	101,1	101,7	102,5

Π: Προβλέψεις
Πηγή: ΟΡΕC

2.0 Συνοπτική Παρουσίαση Αγοράς

2.2 Σύνοψη Παγκόσμιας Αγοράς Υγρών Καυσίμων

- Εκτός από την παγκόσμια ημερήσια παραγωγή και προσφορά πετρελαιοειδών, ο ΟΡΕC εκτιμά ότι αύξηση θα σημειωθεί και στη παγκόσμια ζήτηση για πετρελαιοειδή προϊόντα. Όπως παρουσιάζεται στο Πίνακα 2.4, η παγκόσμια ημερήσια ζήτηση αναμένεται να αυξηθεί ετήσιος κατά 6% κατά τη περίοδο 2017 – 2022 και να απορροφήσει σχεδόν εξολοκλήρου την ημερήσια προσφορά (102 εκατ. βαρέλια ημερησίως το 2022).

Πίνακας 2.4: Εξέλιξη Ζήτησης Πετρελαιοειδών

εκατ. βαρέλια/ημέρα	2016	2017	2018Π	2019Π	2020Π	2021Π	2022Π
ΟΟΣΑ Αμερική	24,7	24,9	25,1	25,2	25,2	25,0	24,9
ΟΟΣΑ Ευρώπη	14,0	14,2	14,3	14,3	14,3	14,2	14,0
ΟΟΣΑ Ασία & Ωκεανία	8,1	8,1	8,1	8,1	8,0	7,9	7,9
ΟΟΣΑ	46,8	47,3	47,5	47,5	47,5	47,1	46,8
Λατινική Αμερική	5,7	5,7	5,8	5,9	6,0	6,1	6,1
Μέση Ανατολή & Αφρική	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
Ινδία	4,4	4,5	4,6	4,8	5,1	5,3	5,6
Κίνα	11,8	12,2	12,6	12,9	13,2	13,4	13,7
Λαϊκές Χώρες Ασίας	8,5	8,7	8,8	9,0	9,4	9,5	9,8
ΟΡΕC	9,1	9,2	9,3	9,5	9,8	9,9	10,1
Αναπτυσσόμενες Χώρες	43,2	44,1	45,1	46,2	47,5	48,5	49,6
Ρωσία	3,4	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,7
Λαϊκές Χώρες Ευρώπας	1,9	1,9	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2
Ευρώπη	5,3	5,4	5,6	5,6	5,7	5,8	5,9
Παγκόσμια Ζήτηση	98,40	98,80	98,20	99,40	100,70	101,50	102,30
Π: Προβλέψεις							
Πηγή: ΟΡΕC							

2.0 Συνολική Παρουσίαση Αγοράς

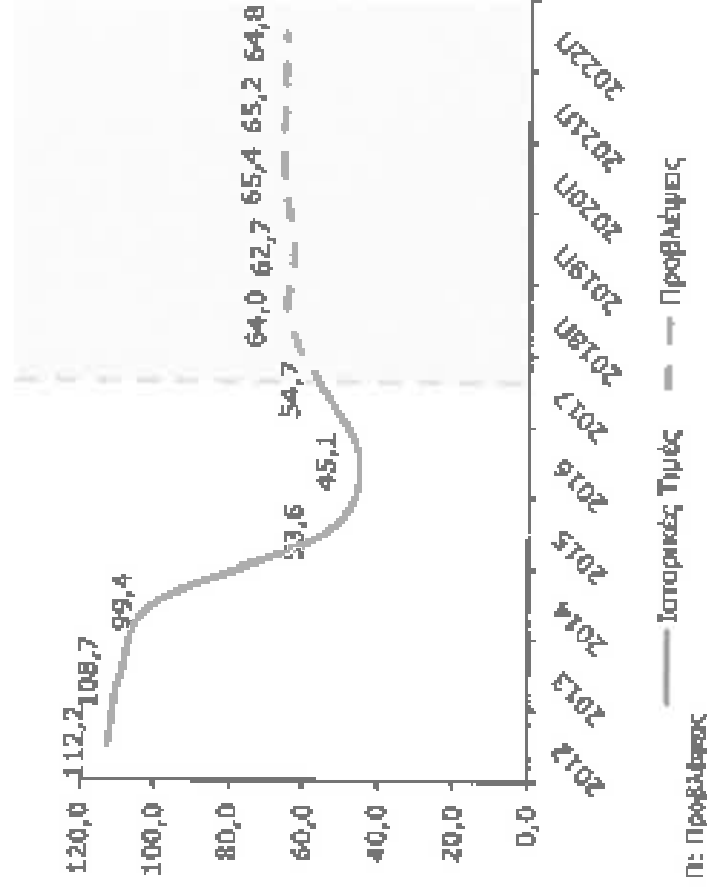
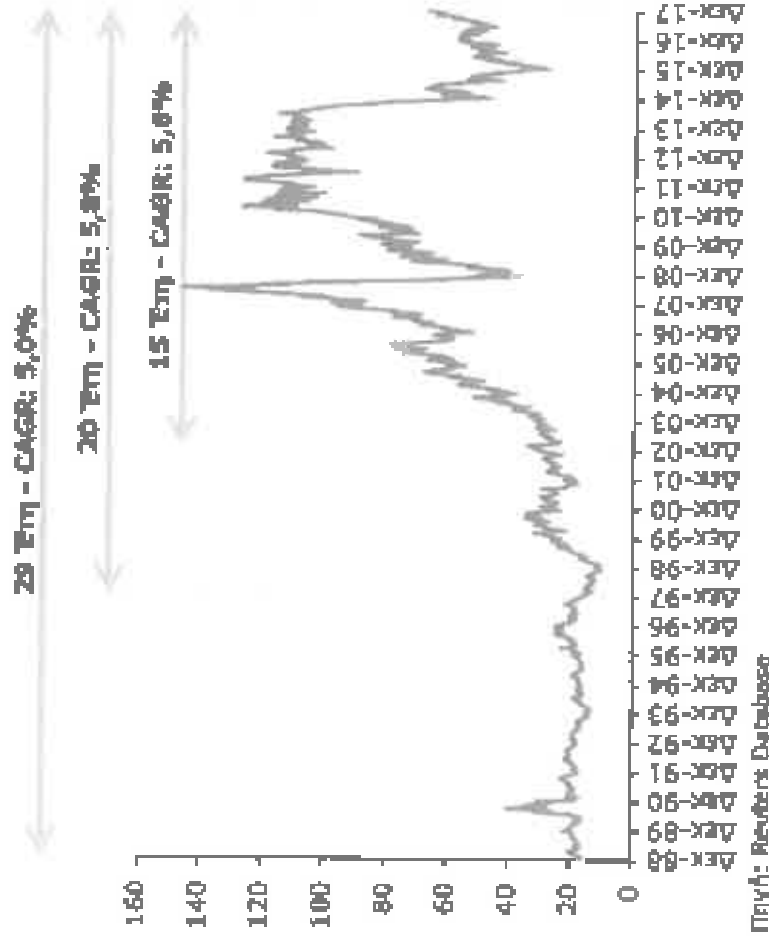
2.2 Σύνοψη Παγκόσμιος Αγοράς Υγρών Καυσίμων

- Το Διάγραμμα 2.5 και 2.6 που ακολουθούν, παρουσιάζουν την ιστορική εξέλιξη και τις προβλέψεις των τιμών κορυφαίων χρηματοπιστωτικών οίκων (όπως αυτές αναφέρονται στη βάση δεδομένων Reuters) για το οργό πετρέλαιο Brent, το οποίο αποτελεί σημείο αναφοράς τόσο στον κλάδο των ορυκτών καυσίμων και πετρελαιοειδών προϊόντων, αλλά και στην παγκόσμια οικονομία, στο σύνολό της. Η τιμή του οργού σημείωσε έντονη πτώση τις αρχές του 2015, και στη συνέχεια κινήθηκε σε ακόμη χαμηλότερα επίπεδα μέχρι και το τέλος του 2017 κυρίως λόγω των πλεονασματικών παγκόσμιων αποθεμάτων του και της συνεχιζόμενης αύξησης του ρυθμού εξόρυξης.

- Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των αναλυτών, οι τιμές του Brent αναμένεται να κυμανθούν την επόμενη πενταετία στα 64,4 \$/βαρέλι (κατά μέσο όρο), παρουσιάζοντας ελαφρώς πιεστική τάση μετά το 2020.

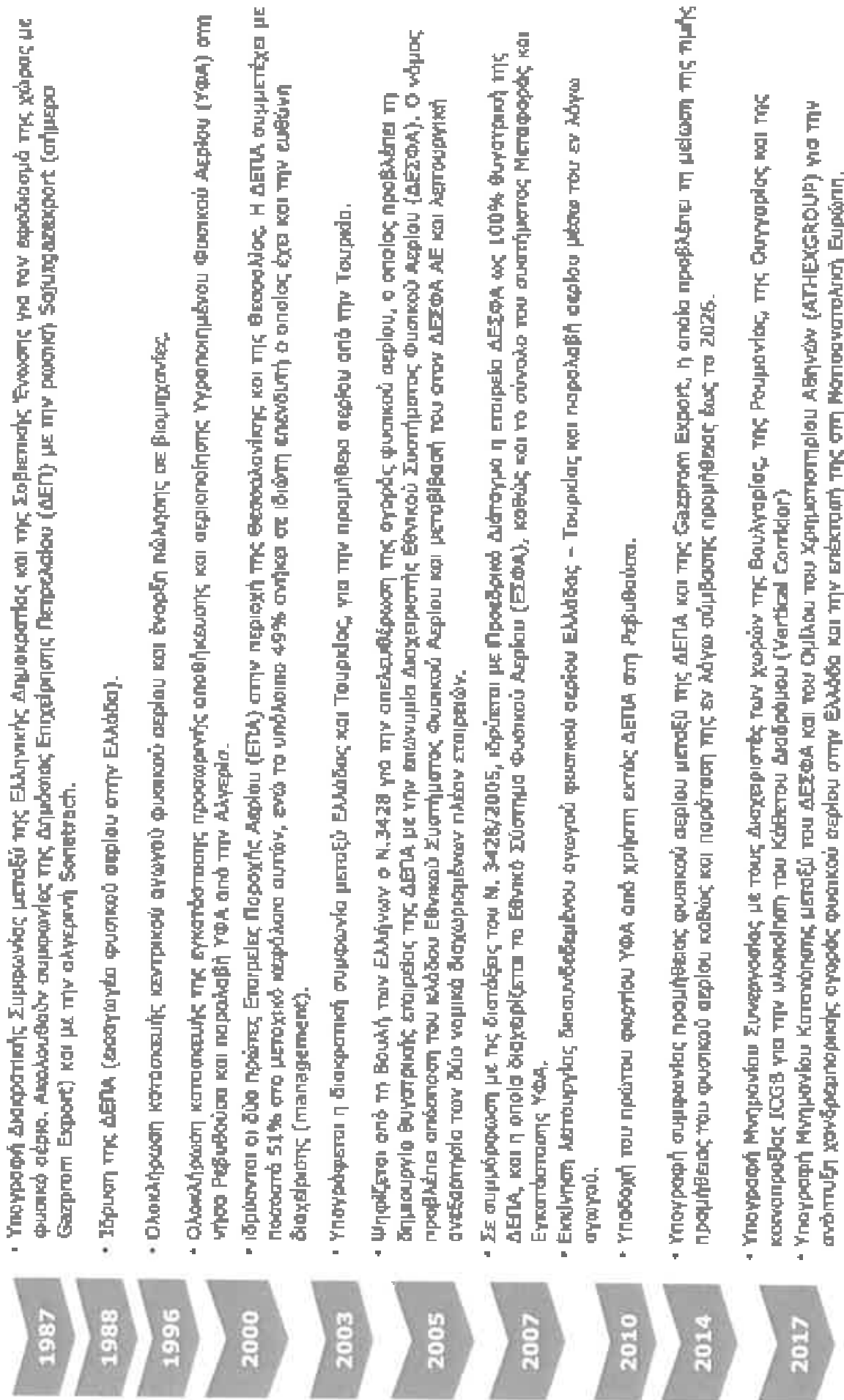
Διάγραμμα 2.5: Εξέλιξη Τιμών Πετρελαίου Brent (\$/βαρέλι)

Διάγραμμα 2.6: Ιστορικές Τιμές & Προβλέψεις Τιμών Πετρελαίου Brent (\$/βαρέλι)



2.0 Συνόπτική Παρουσίαση Αγοράς

2.3 Ιστορικοί Σταθμοί Ελληνικής Αγοράς Φυσικού Αερίου



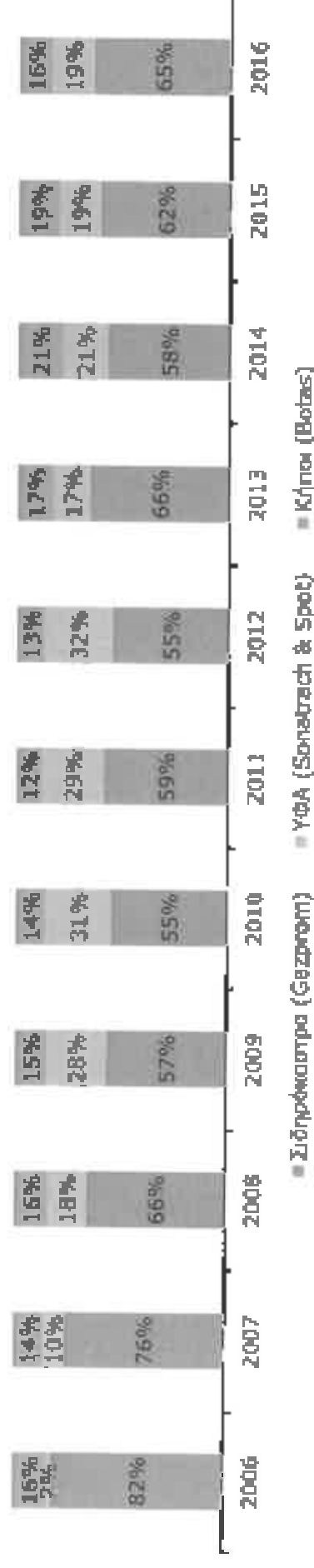
Πηγή: Ιστοσελίδα ΔΕΠΑ & ΔΕΣΦΑ

2.0 Συνοπτική Παρουσίαση Αγοράς

2.4 Σύνοψη Ελληνικής Αγοράς Φυσικού Αερίου

- Μέχρι και το 2016, η ΔΕΠΑ διαδραμάτιζε κυρίαρχο ρόλο στην ελληνική αγορά φυσικού αερίου, καθώς το μερίδιο αγοράς της σε επίπεδο εισαγόμενων ποσοτήτων κυμάνθηκε στο 96%. Από τα τέλη του 2016 όμως, η εικόνα της ελληνικής αγοράς φυσικού αερίου μεταβλήθηκε ουσιαστικά, καθώς ιδιωτικές εταιρίες (Προμηθεύας Gas και η M&M Gas) εισήλθαν δυναμικά στην αγορά, καταλαμβάνοντας σημαντικό μερίδιο αγοράς.
- Ο ανταγωνισμός στην χονδρική αγορά φυσικού αερίου αναμένεται να αυξηθεί έντονα τα επόμενα χρόνια, καθώς γεγονότα όπως α) η υποχρέωση της ΔΕΠΑ έναντι της Επιτροπής Ανταγωνισμού να μειώσει το μονοπωλιακό μερίδιο αγοράς της προσφέροντας ένα ποσοστό των εισαγόμενων ποσοτήτων μέσω δημοπρασιών κάθε χρόνο, β) η ολοκλήρωση μεγάλων έργων υποδομής (διασυνδετήριος αγωγός Ελλάδας – Βουλγαρίας IGB, διαδistributικός Αγωγός TAP) τα οποία θα καταστήσουν την Ελλάδα σε ενεργειακό κόμβο της μεσογείου και γ) η αυξανόμενη ζήτηση για φυσικό αέριο από ηλεκτροπαραγωγούς, βιομηχανίες αλλά και οικιακούς χρήστες (αναλύσεις ιστορικής εξέλιξης κατανάλωσης και προβλέψεις ζήτησης φυσικού αερίου ακολουθούν παρακάτω), αναμένεται να προσελκύσει νέους παράχους, γεγονός το οποίο πιθανός να έχει σαν αποτέλεσμα, μεσο-μακροπρόθεσμο, τη συρρίκνωση των μερίδιων αγοράς και των περιθωρίων κερδοφορίας.
- Αξίζει να σημειωθεί πως, σύμφωνα με δημοσιεύματα, μέχρι τα μέσα του 2017, είχαν κατατεθεί προς την Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας (ΡΑΕ) 17 αιτήσεις για άδεια παροχής φυσικού αερίου από ελληνικές και διεθνείς εταιρίες, οι οποίες θέλουν να εισέλθουν στην λιανική αγορά φυσικού αερίου εντός του 2018.
- Κύριος προμηθευτής φυσικού αερίου στην Ελλάδα παραμένει η ρωσική Газпром, η οποία όπως παρουσιάζεται και στο Διάγραμμα 2.7, προμηθεύει κατά μέσο όρο το 64% του συνολικού εισαγόμενου φυσικού αερίου στην Ελλάδα για τη περίοδο 2006 – 2016.

Διάγραμμα 2.7: Μερίδιο Εισαγωγών Φυσικού Αερίου στην Ελλάδα

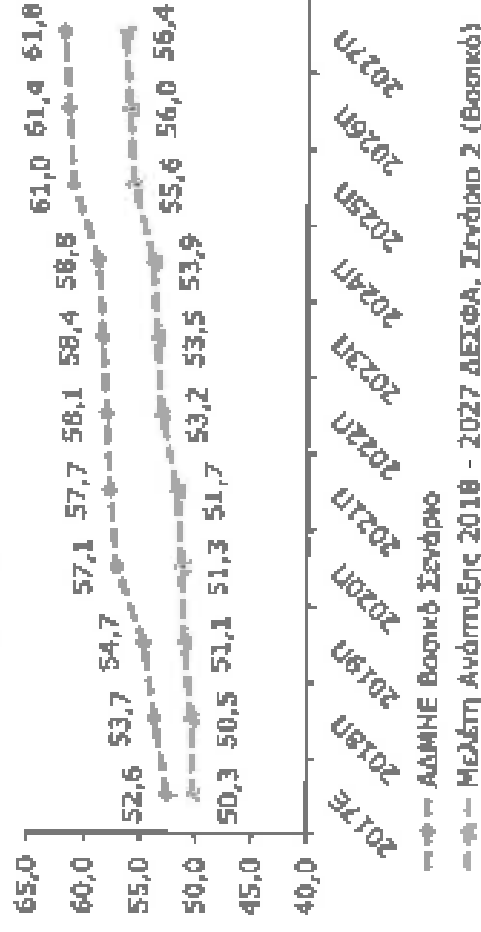


2.0 Συνοπτική Παρουσίαση Αγοράς

2.4 Σύνοψη Ελληνικής Αγοράς Φυσικού Αερίου

- Το Διάγραμμα 2.8 παρουσιάζει την εκτιμώμενη ζήτηση ηλεκτρικής ενέργειας στην Ελλάδα, σύμφωνα με το βασικό σενάριο πρόβλεψης των ετήσιων μελετών του ΑΔΜΗΕ και της ΔΕΣΦΑ για τη περίοδο 2018 – 2027.
- Τα Διογράμματα 2.9 και 2.10 παρουσιάζουν τη διάρθρωση του ενεργειακού μείγματος της Ελλάδας ανά κατηγορία πηγής ενέργειας για τα έτη 2004 και 2016.
- Η συμμετοχή του λιγνίτη στη παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας μειώθηκε κατά 34 ποσοστιαίες μονάδες κατά τη περίοδο 2004 – 2016, ενώ η συμμετοχή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ) και του φυσικού αερίου αυξήθηκε κατά 15 και 8 ποσοστιαίες μονάδες αντίστοιχα.

Διάγραμμα 2.8: Προβλεψίες Ζήτησης Ηλεκτρικής Ενέργειας (TWh)



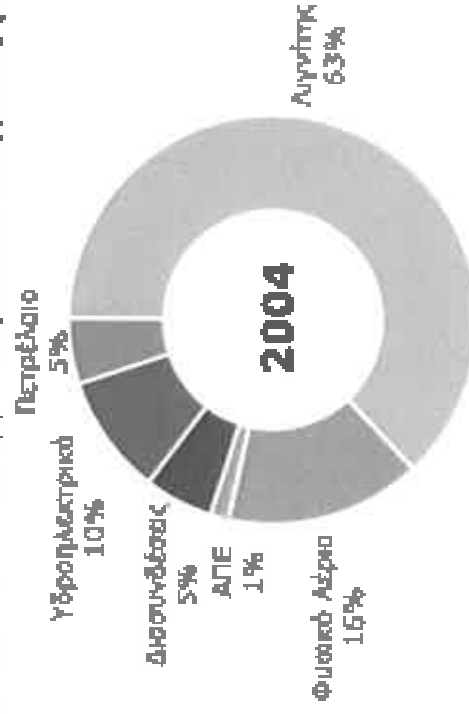
Π: Προβλέψεις

— — — — — ΑΔΜΗΕ Βασικό Σενάριο

— — — — — Μελέτη Ανάπτυξης 2018 - 2027 ΔΕΣΦΑ, Σενάριο 2 (Βασικό)

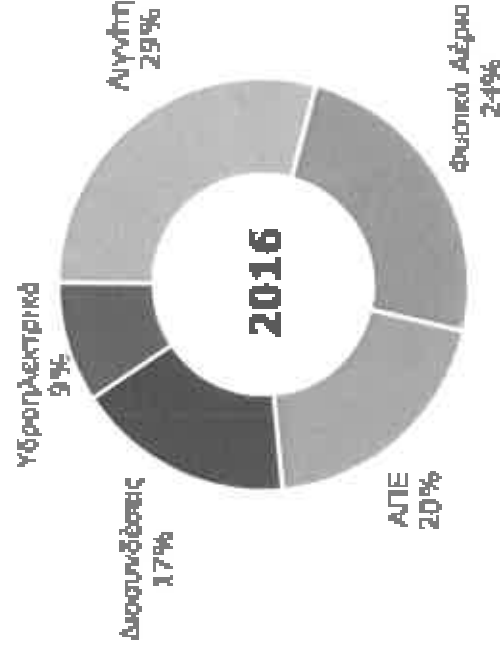
Πηγή: Μελέτη Ενέργειας 2017 – 2017 ΑΔΜΗΕ, Μελέτη Ανάπτυξης 2018 – 2017, ΔΕΣΦΑ

Διάγραμμα 2.9: Εξέλιξη Ενεργειακού Μείγματος (2004)



Πηγή: Μελέτη Ενέργειας 2017 – 2017, ΑΔΜΗΕ

Διάγραμμα 2.9: Εξέλιξη Ενεργειακού Μείγματος (2016)

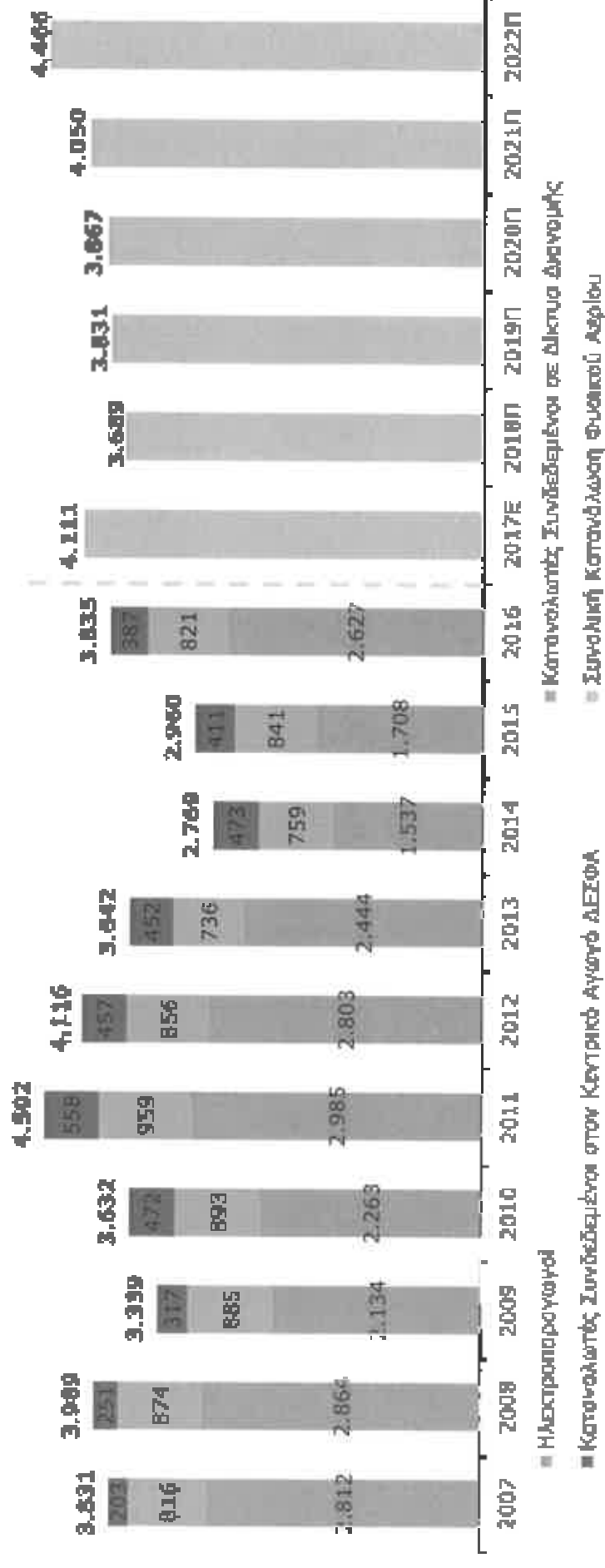


2.0 Συνολική Παροχή Αγοράς

2.4 Σύνοψη Ελληνικής Αγοράς Φυσικού Αερίου

- Το Διάγραμμα 2.10 παρουσιάζει την ιστορική εξέλιξη ζήτησης για φυσικό αέριο στην Ελλάδα κατά τη περίοδο 2007 – 2017 και τη προβλεπόμενη ζήτηση για τη περίοδο 2018 – 2022, όπως αυτή οπισπυνώνεται στην επίσημη Μελέτη Ανάπτυξης 2018 – 2027 της ΔΕΣΦΑ.
- Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μελέτη, η ζήτηση για φυσικό αέριο στην Ελλάδα αναμένεται να φτάσει τα 4,5 δις. m³ το 2022, αυξημένη κατά περίπου 9% συγκριτικά με το 2017.

Διάγραμμα 2.10: Εξέλιξη Ζήτησης Φυσικού Αερίου (εκστ. m³)



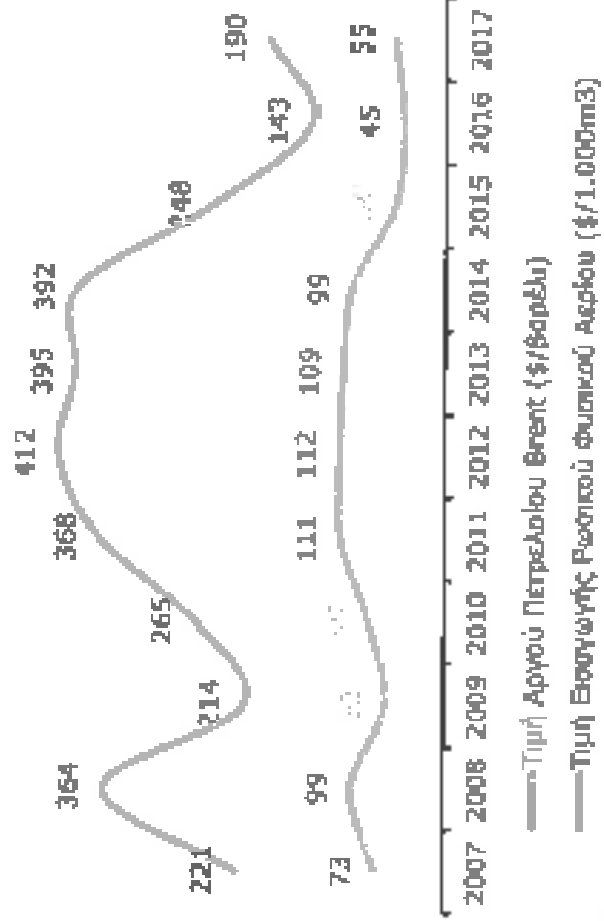
Πηγή: Μελέτη Ανάπτυξης 2018 – 2017, ΔΕΣΦΑ

2.0 Συνοπτική Παρουσίαση Αγορές

2.4 Σύνοψη Ελληνικής Αγοράς Φυσικού Αερίου

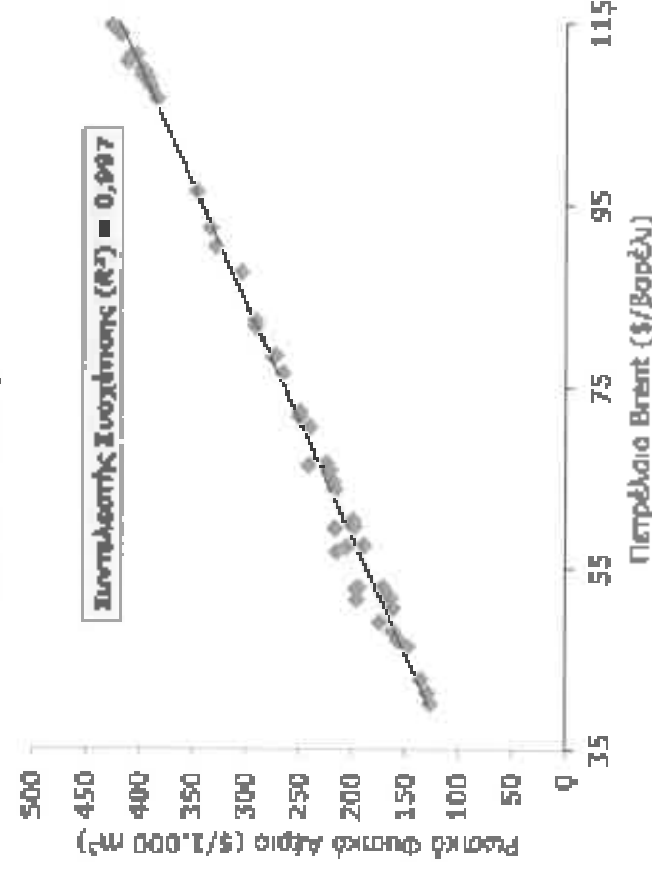
- Το Διάγραμμα 2.11 απεικονίζει την εξέλιξη των τιμών του πετρελαίου Brent και του ρωσικού φυσικού αερίου κατά τη περίοδο 2007 - 2017.
- Σημειώνεται ότι η τιμή του φυσικού αερίου επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από την τιμή του πετρελαίου Brent, το οποίο είναι εμφανές τόσο από την κοινή μεταβολή των τιμών των δύο προϊόντων (Διάγραμμα 2.11), όσο και από το συντελεστή συσχέτισης ο οποίος προκύπτει από την ανάλυση παλινδρόμησης των τιμών του πετρελαίου Brent και του ρωσικού αερίου, που παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 2.12.

Διάγραμμα 2.11: Εξέλιξη Τιμών Φυσικού Αερίου και Πετρελαίου Brent



Πηγή: Πυράς, Reuters Database

Διάγραμμα 2.12: Ανάλυση Παλινδρόμησης Τιμών Brent και Ρωσικού Φυσικού Αερίου (2003 - 2017)



Πηγή: Πυράς, Reuters Database, Υπολογισμοί Deloitte

3.0 Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρίας

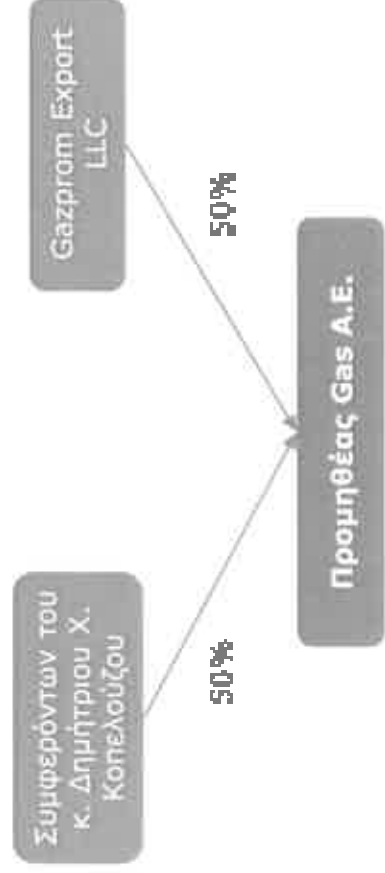
3.0 Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρείας

3.1 Εισαγωγή

- Η Προμηθέας Gas ιδρύθηκε το 1991, ως μία ελληνορωσική κοινοπραξία και εδρεύει στο Ημερόβση Αττικής.
- Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην εμπορία ρωσικού φυσικού αερίου, στην ανάπτυξη και λειτουργία έργων φυσικού αερίου και ενέργειας και στο χώρο του Real Estate, αφού διαθέτει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων αποτελούμενο από 5 επαγγελματικά ακίνητα στην ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή των Αθηνών.
- Στο πλαίσιο της επενδυτικής της δραστηριότητας, η Προμηθέας Gas συμμετέχει επίσης στο μετοχικό κεφάλαιο των Συμμετοχών ENELCO A.E., NECO A.E. και Θράκη A.E. Στις 31.12.2017 το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της κάθε Συμμετοχής ανέρχόταν σε 25,0% για την ENELCO, 25,0% για τη NECO και 39,4% για τη Θράκη.
- Μέτοχοι της Προμηθέας Gas είναι η εταιρία Gazprom Export LLC (Ρωσία), η οποία κατέχει το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Προμηθέας Gas και το υπόλοιπο 50% είναι συμφερόντων του κ. Δημήτριου Χρ. Κοπελούζου (Διάγραμμα 3.1).
- Ο Πίνακας 3.2 παρουσιάζει τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31.12.2017.

Πηγή: Πυράς

Διάγραμμα 3.1: Μετοχική Σύνθεση Εταιρείας (2017)

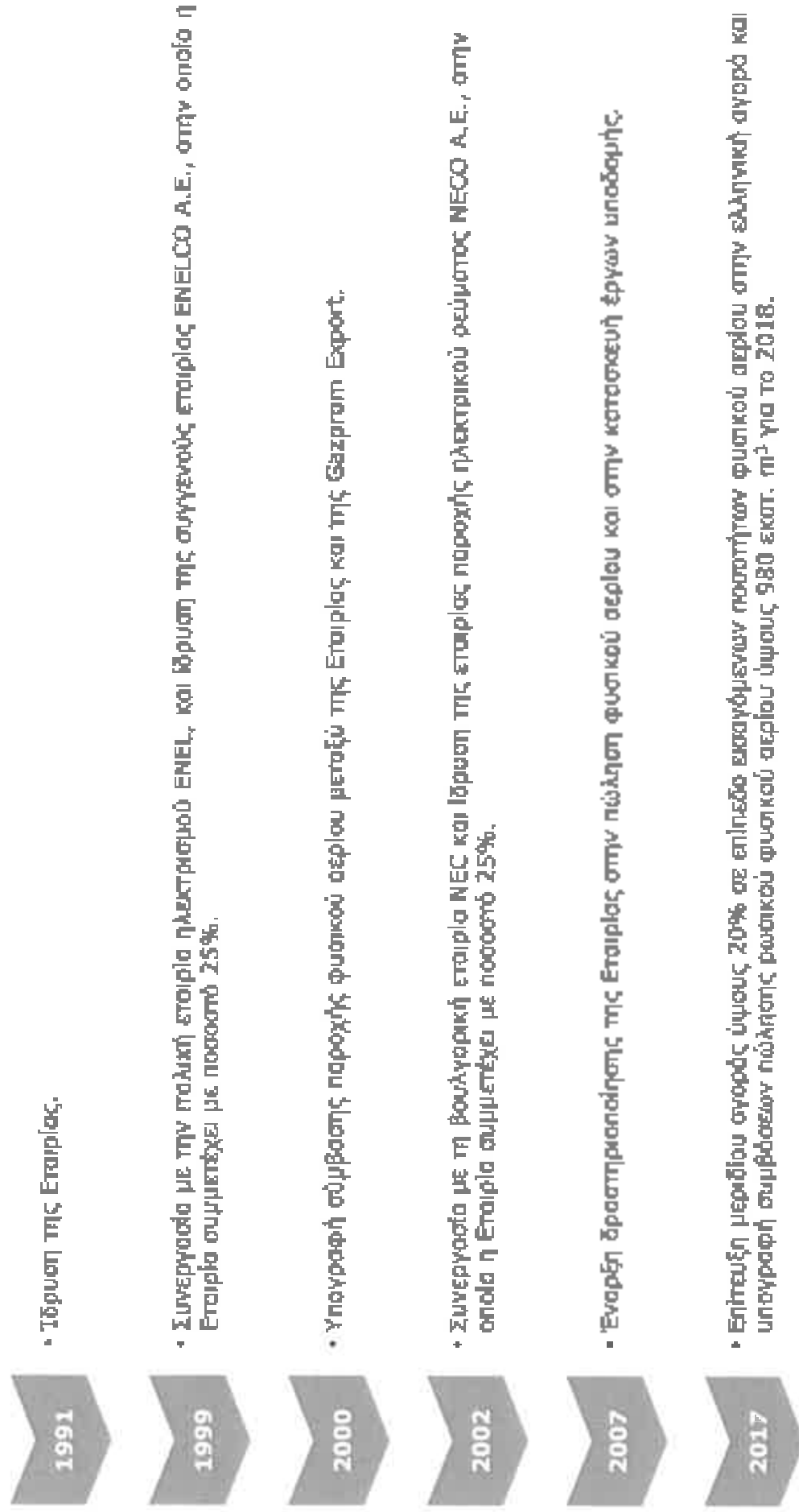


Πίνακας 3.2: Σύνθεση Διοικητικών Συμβουλίου (2017)

Θέση	Όνομα
Πρόεδρος	Αλεξάντερ Μεντβέντεφ
Αντιπρόεδρος	Κυριακή Κοπελούζου
Μέλος	Χρήστος Κοπελούζος
Μέλος	Σεργκέι Τσελνόνωφ

3.0 Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρείας

3.2 Ιστορικοί Σταθμοί της Εταιρείας



Πηγή: Πρωτός, Αναπτυξιακή Έρευνα

3.0 Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρίας

3.3 Βασικά Οικονομικά Μεγέθη της Εταιρίας

- Ο Πίνακας 3.3 παρουσιάζει τα βασικά στοιχεία του Ισολογισμού της Εταιρίας σύμφωνα με τις δημοσιευμένες και ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις 2015 & 2016 και ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2017.

Πίνακας 3.3: Βασικά Μεγέθη Ισολογισμού της Εταιρίας

Ποσό σε € χιλ.	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Ενσώμιο Πάγιο Στοιχείο	37.062	35.385	33.704
Χυλό Περιουσιακό Στοιχείο	6	4	2
Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις	4.046	4.181	4.181
Αποθέματα	54	17	17
Εμπορικές Απαιτήσεις	596	3.157	2.124
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις	1.814	22.223	31.106
Εμπορικό Χαρτοφυλάκιο και Χρημ/κά Στοιχεία	118	118	183
Τραπεζικά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	6.373	5.874	7.500
Σύνολο Ενεργητικού	50.068	70.959	78.817
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων	35.949	37.371	46.273
Δάνειο και Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	6.000	18.097	5.500
Προμηθευτές	1.203	1.318	1.150
Λοιπές Υποχρεώσεις	6.589	13.062	21.593
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	327	1.110	4.302
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων & Παθητικού	50.068	70.959	78.817

Πηγή: Ελεγμένες & Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις 2015-2016 και Ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017 (βλ.σσ. ΕΛΠ).

3.0 Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρίας

3.3 Βασικά Οικονομικά Μεγέθη της Εταιρίας

- Ο Πίνακας 3.4 παρουσιάζει το βασικό στοιχείο της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης της Εταιρίας σύμφωνα με τις δημοσιευμένες και ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις 2015 & 2016 και τις ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2017.

Πίνακας 3.4: Βασικά Μεγέθη Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης της Εταιρίας

Ποσό σε € χιλ.	2015	2016	2017
Κόστος Εργασιών	298	20.282	181.372
[-] Κόστος Πωλήσεων	274	17.620	165.356
Μικτά Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης	24	2.662	16.015
[+] Έσοδα από Ενοίκια & Κοινόχρηστα	3,715	3,885	3.889
[+] Έσοδα Συμμετοχών και Επενδύσεων	3	135	6
[+] Λοιπά Έσοδα & Κέρδη	406	3.728	2.974
[-] Έξοδα Διόγκησης	8,141	8.145	7.645
[-] Λοιπά Έξοδα & Ζημιές	26	424	3.271
Λειτουργικά Κέρδη (ΕΒΙΤ)	(4.020)	1.841	11.968
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων & Αποσβέσεων (ΕΒΙΤΔΑ)	(2.319)	3.532	13.659
[+] Χρηματοοικονομικά Έξοδα	375	430	1.221
[-] Χρηματοοικονομικά Έσοδα	2	11	28
Κέρδη προ Φόρων (ΕΒΤ)	(4.394)	1.423	10.775
[-] Φόροι	2	-	1.873
Κέρδη μετά από φόρους (ΕΑΤ)	(4.395)	1.422	8.901

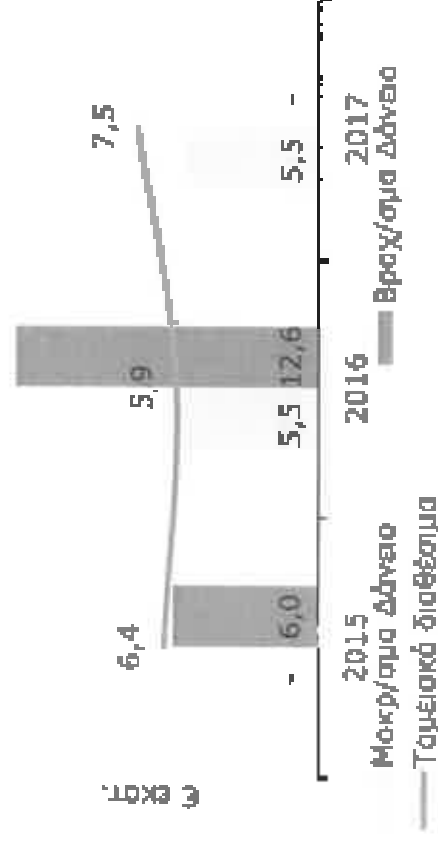
Πηγή: Ελεγμένες & Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις 2015-2016 και Ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις για τη Χρήση 2017 (όσον ΕΛΠ).

3.0 Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρίας

3.3 Βασικά Οικονομικά Μεγέθη της Εταιρίας

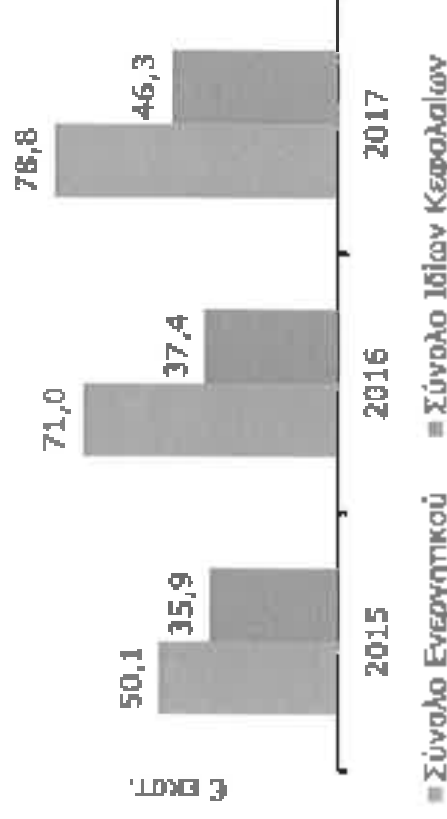
- Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε από € 35,9 εκατ. το 2015 σε € 46,3 εκατ. το 2017. Παράλληλα, το σύνολο του ενεργητικού παρουσίασε αύξηση € 28,7 εκατ. κατά την περίοδο 2015 – 2017 (Διάγραμμα 3.5).
- Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρίας το 2017 ανέρχεται σε € 5,5 εκατ. και αποτελείται αποκλειστικά από μακροπρόθεσμα δάνεια διάρκειας 2 έως 5 έτη. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας για τη χρήση του 2017 ανέρχονται σε € 7,5 εκατ. (Διάγραμμα 3.6).
- Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας παρουσιάζει σημαντική αύξηση από € 0,3 εκατ. το 2015 σε € 181,4 εκατ. το 2017, μαζί με ταυτόχρονη αύξηση του μικτού κέρδους από € 0,02 εκατ. το 2015 σε € 16,0 εκατ. το 2017.

Διάγραμμα 3.6: Δανεισμός & Ταμειακό Αναθέσιμο

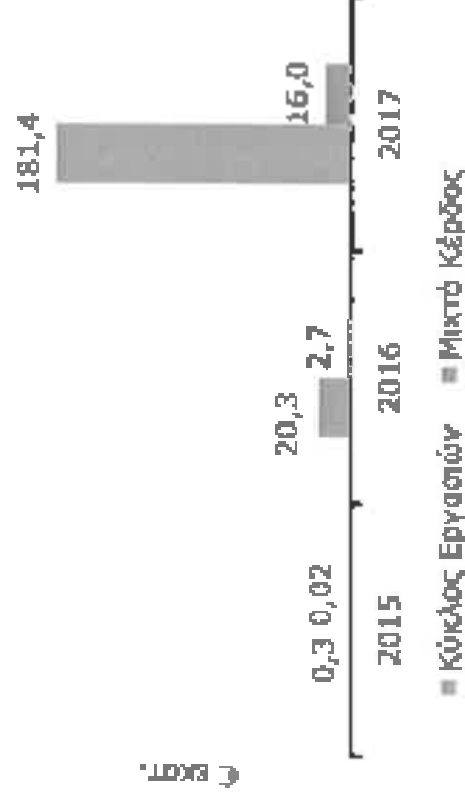


Πηγή: Ελεγχμένες & Δημιουργημένες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2015-2016 και Ανάλογες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017 (βάσει ΕΛΠ).

Διάγραμμα 3.5: Σύνολο Ενεργητικού & Ιδίων Κεφαλαίων



Διάγραμμα 3.7: Κύκλος Εργασιών & Μικτό Κέρδος

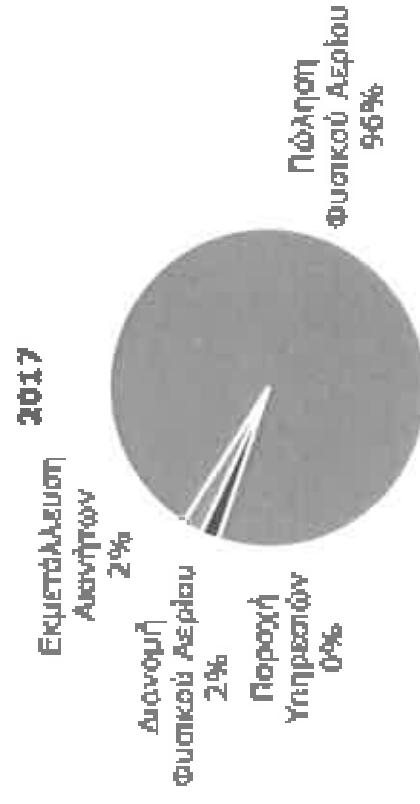
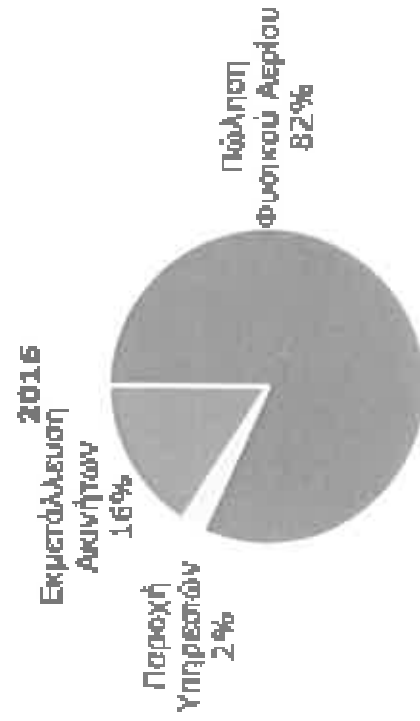


3.0 Συνοπτική Παρουσίαση Εταιρίας

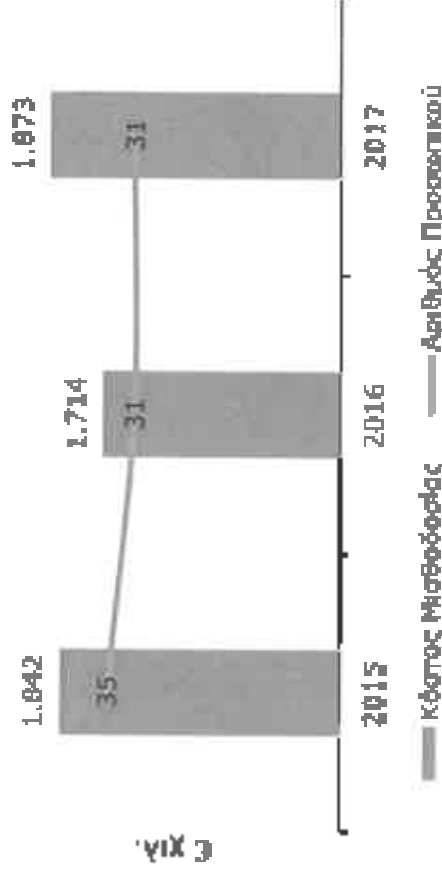
3.4 Βασικά Λειτουργικά Μεγέθη της Εταιρίας

- Όπως παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 3.8, το προσωπικό της Εταιρίας μειώθηκε κατά 4 εργαζομένους το διάστημα 2015 – 2016, φτάνοντας τους 31, ενώ παρέμεινε σταθερό το διάστημα 2016 – 2017. Το κόστος μισθοδοσίας κινήθηκε αναβιβάζοντας κατά τη περίοδο 2015 – 2017, σημειώνοντας αύξηση περίπου 2% ανερχόμενο σε € 1,9 εκατ. για τη χρήση του 2017.
- Το Διάγραμμα 3.9 παρακάτω παρουσιάζει την ανάλυση των εσόδων της Προμηθεας Gas για τις χρήσεις 2016 και 2017.
- Το έσοδο από πωλήσεις φυσικού αερίου αποτελούν το 96% των συνολικών εσόδων της Εταιρίας για το 2017, με το υπόλοιπο 2% να προέρχεται από μισθώματα ακινήτων.

Διάγραμμα 3.9: Ανάλυση Εσόδων



Διάγραμμα 3.8: Εξέλιξη Προσωπικού & Κόστους Μισθοδοσίας



Πηγή: Ελεγχμένες & Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις 2015-2016 και Ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017 (βάση ΕΛΠ).

4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.1 Εισαγωγή

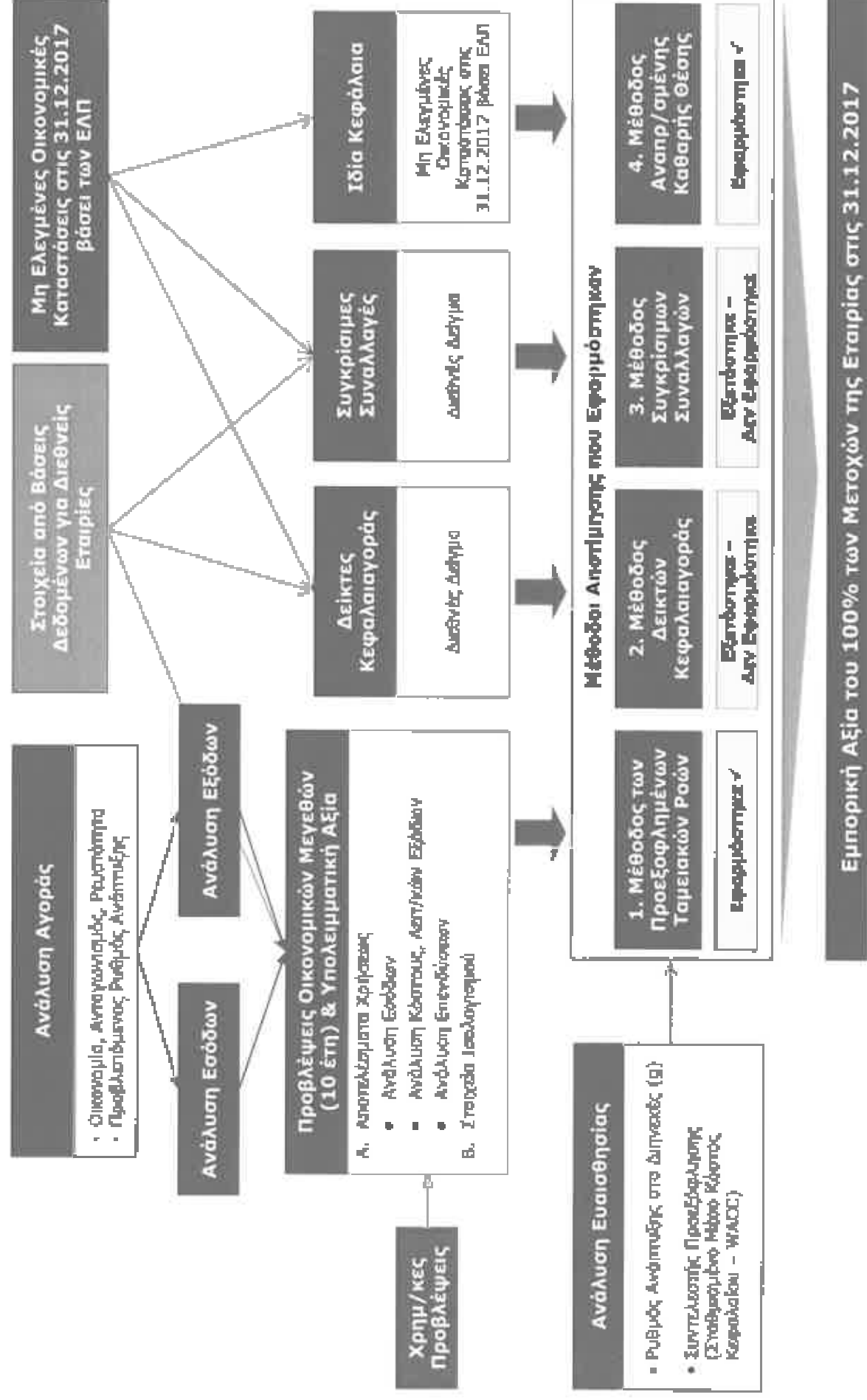
- Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται συνοπτικά οι γενικώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης επιχειρήσεων. Υπάρχουν πολλές μέθοδοι για την αποτίμηση μιας επιχείρησης σε λειτουργία. Για συγκεκριμένους κλάδους υπάρχουν διάφοροι γενικοί κανόνες (benchmarks), όπως π.χ. ο προσδιορισμός της αξίας μιας επιχείρησης ως το γινόμενο ενός συντελεστή επί τον επίτιμο κύκλο εργασιών της. Μολονότι τέτοιοι γενικοί κανόνες δίνουν μια γρήγορη εκτίμηση της αξίας μιας επιχείρησης, δεν παρέχουν επαρκές αναλυτικό υπόβαθρο και αποδεικτικό υλικό για να αντέξουν σε δικαστικά ή νομικό έλεγχο.
- Γενικά, οι διάφορες μέθοδοι αποτίμησης επιχειρήσεων μπορούν να χωριστούν σε πέντε κατηγορίες. Οι επανηγλωμένες αποτιμήτες χρησιμοποιούν αυτές τις μεθόδους έτσι ώστε να προσδιορίσουν την αξία μιας επιχείρησης. Εξυπακούεται ότι ο σκοπός της εφαρμογής περισσώτερων της μιας μεθόδων είναι η καλύτερη υποστήριξη των συμπερασμάτων της αποτίμησης.
- Μολονότι οι ονομασίες συχνά ποικίλουν, οι γενικές αναμορφές για αυτές τις πέντε γενικά αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης επιχειρήσεων παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Μέθοδος Αποτίμησης	Προσέγγιση
1. Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows Method)	Εσοδών (Income Approach)
2. Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Markets Multiples Method)	Αγοράς (Market Approach)
3. Συγκρίσιμων Συνολογών (Comparable Transactions Multiples Method)	Αγοράς (Market Approach)
4. Χρηματοπιστηριακής Αξίας (Stock Market Capitalisation)	Αγοράς (Market Approach)
5. Ανοποσασμιασμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value Method)	Κόστους (Cost Approach)

- Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η μεθοδολογία αποτίμησης που ακολουθήθηκε για την Εταιρεία, ενώ κάθε μία από τις παραπάνω μεθόδους περιγράφεται συνοπτικά στις επόμενες σελίδες.

4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.2 Μεθοδολογία Αποτίμησης



4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.3 Η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

- Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχείρησης προκύπτει από την προεξόφληση του μελλοντικού εισοδήματος των ιδιοκτητών της. Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών προϋποθέτει τις εξής αναλύσεις: ανάλυση εσόδων, ανάλυση κεφαλαιουχικών επενδύσεων, ανάλυση κεφαλαιακής δομής και ανάλυση υπολειμματικής αξίας. Κάθε μια από αυτές τις αναλύσεις περιγράφεται παρακάτω εν συντομία.
- Η ανάλυση εσόδων περιλαμβάνει πρόβλεψη των εσόδων από τις πωλήσεις των προϊόντων ή των υπηρεσιών της εταιρίας. Σε αυτή την ανάλυση λαμβάνονται υπόψη οι εξελίξεις της αγοράς, οι συνθήκες ανταγωνισμού, οι μεταβολές του νομικού πλαισίου λειτουργίας της εταιρίας, κλπ.
- Η ανάλυση εσόδων περιλαμβάνει πρόβλεψη των εξόδων λειτουργίας της εταιρίας. Σε αυτή την ανάλυση λαμβάνονται υπόψη ο κλάδος δραστηριοποίησης και τα περιθώρια κέρδους που συνήθως ισχύουν σ' αυτόν, καθώς και όλα τα κόστη που σχετίζονται με τη λειτουργία της εταιρίας.
- Η ανάλυση κεφαλαιουχικών επενδύσεων περιλαμβάνει επί μέρους αναλύσεις του ελάχιστου απαιτούμενου κεφαλαίου κίνησης, των προϋπολογιζόμενων εξόδων για επενδύσεις κεφαλαίου, της επενδυτικής πολιτικής, κλπ.
- Η ανάλυση κεφαλαιακής δομής περιλαμβάνει επί μέρους αναλύσεις της παρούσας δομής κεφαλαίου, της βέλτιστης δομής κεφαλαίου και του κόστους κεφαλαίου όπως καθορίζεται από το κόστος κάθε επί μέρους στοιχείου του κεφαλαίου (δάνειο, ίδιο κεφάλαιο) και από τους ενήσυχους παράγοντες συστημικού και μη συστημικού κινδύνου.
- Η ανάλυση υπολειμματικής αξίας περιλαμβάνει τον προσδιορισμό της ταμιακής ροής που παράγει η εταιρία μετά το τέλος της περιόδου για την οποία γίνονται συγκεκριμένες προβλέψεις. Η υπολειμματική αξία μπορεί να βρεθεί με διάφορους τρόπους, όπως την μέθοδο του δείκτη τιμής προς πωλήσεις, την μέθοδο της προεξόφλησης μιας σταθερής χρηματικής ροής στο διηνεκές, το μοντέλο του Myer Gordon, κλπ.
- Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται μια πρόβλεψη των ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχείρησης για ένα χρονικό διάστημα. Οι ταμιακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο και προσδιορίζεται η παρούσα αξία. Επίσης, υπολογίζεται η υπολειμματική αξία της επιχείρησης στο τέλος του χρονικού διαστήματος για το οποίο γίνονται προβλέψεις και προεξοφλείται και αυτή για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της. Τέλος, η παρούσα αξία των ταμειακών ροών προστίθεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας. Το αποτέλεσμα είναι η αξία της επιχείρησης. Επειδή οι μελλοντικές ταμιακές ροές αντιπροσωπούν στη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης, η αξία των περιουσιακών στοιχείων που δεν χρησιμοποιούνται στη λειτουργία της επιχείρησης πρέπει να προστεθεί εκ των υστέρων.

4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.4 Η Μέθοδος των Δεικτών Κεφαλαιαγοράς

- Η μέθοδος των δεικτών κεφαλαιαγοράς βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία της επιχείρησης θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας επενδυτές που είναι καλά πληροφορημένοι και ενεργούν ορθολογικά. Με αυτή τη μέθοδο, το πρώτο βήμα συνίσταται στην επιλογή ενός δείγματος εταιριών που είναι συγκρίσιμες με την υπό μελέτη εταιρία και των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο.
- Όπως και στη μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών (βλ. Κεφάλαιο 4.5), το κρίσιμο σημείο στη μέθοδο των δεικτών κεφαλαιαγοράς είναι η επιλογή του κατάλληλου δείγματος συγκρίσιμων εταιριών βάσει κάποιων λογικών κριτηρίων. Κατά κανόνα το δείγμα πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον έξι έως οκτώ εταιρίες για να είναι ουσιαστικά το αποτελεσματικό της σύγκρισης.
- Για κάθε εταιρία του δείγματος των εισηγμένων εταιριών υπολογίζονται μια σειρά από δείκτες, που μπορούν να περιλαμβάνουν τους λόγους (πολλαπλασιαστές/ δείκτες) αξία / κέρδη, αξία / έσοδα, αξία / ταμειακή ροή, κλπ. Μετά τον υπολογισμό αυτών των δεικτών για κάθε εταιρία του δείγματος και για την υπό μελέτη εταιρία, είναι δυνατόν να προσδιοριστούν δείκτες της υπό μελέτη εταιρίας που, πολλαπλασιαζόμενοι με τα αντίστοιχα οικονομικά της μεγέθη, δίνουν μια πρώτη εκτίμηση της αξίας της.
- Αυτή η πρώτη εκτίμηση πρέπει να αναπροσαρμόστεί όταν η συγκρισιμότητα της εταιρίας με τις εισηγμένες εταιρίες του δείγματος είναι περιορισμένη. Τέτοιες αναπροσαρμογές μπορεί να αφορούν το γεγονός ότι προκειμένου να απεικονιστεί η αξία των μετοχών της μειωηφίας (οντιστοίχως: παλιοσηφίας), πρέπει να ληφθεί υπόψη η αδυναμία τους (οντιστοίχως: ικανότητά τους) να ελέγξουν τη διαίκηση άρα και την παρεία της επιχείρησης και επομένως πρέπει να γίνει αναπροσαρμογή της εκτιμώμενης αξίας. Αντίστοιχες προσαρμογές πρέπει να γίνουν λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης εμπορευσιμότητας των μετοχών (για περιπτώσεις εταιριών που δεν είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο), λόγω ενδεχόμενης ύπαρξης μη-κετουργικών περιουσιακών στοιχείων, κλπ. Η αναπροσαρμοσμένη τιμή εκφράζει την εκτίμηση της αξίας της επιχείρησης με βάση στοιχεία κεφαλαιαγοράς, προσδιορίζοντας δηλαδή πώς η αγορά θα αποτιμάσε τη συγκεκριμένη εταιρία (market approach).

4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.5 Η Μέθοδος των Συγκρίσιμων Συναλλαγών

- Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών προσδιορίζει την αξία μιας επιχείρησης συγκρίνοντας την υπό μελέτη εταιρία με παρόμοιες εταιρίες που έχουν αντικείμενο σχετικά πρόσφατων συναλλαγών. Το πρώτο βήμα της μεθόδου είναι ο προσδιορισμός ενός δείγματος τέτοιων εταιριών. Αυτές οι εταιρίες μπορεί να είναι εισηγμένες ή μη, ολόκληρες εταιρίες ή τμήματα εταιριών, κλπ. Προφανώς η σωστή επιλογή του δείγματος των συγκρίσιμων εταιριών έχει μεγάλη σημασία για αυτή τη μέθοδο και τα κριτήρια συγκρισιμότητας διαφέρουν κατά περίπτωση.
- Για κάθε εταιρία του δείγματος προσδιορίζονται διάφοροι δείκτες σχετικοί με τη συναλλαγή. Αυτοί οι δείκτες μπορεί να περιλαμβάνουν τους λόγους τιμής/ κέρδη, τιμή/ έσοδα, κλπ., διάφορα χαρακτηριστικά όπως μέγεθος, ρυθμός ανάπτυξης, ρευστότητα, λόγος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια, απόδοση ιδίων κεφαλαίων, κλπ. Με βάση αυτούς τους δείκτες ο αποτιμητής επιλέγει τον κατάλληλο συντελεστή που εφαρμόζόμενος στα μεγέθη της υπό μελέτη εταιρίας θα δώσει την εκτίμηση της αξίας της.
- Οι δείκτες του δείγματος στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται, για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας τους με την υπό αποτίμηση εταιρία, με βάση το κατά πόσο οι εταιρίες αυτές είναι εισηγμένες σε χρηματιστήρια ή όχι και κατά πόσο οι συνολικές αυτές αφορούν στην απόκτηση πλεονηφίας των μετοχών μιας εταιρίας (και αντιστοίχως απόκτηση της ικανότητας ελέγχου της διοίκησης και όρα της πορείας της επιχείρησης).
- Άλλες αναπροσαρμογές εφαρμόζονται, εάν κρίνεται σκόπιμο, κατά την κρίση και την πείρα του αποτιμητή, τόσο στους δείκτες του δείγματος, όσο και στα σχετικά οικονομικά μεγέθη της εταιρίας, για τη βελτίωση της μετοξύ τους συγκρισιμότητας, όταν η συγκρισιμότητα της εταιρίας με τις εταιρίες του δείγματος που αποτέλεσαν αντικείμενα συναλλαγής είναι περιορισμένη (όπως π.χ. σε όρους προβλεπόμενου ρυθμού ανάπτυξης, εκτιμώμενου κινδύνου, περιθωρίων κερδοφορίας, λειτουργικών δεικτών, μεγέθους εταιρίας, ποσοστού μετοχών της εταιρίας που αποτιμάται, σταδίου ωρίμανσης, κλπ.).
- Μετά τις όποιες προαναφερθείσες αναπροσαρμογές στους δείκτες και στις αντίστοιχες παραμέτρους της εταιρίας, και την εφαρμογή της μεθόδου, η προκύπτουσα πρώτη εκτίμηση ενδεχομένως να χρήζει και περαιτέρω αναπροσαρμογών, για λοιπές αναντιστοιχίες μεταξύ των χαρακτηριστικών των εταιριών του δείγματος και της υπό μελέτη εταιρίας, όπως λόγω ενδεχόμενης ύπαρξης μη-λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων, κλπ.

4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.6 Η Μέθοδος της Ανάπροσάρμοστης Καθαρής Θέσης

- Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια έμμεση μέθοδος αποτίμησης της αξίας μιας επιχείρησης. Κατά τη μέθοδο αυτή, λαμβάνονται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογές που θα πρέπει να γίνουν στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας. Οι αναπροσαρμογές αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα εξής:
 - Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες τυχόν συμμετοχών και κρεατογράφων.
 - Αναπροσαρμογές βραχυπρόθεσμων στοιχείων ενεργητικού (οπισθήσεις με βάση τις τυχόν παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών).
 - Άλλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, έσοδα πρώτης εγκατάστασης, φήμη & πλεονεκτήματα, κλπ.
 - Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες των παγίων όπως οικόπεδα, κτίρια, κλπ.
 - Τρέχουσα/ εσπράξιμη αξία απαιτήσεων.
 - Διάφορα άλλα στοιχεία του ενεργητικού.
 - Άλλες προσαρμογές με βάση τις παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών και των σημειώσεων της διοίκησης της εταιρίας.
- Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες εμπορικές αξίες τους. Επίσης, συνεκτιμάται το είδος και η αξία των υποχρεώσεων της εταιρίας καθώς και τυχόν άλλες παράμετροι που θα μπορούσαν να επηρεάσουν το ύψος της καθαρής θέσης μιας εταιρίας (π.χ. τυχόν φόροι που μπορούν να επιβληθούν σε αφορολόγητα σποθεματικά, κλπ.).
- Τέλος, λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων της υπό εξέταση εταιρίας, καθώς και οι παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της.

4.0 Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.7 Σύνοψη – Μέθοδοι Αποτίμησης

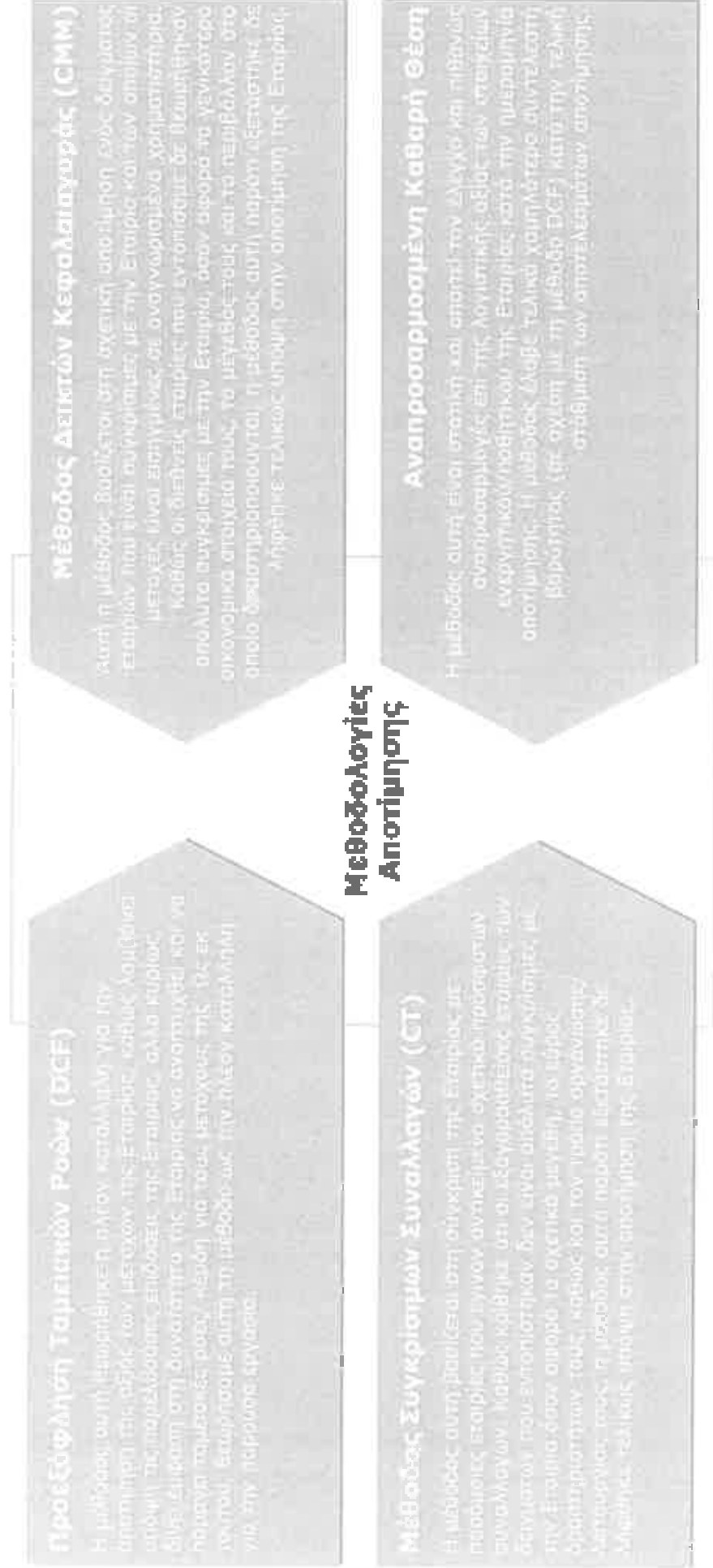
- Μολονότι υπάρχουν πολλές μέθοδοι και τεχνικές αποτίμησης, οι γενικά παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης μπορούν να χωριστούν στις εξής πέντε: τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, τη μέθοδο των δακτών της κεφαλαιαγοράς, τη μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών, τη μέθοδο της αναστρασματομένης κωδάρης θέσης και τη χρηματοπιστωτική αξία (για εκτιμημένες μόνο εταιρίες). Η μέθοδος ή οι μέθοδοι που επιλέγονται για συγκεκριμένες επιχειρήσεις βασίζονται στην κρίση και την εμπειρία του οπτημητή από παρόμοιες περιπτώσεις και στην ποσότητα και ποιότητα των οικονομικών και λειτουργικών δεδομένων που έχει στη διάθεσή του.

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.1 Εισαγωγή

- Όπως προαναφέρθηκε και στο Κεφάλαιο 1.0, η αποτίμηση του 50% των μετοχών της Εταιρίας έλαβε χώρα με ημερομηνία αποτίμησης την 31.12.2017 και βάσει της παραδοχής ότι η Εταιρία θα συνεχίσει να λειτουργεί εν λειτουργία (going-concern), συνεχίζοντας τη δραστηριότητά της ως ανεξάρτητη εταιρία στους τομείς που δραστηριοποιείται και σήμερα (as-is, stand-alone basis).
- Εξετάζοντας όλες εκείνες τις παραμέτρους που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική των αποτιμήσεων, χρησιμοποιήσαμε τις ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης.



5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

- Αναφορικά με τη μέθοδο Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών, αναπτύξαμε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των κύριων οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας για την περίοδο 1.1.2018 – 31.12.2027. Η ανάπτυξη του μοντέλου αυτού βασίστηκε σε διάφορα ιστορικά στοιχεία και προβλέψεις που μας χορήγησε η Διοίκηση της Πυρός σχετικά με τη δραστηριοποίηση της Εταιρίας στην αγορά φυσικού αερίου για την περίοδο αυτή, καθώς και σε πρόσθετες αναπροσαρμογές που κρίθηκε σκόπιμο να υιοθετηθούν.
- Ο απουσιδικότερος παράγοντας που επηρεάζει την αξία μιας εταιρίας (ή ενός ομίλου εταιριών) είναι η ικανότητά της να αποφέρει κέρδη με την μορφή «ελεύθερων ταμειακών ροών» που μπορούν να διατεθούν στους μετόχους της εταιρίας, αφού ληφθούν υπόψη οι ανάγκες για τη λειτουργία και την ανάπτυξη της.
- Οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές προς την Εταιρία (Free Cash Flow to the Firm) ορίζονται ως εξής:

Πίνακας 5.1: Μεθοδολογία Εκτίμησης Ελεύθερων Ταμειακών Ροών

Ελεύθερη Ταμειακή Ροή προς την Εταιρία (FCFF) – Υπολογισμός

Κέρδη προ Φόρων & Τόκων (EBIT)

- (-) Αναλογούντες Φόροι επί των Αποτελεσμάτων προ Φόρων & Τόκων
- (+) Έξοδα που δεν Ανάγονται σε Ταμειακές Ροές (π.χ. Αποσβέσεις, Προβλέψεις Χρήσης)

(-) Καρταλοιουχικές Επενδύσεις (CAPEX)

(+) Έσοδα από Επιχορηγήσεις

(-) Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης

Ελεύθερη Ταμειακή Ροή προς την Εταιρία (FCFF)

- Ο προσδιορισμός της αξίας της Εταιρίας προκύπτει από το άθροισμα:

- των προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών κατά την περίοδο αναλυτικών προβλέψεων 31.12.2017 – 31.12.2027, και
- της προεξοφλημένης Υπολειμματικής Αξίας στο τέλος της υπό εξέταση περιόδου, δηλαδή το 2027.
- Στη συνέχεια για να υπολογισθεί η αξία του 100% των μετοχών της Εταιρίας αφαιρείται η παρούσα αξία του καθαρού δανεισμού της (βραχυπρόθεσμος και μακροπρόθεσμος δανεισμός μείον πλεονάζοντο διαθέσιμο) και προστίθεται η αξία των μη λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων (στην περίπτωση της Εταιρίας, τα Ακίνητα και οι Συμμετοχές).

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.1 Περίοδος Αναλυτικών Προβλέψεων (1.1.2018 – 31.12.2027)

- Η διαδικασία της πρόβλεψης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας (Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και Κατάσταση Ταμειακών Ροών), εξαιρουμένων των στοιχείων ισολογισμού, των εσόδων και των εξόδων από το επενδυτικό ακίνητο και της Συμμετοχής της, κατά την περίοδο των αναλυτικών προβλέψεων βασίστηκε, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:
 - Στις Ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2016 αλλά και στις μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της στις 31.12.2017.
 - Σε προβλέψεις (εσόδων, λειτουργικών εξόδων, κεφαλαιού κίνησης, κεφαλαιουχικών επενδύσεων, κλπ.) για την περίοδο 2018-2027. Οι προβλέψεις στηρίχτηκαν σε ηροβλεπόμενα λειτουργικά μεγέθη της δραστηριότητας της Εταιρίας στην εμπορία φυσικού αερίου (πωληθείσες ποσότητες φυσικού αερίου, τιμές προμήθειας φυσικού αερίου, περιθώριο κερδοφορίας), στην ανάλυση των ιστορικών Οικονομικών της Καταστάσεων, καθώς και στις ευζητήσεις που πραγματοποιήθηκαν με τη διοίκηση της Πυρφός.
 - Στο χρηματοοικονομικό μοντέλο που αναπτύχθηκε για την κατάρτιση των προβλεπόμενων οικονομικών καταστάσεων της δραστηριότητας φυσικού αερίου της Εταιρίας.
- Η Υπολειμματική Αξία της Εταιρίας για την περίοδο που ακολουθεί την αναλυτική περίοδο των προβλεπόμενων (δηλ. η αξία της Εταιρίας στο διηνεκές) υπολογίστηκε βάσει της ακόλουθης σχέσης:

5.2.2 Υπολειμματική Αξία (2028 – διηνεκές)

- Η Υπολειμματική Αξία της Εταιρίας για την περίοδο που ακολουθεί την αναλυτική περίοδο των προβλεπόμενων (δηλ. η αξία της Εταιρίας στο διηνεκές) υπολογίστηκε βάσει της ακόλουθης σχέσης:

$$\text{Ελεύτερη Ταμειακή Ροή}_{\text{2027}}^{\text{g}} \cdot (1+g)$$

$$\text{Υπολειμματική Αξία} =$$

$$\text{WACC} - g$$

όπου WACC είναι το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου, και g είναι ο ετήσιος ρυθμός αύξησης της ταμειακής ροής στο διηνεκές.

- Για τον υπολογισμό της υπολειμματικής αξίας της Εταιρίας υιοθετήθηκε η παραδοχή ότι οι ελεύθερες ταμειακές ροές θα αυξάνονται κάθε έτος με ρυθμό $g = 1,5\%$, όπως προκύπτει από την πρόβλεψη για τον μακροπρόθεσμο πληθωρισμό της Ελλάδας, τάξης $1,5\%$, σύμφωνα με σχετικά στοιχεία του Economist Intelligence Unit κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης αποτίμησης.

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.3 Προεξοφλητικό Επιτόκιο – Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)

- Για την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών υπολογίστηκε το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC), με βάση το κόστος των Ιδίων Κεφαλαίων (Cost of Equity - Re) και το Κόστος Δανειασμού (Cost of Debt - Rd), σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο:

$$WACC = Re * [E/(E+D)] + Rd * [D/(E+D)] * (1-\tau)$$

όπου

- Re: Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας (συνολείται παρακάτω).
- Rd: Τρέχον, προ φόρων κόστος δανειασμού της Εταιρίας (effective interest rate) από εμπορικές τράπεζες, ίσο με 5,8%.
- E/(E+D): Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων προς το άθροισμα των Ιδίων και των Δανειακών Κεφαλαίων [equity / (equity + debt)], όπως αυτό προέκυψε από το μέσο όρο της κεφαλαιακής διάρθρωσης ενός δείγματος διεθνών, εισηγμένων εταιριών που δραστηριοποιούνται στην εμπορία φυσικού αερίου, με βάση στοιχεία από τη βάση χρησιμματοοικονομικών δεδομένων Reuters για τη χρήση 2017. Το ανωτέρω ηηλικο προσεγγίζει το 53% και ελήφθη σταθερό καθ' όλη την περίοδο των αναλυτικών προβλέψεων.
- D/(E+D): Αντίστοιχο, το σύνολο των δανειακών κεφαλαίων προς το άθροισμα των Ιδίων και των Δανειακών Κεφαλαίων [debt / (equity + debt)] εκτιμήθηκε σε 47%.
- (1-τ): Η απομείωση, λόγω μη καταβολής (εξαικονόμησης) φόρων (tax shield), επί του κόστους των δανειακών κεφαλαίων της Εταιρίας. Ο φορολογικός συντελεστής λήφθηκε ίσος με τον τρέχοντα, που ισούται με 29%.
- Το Κόστος των Ιδίων Κεφαλαίων (Re) προκύπτει από το θεωρητικό μοντέλο "Capital Asset Pricing Model" (CAPM) με βάση τον παρακάτω μαθηματικό τύπο:

$$Re = Rf + \beta * (Rm - Rf)$$

όπου

- Rf: Απόδοση επένδυσης μηδενικού κινδύνου (risk-free rate). Για τον προσδιορισμό της χρησιμοποιήθηκε η μέση απόδοση του 10ετούς Γερμανικού Ομολόγου για την περίοδο 30.6.2017 - 31.12.2017, η οποία ισούται με 0,4% (πηγή: Reuters).

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.3 Προεξοφλητικό Επιτόκιο – Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Κεφαλαίου (WACC) (συνέχεια)

- **β:** είναι ο συντελεστής βήτα της Εταιρίας, ο οποίος εκφράζει τη συσχέτιση της κεφαλαιοποίησης της Εταιρίας, σε σχέση με τη μεταβολή του συνόλου της κεφαλαιαγοράς που υπολογίστηκε σε 1,3, βάσει του μέσου όρου των απομαχλευμένων συντελεστών βήτα του συνόλου των ευρωπαϊκών εισηγμένων εταιριών που δραστηριοποιούνται στην εμπορία ορυκτών κοιτρώων όπως αυτές δημοσιεύεται από τον διακεκριμένο πανεπιστημιακό καθηγητή χρηματοοικονομικών Aswath Damodaran, αναμοχλεύοντας τον με τη μέση κεφαλαιακή διδύραση του δελτίου Reuters για τη χρήση 2017.
- **Rm – Rf:** είναι η διαφορά της απόδοσης του χαρτοφυλακίου της κεφαλαιαγοράς (Rm) από το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου (Rf), η οποία με βάση τη διεθνή πρακτική απόσπάζεται από ιστορικά στοιχεία από διεθνείς, αλλά και από την Ελληνική κεφαλαιαγορά, ελήφθη ίση με 6,9% (Πηγή: Duff & Phelps Valuation Handbook 2017).
- **CRP (country risk premium):** είναι η προσαύξηση για τον πολιτικό κίνδυνο, ο οποίος αντανακλά την αντίληψη που έχουν οι επενδυτές για την πολιτική αστάθεια και αβεβαιότητα των επενδύσεων σε κάθε χώρα, και στη συγκεκριμένη περίπτωση στην Ελλάδα, η οποία αντλήθηκε από τους πίνακες του καθηγητή χρηματοοικονομικών Aswath Damodaran, και είναι ίση με 7,5% (πηγή: Country Risk Premiums, Damodaran, Ιαν. 2018), ενημερωμένη βάσει της πλέον πρόσφατης (21.2.2018) ιστοληπτικής αξιολόγησης από τον εικό πιστοληπτικής αξιολόγησης Moody's, B3 (πηγή: Reuters).
- **Rac (small-cap premium):** αντιπροσωπεύει τον μη-συστηματικό κίνδυνο ο οποίος αντικατοπτρίζεται στην προσαύξηση μικρής κεφαλαιοποίησης λόγω του συγκριτικά μικρού μεγέθους της Εταιρίας. Η προσαύξηση μικρής κεφαλαιοποίησης με βάση τη διεθνή πρακτική απόσπάζεται και ιστορικά στοιχεία από διεθνείς κεφαλαιαγορές, ελήφθη ίση με 5,6% (πηγή: Duff & Phelps Valuation Handbook 2017).

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.3 Προεξοφλητικό Επιτόκιο – Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Κεφαλαίου (WACC) (συνέχεια)

- Βάσει των ανωτέρω μεγεθών, το μέσο σταθμισμένο κόστος κεφαλαίου (WACC) υπολογίζεται ως εξής:

Πίνακας 5.2: Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Κεφαλαίου (WACC) Εταιρίας

Παράμετροι Κόστους Ιδίων Κεφαλαίων	31.12.2017
Απόδοση Μηδενικού Κινδύνου (Rf)	0,4%
Απόδοση Αγοράς (Rm - Rf)	6,9%
Συντελεστής βήτα (β)	1,3
Προσαύξηση Κινδύνου Χώρας (CRP)	7,5%
Προσαύξηση Μικρής Κεφαλαιοποίησης	5,5%
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (Re)	22,7%
Παράμετροι WACC	31.12.2017
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (Re)	22,7%
Ιδια Κεφάλαια Προς Συνολικά Κεφάλαια	53%
Κόστος Δανειακών Κεφαλαίων (Rd)	4,1%
Δανειστικά Προς Συνολικά Κεφάλαια	47%
WACC	14,0%

Παράμετροι Κόστους Δανειακών Κεφαλαίων	31.12.2017
Κόστος Δανεισμού (Προ Φόρων)	5,8%
Φορολογικός Συντελεστής	29,0%
Κόστος Δανειακών Κεφαλαίων (Rd)	4,1%

5.0 Αποτελέσματα Αποτήμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.4 Βασικές Παραδοχές Χρηματοοικονομικών Προβλέψεων

Προβλεπόμενα Έτησια Διασπεριρισμένα Φυσικού Αερίου

- Ο ετήσιος κύκλος εργασιών της δραστηριότητας φυσικού αερίου της Εταιρίας προκύπτει από το γινόμενο της ετήσιας πωληθείσας ποσότητας φυσικού αερίου με τη μέση ετήσια τιμή πώλησης ανά 1.000 m³ ρωσικού φυσικού αερίου.
- Η Εταιρία έχει υπογράψει 10-ετή σύμβαση προμήθειας φυσικού αερίου (η οποία λήγει το 2027) με την Gazprom Export, σύμφωνα με την οποία ορίζονται οι ποσότητες αγοράς φυσικού αερίου για την περίοδο 2018 – 2020 (ετήσιες ποσότητες αναφοράς ή Annual Contract Quantity - ACQ) οι οποίες μπορούν να αυξηθούν κατά 25% και να μειωθούν κατά 20% (όριο Take-or-Pay). Σύμφωνα με την ελ λόγω σύμβαση, από το 2020 και μέχρι τη λήξη ισχύος της σύμβασης, οι ποσότητες προμήθειας θα συμφωνούνται αμοιβαίως σε ετήσια βάση, ενώ σε περίπτωση που δεν υπάρξει συμφωνία, η Εταιρία υποχρεούται να αγοράσει από την Gazprom Export 500 εκατ. m³ φυσικού αερίου με ρήτρα Take-or-Pay (ToP) στα 400 εκατ. m³ Επιπλέον, για το 2018, η Εταιρία έχει υπογράψει εμπορικές συμφωνίες πώλησης φυσικού αερίου με πελάτες συνολικής ποσότητας 970 εκατ. m³.
- Σημειώνεται ότι η Εταιρία δε διαθέτει εγκαταστάσεις αποθήκευσης φυσικού αερίου, αλλά παραλαμβάνει και παραδίδει το φυσικό αέριο μέσω του εθνικού δικτύου της ΔΕΙΦΑ. Για το λόγο αυτό οι προβλεπόμενες ετήσιες ποσότητες πώλησης ισούνται με τις προβλεπόμενες ετήσιες ποσότητες αγοράς φυσικού αερίου από την Gazprom Export. Ο Πίνακας 5.3 παρουσιάζει τις προβλεπόμενες ποσότητες πώλησης φυσικού αερίου για τη περίοδο 2018 – 2027.

Πίνακας 5.3: Προβλεπόμενες Ποσότητες Πώλησης Φυσικού Αερίου

ΕΚΟΤ. (m ³)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ετήσια Ποσότητα Αναφοράς (ACQ)	800	800	500	500	500	500	500	500	500	500
Ετήσια Ποσότητα Take-or-Pay	640	640	400	400	400	400	400	400	400	400
Συμβολιστοποιημένη Ποσότητα με Πελάτες	970	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προβλεπόμενη Ετήσια Πωληθείσα Ποσότητα	970	640	400	400	400	400	400	400	400	400

- Σημειώνεται ότι, λόγω της μη ύπαρξης συμβολαίου πώλησης μετά το 2018 και για σκοπούς συνεπείς προσέγγισης, έχει ληφθεί η παραδοχή ότι από το 2019 και μετέπειτα η Εταιρία θα πουλάει ετήσιες ποσότητες φυσικού αερίου ίσες με τις ετήσιες ποσότητες Take-or-Pay.

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.4 Βασικές Παραδοχές Χρηματοοικονομικών Προβλέψεων (συνέχεια)

Προβλεπόμενα Έσοδα Δραστηριότητας Φυσικού Αερίου (συνέχεια)

- Όσον αφορά την τιμή πώλησης φυσικού αερίου, σύμφωνα με συζητήσεις με τη διοίκηση της Πυράς, η μέση ετήσια τιμή πώλησης φυσικού αερίου της Προμηθείας Gas διαμορφώνεται από την μέση ετήσια τιμή προμήθειας φυσικού αερίου από την Gazprom Export (κόστος πωλήσεων), προσαυξημένη κατά ένα ποσοστό (mark-up).
- Η τιμή προμήθειας φυσικού αερίου υπολογίζεται ανά τρίμηνο, βάσει της μέσης τιμής του αργαίου πετρελαίου Brent των προηγούμενων 2 τριμήνων.
- Στο πλαίσιο της ανάλυσης των προβλεπόμενων εσόδων της Εταιρίας, λάβαμε υπό τη διοίκηση της Πυράς τις τιμές προμήθειας φυσικού αερίου ανά τρίμηνο για τη περίοδο 2005 – 2017 και ελήγαμε από τη βάση δεδομένων Reuters τις ιστορικές τιμές του πετρελαίου Brent για τη περίοδο 2005 – 2017, της οποίας στη συνέχεια προσαρμόσαμε ώστε να συμφωνούν με τη μεθεο λογία υπολογισμού της τιμής αγοράς φυσικού αερίου της από τη Gazprom Export (μ.ο. τελευταίων 2 τριμήνων). Στη συνέχεια διενεργήσαμε ανάλυση παλινδρόμησης μεταξύ των ιστορικών τριμηνιαίων τιμών αγοράς ρωσικού φυσικού αερίου και των προσαρμωσμένων τριμηνιαίων τιμών πετρελαίου Brent για την περίοδο 2005 – 2017, ώστε να υπολογίσουμε την συνάρτηση παλινδρόμησης (regression analysis). Κατόπιν, λαμβάνοντας υπόψη τις προβλέψεις διεθνών χρηματοοικονομικών οργανισμών για τις μέσες ετήσιες τιμές του πετρελαίου Brent κατά την περίοδο 2018 – 2022, εφαρμόσαμε τη συνάρτηση παλινδρόμησης για να υπολογίσουμε τις προβλεπόμενες μέσες ετήσιες τιμές ρωσικού φυσικού αερίου για το αντίστοιχο διάστημα. Για την περίοδο 2023 – 2027, λόγω της μη ύπαρξης προβλέψεων για την εξέλιξη της τιμής τους πετρελαίου Brent, λάβαμε τη παραδοχή ότι η τιμή αγοράς ρωσικού φυσικού αερίου θα ισούται με αυτή του 2023. Η ανάλυση παλινδρόμησης που διενεργήσαμε παρουσιάζεται στο Παράρτημα Γ.
- Ο Πίνακας 5.4 που ακολουθεί παρουσιάζει τις προβλεπόμενες τιμές αγοράς ανά 1.000 m³ ρωσικού φυσικού αερίου της Προμηθείας Gas για την περίοδο 2018 – 2027.

Πίνακας 5.4: Προβλεπόμενες Τιμές Αγοράς Ρωσικού Φυσικού Αερίου

\$ ανά 1.000 m ³	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Τιμή Αγοράς	222	219	223	227	226	225	225	225	225	225

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.4 Βασικές Παραδοχές Χρηματοοικονομικών Προβλέψεων (συνέχεια)

Προβλεπόμενα Έσοδα Δραστηριότητας Φυσικού Αερίου (συνέχεια)

- Κιότιν του υπολογισμού που κόστους πωλήσεων φυσικού αερίου της Εταιρίας, υπολογίσουμε τα προβλεπόμενα έσοδα από πωλήσεις φυσικού αερίου της Εταιρίας για την περίοδο πρόβλεψης, προσυεξόφοντας το ετήσιο κόστος πωληθέντων με το αντίστοιχο ετήσιο μικτό κέρδος. Όπως αναφέρθηκε στο **Κεφάλαιο 1.0** της παρούσας μελέτης ενοποίησης, κατά τον υπολογισμό του περιθωρίου μικτού κέρδους της Προμηθείας Gas εξετάσαμε 3 εναλλακτικά σενάρια.
- Πιο συγκεκριμένα, ως **Βασικό Σενάριο** ορίστηκε το σενάριο κατά το οποίο, λόγω των συνθηκών της ελληνικής αγοράς φυσικού αερίου και του αναμενόμενου ανταγωνισμού, θεωρήθηκε ότι η Εταιρία δε θα μπορεί να μετακυλήσει πλήρως στους πελάτες της τις ενδεχόμενες αυξήσεις στη τιμή προμήθειας φυσικού αερίου, θέτοντας ανώτατη τιμή πώλησης τα \$ 245 ανά 1.000 m³ ρωπικού φυσικού αερίου, το οποίο μεταφράζεται σε ένα προβλεπόμενο περιθώριο μικτού κέρδους 8,5% (μ.α. περιόδου 2018 - 2027).
- Ως **Απαισιόδοξο Σενάριο**, ορίστηκε το σενάριο κατά το οποίο το προβλεπόμενο περιθώριο μικτού κέρδους της Εταιρίας ισούται με το μέσο όρο του ιστορικού περιθωρίου μικτού κέρδους (για τη περίοδο 2012- 2015) του δείγματος μη εισηγμένων, ευρωπαϊκών, φυσικών εταιριών στις οποίες η Gazprom Export συμμετείχε στο μετοχικό τους κεφάλαιο ή/και έχει συνάψει μαζί τους εμπορικές συμφωνίες προμήθειας φυσικού αερίου, ήτοι 5,0% (**Παράρτημα Δ**).
- Τέλος, ως **Αυσιόδοξο Σενάριο**, ορίστηκε το σενάριο κατά το οποίο το προβλεπόμενο μικτό περιθώριο κέρδους της Εταιρίας ισούται με το περιθώριο μικτού κέρδους που πραγματοποιήσε η Εταιρία το 2017, ήτοι 10,4%.
- Σημειώνεται ότι, για σκοπούς συνετούς προσέγγισης, παρότι εξετάστηκαν και τα 3 σενάρια, κατά την στήθμιση των αποτελεσμάτων ενοποίησηςδόθηκε συντελεστής βαρύτητας μόνο στο Βασικό Σενάριο.
- Ο Πίνακας 5.5 παρουσιάζει τα προβλεπόμενα έσοδα και τα αντίστοιχα ετήσια μικτά κέρδη σύμφωνα με το Βασικό Σενάριο.

Πίνακας 5.5: Προβλεπόμενα Έσοδα και Μικτά Κέρδη Δραστηριότητας Φυσικού Αερίου

€ χιλ.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Έσοδα	187.792	122.089	76.563	76.563	76.563	76.563	76.563	76.563	76.563	76.563
Κόστος Πωλήσεων	169.902	109.371	69.797	70.893	70.484	70.279	70.279	70.279	70.279	70.279
Μικτό Κέρδος	17.891	12.718	6.765	5.670	6.079	6.283	6.283	6.283	6.283	6.283

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.4 Βασικές Παραδοχές Χρηματοοικονομικών Προβλέψεων (συνέχ.)

Διαπές Παραδοχές Χρηματοοικονομικών Προβλέψεων

- Ο Πίνακας 5.6 που ακολουθεί, συνοψίζει τις κύριες παραδοχές χρηματοοικονομικών προβλέψεων

Πίνακας 5.6: Κύριες Παραδοχές Χρηματοοικονομικών Προβλέψεων

Παραδοχή	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Λειτουργικά Έξοδα	Τα προβλεπόμενα λειτουργικά έξοδα της δραστηριότητας φυσικού αερίου υπολογίστηκαν βάσει του συντελεστή βαρύτητας των λειτουργικών εξόδων δραστηριότητας φυσικού αερίου ως προς τα συνολικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας (συμπεριλαμβανομένων των λειτουργικών εξόδων από τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρίας), ήτοι 75%, επί τα συνολικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας για τη χρήση 2017, προσαυξημένα σε ετήσια βάση με τον προβλεπόμενο πληθωρισμό της Ελλάδας.									
Λειτουργικά Έξοδα (€ χιλ.)	4.749	4.818	4.891	4.923	4.996	5.072	5.149	5.227	5.306	5.387
Καταλειτουργικές Επενδύσεις										
Καταλειτουργικές Επενδύσεις (€ χιλ.)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Καφάλαιο Κίνησης										
Αποθέματα (ημέρες)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Απαιτήσεις (ημέρες)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Προμηθευτές	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

Ταμειακό Δισθέσιμο

Έχει ληφθεί η παραδοχή ότι η Εταιρία πρέπει να διαθέτει ταμειακό δισθέσιμο ύψους κατ' ελάχιστον € 3 εκατ. για εξυπηρέτηση εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης συμβάσεων προμήθειας φυσικού αερίου, τα οποία δεν προσμετρώνται στον υπολογισμό του καθαρού δανεισμού της (συνολο ιδίων κεφαλαίων, μείον ταμειακό δισθέσιμο και ισοδύναμα).

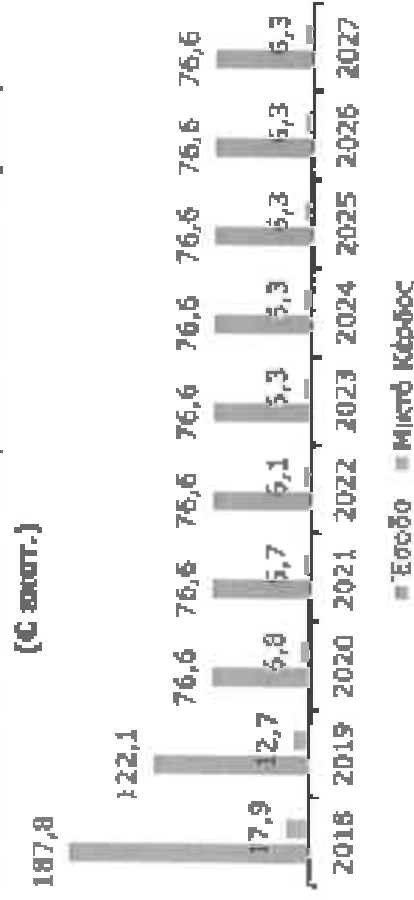
5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

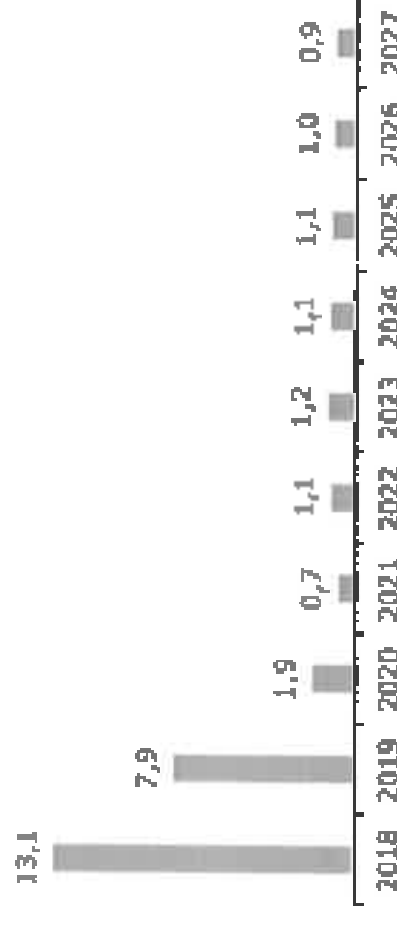
5.2.5 Εξέλιξη Κυρίων Οικονομικών Μεγεθών

- Το Διαγράμματα 5.7 – 5.10 παρουσιάζουν την εξέλιξη κύριων προβλεπόμενων οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας για την περίοδο 2028 – 2027.

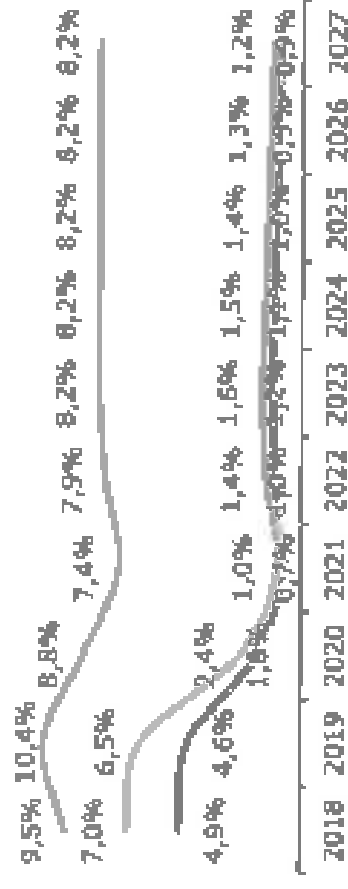
Διάγραμμα 5.7: Εξέλιξη Πωλήσεων & Μικτού Κέρδους



Διάγραμμα 5.8: Εξέλιξη ΕΒΙΤ¹ (€ χιλ.)

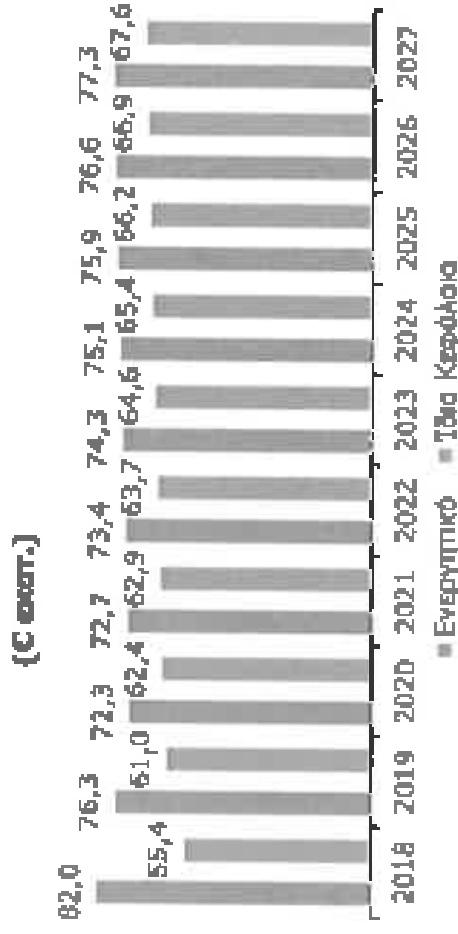


Διάγραμμα 5.9: Εξέλιξη Περιθωρίων Καρδοφορίας



1: Κέρδη προ φόρων & τόκων, 2: Κέρδη μετά φόρων

Διάγραμμα 5.10: Εξέλιξη Ενεργητικού & Ίδιων Κεφαλαίων



5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

5.2.6 Αποτελέσματα Αποτίμησης Μεθόδου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Με βάση τις επεξηγήσεις και τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, αλλά και τους περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις που προαναφέρθηκαν στο Κεφάλαιο 1.0, η εμπορική αξία του 100% των μετοχών της Εταιρίας στις 31.12.2017, σύμφωνα τη μέθοδο της Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών, ανέρχεται σε:

€ 10,8 εκατ.

(ξεκατομμένων των Ακινήτων και των Συμμετοχών)

- Οι αναλυτικοί υπολογισμοί της Μεθόδου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται στο Παράρτημα Β.

Αναλύσεις Ευαισθησίας

- Λαμβάνοντας ως βάση την ανάλυση που προηγήθηκε, πραγματοποιήσαμε επίσης ανάλυση ευαισθησίας για να διαπιστώσουμε πως θα διαφοροποιηθούν τα αποτελέσματα με βάση διαφορετικά προεξοφλητικά επιτόκια (WACC) και διαφορετικούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης ταμειακών ροών στο διηνεκές (g). Οι τιμές που χρησιμοποιήθηκαν για τις μεταβλητές αυτές στην ανάλυση ευαισθησίας και οι αντίστοιχες αξίες του 100% των μετοχών της Εταιρίας που προκύπτουν παρουσιάζονται στον πίνακα παρακάτω.

€ χιλ.	Ρυθμός Αύξησης Ροών στο Διηνεκές (g)		
	1,0%	1,5%	2,0%
	13,5%	11.015	11.078
WACC	14,0%	10.782	10.838
	14,5%	10.518	10.613

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.3 Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

- Για τον υπολογισμό της αξίας του 100% των μετοχών της Εταιρίας βάσει της μεθόδου αυτής, λήφθηκαν υπόψη οι μη ελεγχμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2017 (Παράρτημα Α), καθώς και στοιχεία και διαβεβαιώσεις που λάβαμε από τη διοίκηση της Πυραός.
- Για τον προσδιορισμό της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, πραγματοποιηθήκαν οι ακόλουθες αναπροσαρμογές στο σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας κατά την ημερομηνία αποτίμησης:

Μη-λεπτομερικό Επενδυτικό Ακίνητο

- Η εμπορική αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, υπολογίστηκε από τρίτο, ανεξάρτητο, πιστοποιημένο εκτιμητή (Παράρτημα ΣΤ). Ως εκ τούτου, η αναπόσβεστη λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, ποσού € 33.572 (31.12.2017) έχει αφαιρεθεί από το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας στις 31.12.2017.

Λογιστική Αξία Συμμετοχών

- Η εμπορική αξία των Συμμετοχών της Εταιρίας έχει κατά την ημερομηνία αποτίμησης υπολογιστεί ξεχωριστά (παρουσιάζεται παρακάτω). Ως εκ τούτου, η λογιστική αξία των συμμετοχών της Εταιρία, ποσού € 4.181 χιλ. (31.12.2017) έχει αφαιρεθεί από το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας στις 31.12.2017.

Σ.Χ.Α.

I. Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (31.12.2017)

Προσαρμογές	31.12.2017
Μείον: Ανοποσθ. Λογιστική Αξία Μη-Λεπτομερικών Επενδυτικών Ακινήτων	46.273
Μείον: Λογιστική Αξία Συμμετοχών	33.572
II. Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση την 30.9.2016	4.181
	8.519

Πηγή: Μη ελεγχμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας στις 31.12.2017 (βάση ΕΛΠ)

Με βάση τις επεξηγήσεις και τις παραδοχές που υποθετήθηκαν, αλλά και τους περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις που προσαναφέρθηκαν στο Καρόλλιο 1.0, η εμπορική αξία του 100% των μετοχών της Εταιρίας στις 31.12.2017, σύμφωνα τη μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης εκτιμάται σε:

€ 8,5 εκατ.

(εξαιρουμένων των Ακινήτων και των Συμμετοχών)

- Οι συνολτικοί υπολογισμοί της Μεθόδου Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης παρατίθενται στο Παράρτημα Ε.

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.4 Αποτίμηση Εμπορικής Αξίας Συμμετοχών

- Για τον υπολογισμό της εμπορικής αξίας των Συμμετοχών της Προμηθέας Gas ακολουθήσαμε τα εξής βήματα:

ENELCO A.E.

- Εξετάσαμε τα στοιχεία Ισολογισμού και Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Συμμετοχής, όπως αυτά αποτυπώνονται στις ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις στις 31.12.2017, σύμφωνα με τις οποίες τα Ίδια Κεφάλαια της Συμμετοχής ανέρχονται σε € 2,6 εκατ. (ή € 0,6 εκατ. για το 25,0%, δηλαδή βάσει του ποσοστού συμμετοχής της Εταιρίας).
- Η Συμμετοχή παρέμεινε ανενεργή την περίοδο 2016 – 2017, πραγματοποιώντας ζημιές. Το μόνο περιουσιακό στοιχείο της Συμμετοχής είναι η άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας μονάδας ηλεκτρικής ενέργειας συνδυασμένου κύκλου με καύσιμο το φυσικού αερίου, στην περιοχή Άγριας Βλάσης Χαιρώνειας του νομού Βοιωτίας, συνολικής ισχύος 447 MW, η οποία δεν αξιοποιήθηκε λόγω της απόφασης του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (ΚΑΣ) για τριετή σπιντόρρευση επέκτασης εργασιών, και οδήγησε εν τέλει την Συμμετοχή να ενεργοποιηθεί τις διατάξεις απευλόκησης από τις καταρτιθείσες συμβάσεις με τον ΔΕΣΜΗΕ και να προβεί σε κατάγελιο της μεταξύ τους υπογεγραμμένης συμφωνίας ολοκλήρωσης της μονάδας.
- Δεδομένων των ανωτέρω, θεωρήθηκε αμφίβολο να προκύψει κάποιο οικονομικό όφελος για την Εταιρία από την συμμετοχή της στην ENELCO, ακόμα και σε περίπτωση ρευστοποίησης της. Ως εκ τούτου, η εμπορική αξία της Συμμετοχής στις 31.12.2017 εκτιμήθηκε ως μηδενική.

NECO A.E.

- Εξετάσαμε τα στοιχεία Ισολογισμού και Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Συμμετοχής, όπως αυτά αποτυπώνονται στις ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις στις 31.12.2017, σύμφωνα με τις οποίες τα Ίδια Κεφάλαια της Συμμετοχής ανέρχονται σε € 2,6 εκατ. (ή € 0,4 εκατ. για το 25,0%, δηλαδή βάσει του ποσοστού συμμετοχής της Εταιρίας).
- Κατά τις οικονομικές χρήσεις 2016 – 2017, η Συμμετοχή πραγματοποίησε ζημιές.
- Δεδομένων των ανωτέρω, θεωρήθηκε αμφίβολο να προκύψει κάποιο οικονομικό όφελος για την Εταιρία από την συμμετοχή της στη NECO, ακόμα και σε περίπτωση ρευστοποίησης της. Ως εκ τούτου η εμπορική αξία της Συμμετοχής στις 31.12.2017 εκτιμήθηκε ως μηδενική.

5.0 Αποτελέσματα Ανοτίμησης

5.4 Ανοτίμηση Εμπορικής Αξίας Συμμετοχών

Θετικά Δ.Ε.

- Εξετάσαμε το στοιχεία Ισολογισμού και Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Συμμετοχής, όπως αυτά αποτυπώνονται στις ανέλεγκτες Οικονομικές Καταστάσεις στις 31.12.2017, σύμφωνα με π.ε. επίδικες τα Ίδια Κεφάλαια της Συμμετοχής ανέρχονται σε € 8,5 εκατ. (ή € 3,3 εκατ. για το 39,4%, δηλαδή βάσει του ποσοστού συμμετοχής της Εταιρίας).
- Η Συμμετοχή παρέμεινε ανένεργη την περίοδο 2016 – 2017, πραγματοποιώντας ζημιές.
- Δεδομένων των ανωτέρω, θεωρήθηκε αμφίβολο να προκύψει κάποιο οικονομικό όφελος για την Εταιρία από την συμμετοχή της στη Θράκη, ακόμα και σε περίπτωση ρευστοποίησης της. Ως εκ τούτου η εμπορική αξία της Συμμετοχής στις 31.12.2017 εκτιμήθηκε ως μηδενική.
- Ο Πίνακας 5.11 παρουσιάζει κύριο οικονομικά μεγέθη των Συμμετοχών της Προμηθεός Gas στις 31.12.2017.

Πίνακας 5.11: Κύρια Οικονομικά Μεγέθη Συμμετοχών (31.12.2017)

Συμμετοχή	Σύνολο Ίσλων Κεφαλαίων (€ χιλ.)	Κύκλος Εργασιών (€ χιλ.)	Αποτελέσματα μετά φόρων (€ χιλ.)	Ποσοστό Συμμετοχής της Εταιρίας (%)
ENELCO A.E.	2.561	-	(37,2)	25,0%
NECO A.E.	1.639	4.333	(49,5)	25,0%
Θράκη Α.Ε.	8.488	-	(10,9)	39,4%

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.5 Σύνθεση Αποτελεσμάτων Αποτίμησης

- Ο Πίνακας 5.12 παρουσιάζει τη σύνθεση των αποτελεσμάτων αποτίμησης όλων των βραστηριοτήτων της Προμηθεας Gas (αποτίμησης «sum of parts»), σύμφωνα με τις διόφορες μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.

Πίνακας 5.12: Σύνθεση Αποτελεσμάτων Αποτίμησης της Εταιρείας στις 31.12.2017

#	Μέθοδοι Αποτίμησης	Εκτιμώμενη Αξία ανά Μέθοδο	Συντελεστής Βαρύτητας	Σταθμισμένη Τιμή
1.	Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)			
-	Βασικό Σενάριο	10.782	90%	9.704
-	Απαισιόδοξο Σενάριο	(11.407)	0%	-
-	Ασπίδοξο Σενάριο	19.755	0%	-
2.	Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	8.519	10%	852
	Εκτιμώμενη Εμπορική Αξία (MV) του 100% της Εταιρείας στις 31.12.2017		100%	10.556
[+] Εκτιμώμενη Αξία Μη-Λειτουργικών Επενδυτικών Ακινήτων (31.12.2017)				
				33.303
[+] Εκτιμώμενη Αξία Συμμετοχών (31.12.2017)				
				-
	Αναπροσαρμοσμένη Εμπορική Αξία του 100% της Εταιρείας στις 31.12.2017			43.859
	Ποσοστό Συμμετοχής προς Αποτίμηση		50%	
	Αποτίμηση Συμμετοχής 50% στην Εταιρεία στις 31.12.2017			21.929
DCF (Σύνολο) σε Συντηρητική βάση (Σ.C. Ευαίσθητο Παιδί) (31.12.2017)				
Minority Discount				18%
Αποτίμηση Σύνολου (Σύνολο) στην Εταιρεία στις 31.12.2017				18.042

*: Προκύπτει βάσει της μελέτης Control Premium Study 3Q 2016, Factset Mergerstat για τον κλάδο utilities

5.0 Αποτελέσματα Αποτίμησης

5.5 Σύνθεση Αποτελεσμάτων Αποτίμησης

Με βάση τις επεξηγήσεις και τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, αλλά και τους περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις που προσυμφερόθηκαν στο Καφάλαιο 1.0, η εμπορική αξία του 50% των μετοχών της Εταιρείας στις 31.12.2017 ανέρχεται σε:

€ 21.9 εκατ.

Παραρτήματα

Παράρτημα Α

Οικονομικές Καταστάσεις Προμηθέας Gas & Συμμετοχών

Δ/ΣΗ: ΜΕΤΡΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΕΤΡΩΝ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΑΡΤΑΒΑΝΗ ΠΟΥΣΣΗ
Τηλέφωνο: 2103382427
Fax: 2103616464
E-mail: partenou@eccl.gr

Αθήνα, 23/10/2017
Αριθ.Πρωτ.: 878147

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχωρίσεις στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΑΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Την 23/10/2017 καταχωρίστηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα ακόλουθα στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΑΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, το διακριτικό τίτλο ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS Α.Ε. και αριθμός ΓΕΜΗ 751501000:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1225647 οι εγκεκριμένες από την 02/08/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικά εκθέσεις έτους από την καίμενη νομοθεσία καθιερώνεται για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1225648 η από 02/08/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017:

- Η ελεγκτική εταιρεία με επωνυμία «Ελευθεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές - Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών» με αριθμ. Σ.Ο.Ε.Α. 125

Σχέδιο λειτουργίας άσκησης ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 14013 / 17/10/2017).



Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx>

**ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ -
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ
ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Λ. Κηφισίας 209, 151 24 Μαρούσι

Αρ.Μ.Α.Ε. 24325/01ΑΤ/Β/91/28/98

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 751501000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Χρήσεως 2016

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ένθεση: Ανειδίκευτος Οργανισμός Ελεγκτική Λογιστική	3
ΒΕΒΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2016	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ	8
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016	9
(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)	9
1. Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία	9
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνό την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας	10
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι	10
4. Παρακλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	17
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κινδύα του καλολογισμού	17
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18
7. Προβλέψεις	20
8. Υποχρεώσεις	20
9. Έσοδα και έξοδα σημαντικών ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας	21
10. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού	22
11. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων	22
12. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον καλολογισμό	22
13. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του καλολογισμού	23

Έκθεση Ανεξάρτητου Οργανού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ- ΕΜΠΟΡΙΚΗ- ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγχσαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ- ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ- ΕΜΠΟΡΙΚΗ- ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Εσθίνη 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 τυχόνες τις εσωτερικές διαδικασίες που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Εσθίνη 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 θεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχό με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διερεύνηση διαδικασιών για την εκπόνηση ελεγκτικών τεμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι εκπαιδευμένες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους πειραξίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διερεύνηση αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές διαδικασίες 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 διαδικασιών 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 παρουσίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ- ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ- ΕΜΠΟΡΙΚΗ- ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κατασκευαστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας για την Εταιρεία «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ- ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ- ΕΜΠΟΡΙΚΗ- ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Μαρούσι, 2 Αυγούστου 2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Ι. Παπαγιάννης

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 26461

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.α.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νήγρη 3, 11257

Αρ.Μ.Σ.Ο.Β.Α. 125

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2016

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2016	31/12/2015
Μη εκκλιφορόντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις			
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	2.344,78	2.761,38
Λοιπός εξοπλισμός	6.1	161.168,21	187.806,43
Συνολικός σε ισχύς	6.1	35.221.232,35	36.871.338,06
Σύνολο		35.385.368,34	37.061.908,94
Λοιπά μέγισα στοιχεία			
Λοιπά ίδια	6.3	3.637,79	6.231,46
Σύνολο		3.637,79	6.231,46
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις		454.006,66	362.479,83
Χρηματικά τίτλοι		134.631,55	128.711,98
Στοιμότητες σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες		4.181.185,24	4.046.185,24
Σύνολο		4.769.823,45	4.537.377,05
Σύνολο μη εκκλιφορόντων		40.158.845,58	41.605.516,45
Εκκλιφορόντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα		17.341,44	17.341,44
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		0,00	37.053,33
Σύνολο		17.341,44	54.394,77
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις		3.157.031,92	595.563,47
Διαπραγματευθέντα τίτλοι περιόδου		7.791.466,65	84.500,06
Λοιπές απαιτήσεις		13.724.025,02	1.137.938,36
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		117.809,62	117.809,62
Προαπληρωμένα έξοδα		117.997,73	99.950,80
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		5.874.352,69	6.172.773,57
Σύνολο		30.783.683,63	8.408.535,88
Σύνολο εκκλιφορόντων		30.800.425,07	8.462.931,37
Σύνολο Ενεργητικού		70.959.271,65	50.068.447,82

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2016	31/12/2015
Καθαρή θέση			
Καταβλητέα κεφάλαια			
Κεφάλαιο		16.552.510,48	15.772.584,96
Σύνολο		16.552.510,48	15.772.584,96
Αποθεματικά και αποταμιεύματα εις νόθ			
Αποθεματικά νόμων ή κοινωτικών		24.332.390,63	24.974.927,32
Αποταμιεύματα εις νόθ		(3.413.700,10)	(4.798.199,72)
Σύνολο		20.918.690,53	20.176.727,60
Σύνολο καθαράς θέσης		37.371.491,01	35.949.312,56
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για καταρχή σε εργαζομένους	7.1	185.825,40	206.040,69
Σύνολο		185.825,40	206.040,69
Υποχρεώσεις			
Μεταυποβάθμιες υποχρεώσεις			
Δάνεια	8.1.1	5.500.000,00	0,00
Λοιπές μεταυποβάθμιες υποχρεώσεις	8.1.2	599.579,67	179.724,53
Σύνολο		6.099.579,67	179.724,53
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο Τραπεζικά Δάνεια	8.1.1	12.597.025,98	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μεταυποβαθμιζόμενων δανείων	8.1.1	0,00	6.000.000,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	8.2.1	1.318.353,64	1.203.338,52
Λοιπές φόροι και επίση		1.110.068,36	326.956,46
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		51.930,59	53.138,15
Λοιπές υποχρεώσεις	8.2.2	5.194.097,53	5.680.196,96
Έξοδα πρόχρονος δοκιμασμένα		7.024.707,89	60.523,51
Έσοδα από μισθων χρηστών		10.285,56	9.016,44
Σύνολο		37.306.469,57	19.333.978,04
Σύνολο Υποχρεώσεων		33.402.045,24	23.913.894,57
Σύνολο Καθαράς Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων		78.939.271,45	58.965.417,82

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

	Σημ.	31/12/2016	31/12/2015
Κόστος εργασιών (καθαρό)	9	20.282.034,50	298.000,00
Κόστος πωληθέντων		17.619.940,35	273.928,17
Μικτό Αποτέλεσμα		2.662.094,15	24.071,83
Λοιπά συνθήκη έσοδα	9	3.883.452,11	3.714.500,59
Έσοδα διοίκησης		6.547.346,46	3.738.452,02
Λοιπά έσοδα από ζημιές		8.144.810,64	8.140.969,66
Απομεικτός περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)		424.323,84	20.350,14
Κέρδη και ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	6.248,97
Έσοδα συμμετοχών από επενδύσεων		56,50	227,60
Λοιπά έσοδα και κέρδη		333.000,00	2.588,83
Αποτέλεσμα προ φόρων και φόρων		3.727.933,79	405.914,57
		1.841.406,67	(4.828.185,35)
Πατατιστική τόκων και συναφή έσοδα			
Χρηματιστική τόκων και συναφή έσοδα		10.696,45	1.914,81
Αποτέλεσμα προ φόρων		430.014,67	375.367,01
		1.432.888,45	(4.393.637,45)
Φόροι εισοδήματος			
		0,00	1.576,00
Αποτέλεσμα μετά φόρων			
Αποτέλεσμα μετά φόρων		1.422.088,45	(4.395.213,45)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

	Κεφάλαιο	Αποθεματικά τόσον α κελεύουσ	Υπόλοιπο Απορρίψεων Ες Νέο	Συνολική Ιδια κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1/1/2015	13.772.504,96	24.974.927,32	(482.906,17)	48.344.526,01
Απορρίψεις περιόδου	0,00	0,00	(4.395.213,45)	(4.395.213,45)
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2015	13.772.504,96	24.974.927,32	(4.798.199,72)	33.949.312,56
Υπόλοιπο 1/1/2016	13.772.504,96	24.974.927,32	(4.798.199,72)	33.949.312,56
Αύξηση μεταχρεώ κεφαλαίου	779.925,52	(779.925,52)	0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά από διανομή δωρεών μετοχών	0,00	133.000,00	(133.000,00)	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά από μείζονες συμμετοχών	0,00	2.388,83	(2.388,83)	0,00
Απορρίψεις περιόδου	0,00	0,00	1.422.088,45	1.422.088,45
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	779.925,52	(647.336,69)	1.284.499,62	1.422.088,45
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2016	14.552.510,48	24.332.590,63	(3.513.700,10)	37.371.401,01

Κατά την 31.12.2016 η διακρίτηση των αποθεμάτων δεν δημιουργεί καμία φορολογική υποχρέωση στην εταιρεία. Επίσης δεν υπάρχει κάποιος εμπορικός νόμος που να επιβάλλει τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση τους. Φορολογικές υποχρεώσεις θα προκύψουν από τον καθ' οικονομία τρόπο διάθεσής τους, για τον οποίο αρμόδια να αποφασίσει είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

**Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της**

31ης Δεκεμβρίου 2016

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4309/2014)

1. Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΤΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2016 - 31.12.2016

δ) Διεύθυνση της έδρας: Α. Κηφισίας 209, 151 24 Μαρούσι

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 24325/01ΑΤ/Β/91/29/98

ΓΕ.ΜΗ.: 751501000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μικρή οντότητα.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η Εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λογικούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των προσβάσεων των πόρων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα εσπερίους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος πτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή εκδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισής πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος πτήσεως, ελδόν κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον αφαιρεμένες αποσβέσεις και ζημιές απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενσώματων κατ'εξοχήν υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Επενδύσεις σε ακίνητα: 25 έτη.
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη.
- Μεταφορικά μέσα οδικά 6 έτη.

- Μεταφορικά μέσα φορτηγέ κ.λπ. 8 έτη.
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη.
- Εξοπλισμός Η/Υ, κώδικας και περιφερειακός 5 έτη.

Ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγια περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγια περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της πώλητης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Διαγραφή

Τα ενοίκια πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2. Άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λογισμικά προγράμματα.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε κανονικής λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των αναμενόμενων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου απόσβεσης σε 5 έτη.

Η απόσβεση των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.3.1. Συμμετοχές

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στις λογιστικές αξίες (κόστος κτήσεως μείον φάρμακμένες έως 31/12/2014 απομειώσεις). Ζημία απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβεί την ανακτήσιμη αξία τους. Η εταιρεία κρίνει ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία των συμμετοχών ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη και για αυτό το λόγο δεν επρόκειτο μείλονται σχέδια δράσης.

3.1.3.2. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων που διατέθηκαν για την απόκτηση, πλέον οποιωνδήποτε αμοιβών.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Οι ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αντιστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν κλίνουν να υφίστανται. Αντιστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωριστεί ζημία απομειώσεως.

γ) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν επηρεάσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.4. Φόροι εισοδήματος

3.1.4.1. Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσευξήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

3.1.4.2. Αναβαλλόμενοι φόροι

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού.

Η εταιρεία δεν έχει εκλάβει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

3.1.5. Αποθέματα

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Στην περίπτωση αποτίμησης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομείωσης καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων.

3.1.6. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στα ονομαστικά ποσά τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εξαντλεί, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.7. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μία μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εξαντλεί, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, καταχωρίζονται και αποτιμώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.1.9. Έσοδα και έξοδα

Η εταιρεία καταχωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα.

Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής
- Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους καταχωρίζονται ως αξίες:
 - ✓ Οι τόκοι βάσει χρονικής αναλογίας με τη σταθερή μέθοδο.
 - ✓ Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσεως εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.

3.1.10. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κινδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.11. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επαβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.12. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσπαθούνται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγγραφής των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.13. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις μερούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιεύονται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιάζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων καταχωρίζονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταχωρίζονται αναδρομικά.

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιεύονται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2016 δεν εντοπίστηκε σφάλμα προηγούμενης περιόδου.

4. Παρακλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκαμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η εταιρεία παρακλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσίωσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρέκκλισης.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια τον ισολογισμό.

6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άορα πάγια περιουσιακά στοιχεία

6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πένταξες μεταβολών ενσώματων πάγων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Μετανομολογικός αξιολογικός	Ακινδός αξιολογικός
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2015	235.977,16	1.919.913,36
Προσθήκες περιόδου	0,00	13.667,86
Μειώσεις περιόδου (αυξήσεις-καταπονήσεις)	0,00	(1.364,26)
Υπόλοιπο 31.12.2015	235.977,16	1.972.288,96
Σφραγισμός αποσβέσεως και απομειώσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2015	232.799,12	1.737.873,83
Αποσβέσεις περιόδου	416,60	47.972,48
Μειώσεις περιόδου (αυξήσεις-καταπονήσεις)	0,00	(1.363,89)
Υπόλοιπο 31.12.2015	233.215,78	1.784.482,48
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2015	2.761,38	187.806,48
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2016	235.977,16	1.972.288,96
Προσθήκες περιόδου	0,00	11.468,25
Μειώσεις περιόδου (αυξήσεις-καταπονήσεις)	0,00	(228,59)
Υπόλοιπο 31.12.2016	235.977,16	1.983.528,62
Σφραγισμός αποσβέσεως και απομειώσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2016	233.215,78	1.784.482,48
Αποσβέσεις περιόδου	416,60	38.106,51
Μειώσεις περιόδου (αυξήσεις-καταπονήσεις)	0,00	(228,59)
Υπόλοιπο 31.12.2016	233.632,38	1.821.949,41
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	2.344,78	161.589,21

6.2. Επενδυτικά ακίνητα (Αποτίμηση στο αποσβέσιμο κόστος)

Πίνακας μεταβολών επενδυτικών ακινήτων	Γήρεδα	Κτίρια	Εξοπλ.
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2015	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Σταθμευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2015		14.789.022,13	14.789.022,13
Αποσβέσεις περιόδου		1.649.485,73	1.649.485,73
Υπόλοιπο 31.12.2015		16.438.507,86	16.438.507,86
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2015	11.930.464,64	24.940.873,44	36.871.338,08
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2016	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Σταθμευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2016		16.438.507,86	16.438.507,86
Αποσβέσεις περιόδου		1.649.485,73	1.649.485,73
Υπόλοιπο 31.12.2016		18.087.993,59	18.087.993,59
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	11.930.464,64	23.291.387,71	35.221.852,35

Επειδή δεν υπάρχουν ενδείξεις για μόνιμες απομειώσεις (Ν.4308/2014), η εταιρεία δεν διενήργησε στην κλειόμενη χρήση έλεγχο απομειώσεως της αξίας των επενδυτικών της ακινήτων.

6.3. Άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άλλων πάγιων στοιχείων	Λοιπά άλλα στοιχεία
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.1.2015	4.205.223,34
Προσθήκες περιόδου	272,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	4.205.495,34
Σταθμευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
Υπόλοιπο 1.1.2015	4.196.296,64
Αποσβέσεις περιόδου	2.967,24
Υπόλοιπο 31.12.2015	4.199.263,88
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2015	6.231,46
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.1.2016	4.205.495,34
Προσθήκες περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	4.205.495,34
Σταθμευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
Υπόλοιπο 1.1.2016	4.199.263,88
Αποσβέσεις περιόδου	2.573,67
Υπόλοιπο 31.12.2016	4.201.837,55
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	3.657,79

7. Προβλέψεις

7.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχώρησης από την εταιρεία

Η υποχρέωση για παροχή σε εργαζομένους προσδιορίστηκε από τη υφιστάμενη νομοθεσία, ως ακολούθως:

	31/12/2016	31/12/2015
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	206.040,69	297.403,04
Πρόβλεψη χρήσης για αποζημίωση προσωπικού	10.626,63	14.973,79
Έσοδο από αναπροσαρμογή μισθών σχηματισθείσας πρόβλεψης	(3.393,84)	(33.642,49)
Έσοδο από πληρωμές πρόβλεψη αποχωρ. προσωπικού	(27.646,00)	(50.698,65)
Καθαρή υποχρέωση στην κατάληξη	185.325,48	206.040,69

8. Υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει επιλέξει να αναγνωρίζει αρχικά και να επιμετρά μεταγενέστερα τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στα οφειλόμενα ποσά τους (μέθοδος κόστους) αφού εκτιμά ότι οι διαφορές σε σχέση με τις εύλογες αξίες είναι ελαττωδείς.

8.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

8.1.1 Δάνεια

(α) Χρόνος λήξης δανειακών υποχρεώσεων

Υπόλοιπο λήξης	Τραπεζικό δάνειο	Σύνολο
Βραχυπρόθεσμα τμήμα:		
Έως 1 έτος	12.597.025,98	12.597.025,98
Σύνολο βραχυπρόθεσμου τμήματος	12.597.025,98	12.597.025,98
Μακροπρόθεσμα τμήμα:		
2 έως 5 έτη	3.300.000,00	3.300.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμου τμήματος	3.300.000,00	3.300.000,00
Γενικό Σύνολο	18.097.025,98	18.097.025,98

8.1.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται στον κάτωθι πίνακα:

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2016	31/12/2015
Εγγυήσεις ενστάσιζόμενων κτιριακών εγκαταστάσεων	575.575,67	579.724,53
Σύνολο	575.575,67	579.724,53

8.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

8.2.1 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2014	31/12/2015
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	1.317.083,04	1.201.424,59
Βεβαιωτές πληρωτέας	1.270,60	1.913,93
Σύνολο	1.318.353,64	1.203.338,52

8.2.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2014	31/12/2015
Προκαταβολές πελατών	4.192.929,68	4.192.929,68
Λοιποί πιστωτές	1.001.167,87	1.437.467,11
Σύνολο	5.194.097,55	5.630.396,79

Ποσό € 4.192.929,68 αφορά δοθείσα συμβατική προκαταβολή για κατασκευή Δημοσίου έργου. Η εταιρεία επιδιώκει την αντικατάσταση του έργου αυτού με άλλο, ίσης σημερινής αξίας, ή άλλη αναλλασστική αποζημίωση της.

9. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Ακολουθεί ανάλυση των εσόδων και εξόδων στους παρακάτω πίνακες:

Κύριος εργασιών	31/12/2014	31/12/2015
Έσοδα από πώληση φυσικού αερίου	19.734.034,50	0,00
Έσοδα από κατασκευαστικά συμβόλαια	0,00	250.000,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	548.000,00	41.000,00
Σύνολο	20.282.034,50	291.000,00

Λοιπά συνήθη έσοδα	31/12/2014	31/12/2015
Έσοδα από εντάξια	2.924.264,17	2.734.509,94
Έσοδα από κενόχρηστα	961.180,14	980.070,65
Σύνολο	3.885.442,31	3.714.580,59

Έξοδα	31/12/2014	31/12/2015
Αμοιβές τρίτων	1.097.687,25	1.058.050,32
Αποσβέσεις	1.690.342,31	1.700.842,03
Σύνολο	2.788.029,56	2.758.892,35

10. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

	31/12/2016	31/12/2015
Διοικητικό προσωπικό	30	34
Εργατοτεχνικό προσωπικό	1	1
Σύνολο	31	35

Η εταιρεία σε σχέση με το απασχολούμενο προσωπικό επιβαρύνθηκε με τα εξής ποσά:

	31/12/2016	31/12/2015
Μισθοί και ημερομίσθια	1.508.671,21	1.471.134,40
Κοινωνικές επιβαρύνσεις	209.624,17	236.768,39
Παροχές μετά την έλξη από την υπηρεσία	0,00	134.225,16
Σύνολο	1.714.295,38	1.842.127,95

11. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια ποσά/όρια

12. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν τέτοια ποσά/όρια

β) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει και λάβει εγγυητικές επιστολές προς/από διάφορους τρίτους, ανάλυση των οποίων παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

	31/12/2016	31/12/2015
Εγγυητικές επιστολές παραχθέν από υποχρεώτους	0,00	1.072.066,96
Εγγυητικές επιστολές παραχθέν από ασφαλείας	26.036.701,97	0,00
Εγγυητικές επιστολές για εισπραγγές φυσικού κεφαίου	17.598.419,24	0,00
Εγγυητικές επιστολές προς ΝΤΙΔΑ & Δημόσιο	5.942.134,04	8.037.339,43
Σύνολο	49.577.255,25	9.129.406,39

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκιστών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για την χρήση 2016. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμεμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2016. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση 2010 (για τις χρήσεις 2006 έως και 2009 έχει κάνει περάωση). Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι σχετικές εκθέσεις φορολογικής συμμεμόρφωσης έχουν υποβληθεί ομαλόθετα στις φορολογικές αρχές.

Για τις εταιρικές δικαστικές υποθέσεις υπό ή κατά της εταιρείας δεν μπορεί να εκτιμηθεί την 31.12.2016, με βάση τα δεδομένα και το ιστορικό τους, η έκβασή τους.

13. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Εξόφληση δανείου

Στις 21/2/2017 ολοκληρώθηκε η υποχρέωση της Εταιρείας από βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό προς την τράπεζα ALPHA ποσού € 12.597.025,98.

Μαρούσι, 2 Αυγούστου 2017

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η
ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΣ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

MURATOV
ALEXEY

ΜΑΡΙΑ
ΛΕΟΝΤΕΙΝΗ

Α.Δ.Τ. ΑΚ 031780

Α.Δ. 5036292

Α.Δ.Τ. Φ 029256

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ Νο. 514

Στη Σκιάθo σήμερα την 2^η Αυγούστου 2017, ημέρα Τετάρτη και ώρα 10 π.μ. συνήλθε το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας με την επωνυμία «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS Α.Ε.», προς συζήτηση και λήψη αποφάσεως επί των παρακάτω θεμάτων:

ΘΕΜΑ 1: Έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2016.

ΘΕΜΑ 2: Ένταξη της εκθέσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για τα πεπραγμένα της χρήσεως 2016 προς την 25^η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

ΘΕΜΑ 3: Πρόταση διάθεσης των αποτελεσμάτων της χρήσεως.

Κατά την συνεδρίαση παρέστησαν τα εξής μέλη:

Αλεξάντερ Μεντιβέντεφ, Πρόεδρος, αυτοπροσώπως.

Κυριακή Κοπελούζου Ανταρπρόεδρος, εκπροσωπούμενη από τον κ. Δημήτριο Κοπελούζο δια ειδικού πληρεξουσίου

Δημήτριος Κοπελούζος, Δ/κον Σύμβουλος, αυτοπροσώπως

Αλέξει Μουράτοφ, Γενικός Διευθυντής, αυτοπροσώπως

Χρήστος Κοπελούζος, Μέλος, αυτοπροσώπως

Σεργκέι Τσελαάνοφ, Μέλος, εκπροσωπούμενος από τον κ. Αλεξάντερ Μεντιβέντεφ, δια ειδικού πληρεξουσίου

Άλλα πρόσωπα παρόντα στην συνεδρίαση:

Κατερίνα Ήμελλου, Προϊσταμένη του Νομικού Τμήματος της Προμηθέας Gas, Γραμματέας της συνεδρίασης.

Γεώργιος Παπαδόπουλος, Διευθυντής Διεθνών Υποθέσεων της Προμηθέας Gas, Μεταφραστής της συνεδρίασης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι, όπως διαπιστώνεται, παρίστανται και τα έξι (6) μέλη του. Έτσι το Δ.Σ. συνέρχεται νόμιμα και μπορεί να αποφασίζει για κάθε θέμα που φέρεται προς συζήτηση ενώπιόν του και να λαμβάνει οιαδήποτε απόφαση σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κος Αλεξάντερ Μεντιβέντεφ, προσλαμβάνει την κα Κατερίνα Ήμελλου, Προϊσταμένη του Νομικού Τμήματος της Προμηθέας Gas, ως Γραμματέα της συνεδρίασης, που έχει επίσης την ευθύνη της τήρησης των πρακτικών της συνεδρίασης. Στην συνεδρίαση παρίσταται επίσης και ο επίσημος μεταφραστής της εταιρίας, κος Γεώργιος Παπαδόπουλος.

Στη συνέχεια το Δ.Σ. εισέρχεται στη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑ 1: Έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2016.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος, κος Δημήτριος Κοπελούζος, εισηγούμενος το θέμα, πληροφορεί τα μέλη ότι συντάχθηκαν από τις οικονομικές υπηρεσίες της εταιρίας οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31/12/2016, τις οποίες, αφού θέτει υπόψη των μελών, τους καλεί να τις εγκρίνουν. Ακολουθεί συζήτηση κατά την οποία δίδονται οι αναγκαίες πληροφορίες και εξηγήσεις εκ' αυτών και το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα εγκρίνει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2016 (1/1/2016 – 31/12/2016), δίδει δε εντολή στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στον Γενικό Διευθυντή να τις υπογράψουν.

ΑΠΟΦΑΣΗ: Το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα εγκρίνει τις Οικονομικές Καταστάσεις του οικονομικού έτους 2016.

ΘΕΜΑ 2: Σύνταξη της εκθέσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για τα πεπραγμένα της χρήσεως 2016 προς την 25^η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος, κος Δημήτριος Κοπελούζος, θέτει υπόψη των παρισταμένων μελών το σχέδιο της εκθέσεως του Δ.Σ. προς την 25^η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, το οποίο έχει ως εξής:

«ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ
«ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ –
ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΜΕ Δ.Τ. «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS Α.Ε.»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 2016
ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2016- 31/12/2016

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1/1-31/12/2016 της εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

1. Εξέλιξη των αποτελεσμάτων της εταιρείας

Όπως προκύπτει από τις υποβληθείσες οικονομικές καταστάσεις, η εταιρεία μας είχε κέρδη προ φόρων ευρώ 1.422.088,43. Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσης έφθασε στο ύψος των ευρώ 20.282.034,50. Τα έξοδα διοίκησης ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 8.144.810,64.

2. Οικονομική θέση της εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31/12/2016 κρίνεται ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2016 ανέρχονται σε ποσό Ευρώ 37.371.401,01.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2016 και 2015 έχουν ως εξής:-

Διαφορετικές οικονομικές διαστάσεις:

	31/12/2016		31/12/2015	
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>30.800.425,07</u>	43,41%	<u>8.462.933,37</u>	16,90%
Σύνολο ενεργητικού	70.959.271,65		50.068.447,82	
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>40.158.846,58</u>	56,59%	<u>41.605.514,45</u>	83,10%
Σύνολο ενεργητικού	70.959.271,65		50.068.447,82	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την ικανότητα κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και αόριστο ενεργητικό.

<u>Καθαρή θέση</u>	<u>37.371.401,01</u>	111,88%	<u>35.949.312,56</u>	258,38%
Σύνολο υποχρεώσεων	33.402.045,24		13.913.094,57	

Ο καθαίνω δείκτης δείχνει την οικονομική αντοχή της Εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>33.402.045,24</u>	47,07%	<u>13.913.094,57</u>	27,79%
Σύνολο παθητικού	70.959.271,65		50.068.447,82	

<u>Καθαρή θέση</u>	<u>37.371.401,01</u>	52,67%	<u>35.949.312,56</u>	71,80%
Σύνολο παθητικού	70.959.271,65		50.068.447,82	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την βενετική εξάρτησης της εταιρείας.

<u>Καθαρή θέση</u>	<u>37.371.401,01</u>	93,05%	<u>35.949.312,56</u>	96,41%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	40.158.846,58		41.605.514,45	

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>30.800.425,07</u>	112,80%	<u>8.462.933,37</u>	63,47%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	27.306.469,57		13.333.370,04	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία

Διατεταμένης απεικόνισης και καταστάσεως:

Καθαρό ποσότα χρέους κ.φ	1.422.088,43	3,67%	-4.393.637,43	-99,33%
Σύνολο επόλης	28.011.173,93		4.423.326,30	

Ο αριθμολογιστής ελέγξ ανακάλυψε την συνολική επίδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα επόμελα της έσοδα.

Καθαρό ποσότητα χρέους κ.φ	1.422.088,43	3,81%	-4.393.637,43	-12,22%
Καθαρό έσοδα	37.371.401,01		33.949.312,36	

Ο αριθμολογιστής ελέγξ ανακάλυψε την αποτελεσματικότητα των ίδιων κεφαλαίων της εταιρείας.

Μονάδα αποτελεσματικότητας	3.462.094,13	13,13%	24.871,83	8,08%
Παύση της αποτελεσματικότητας κ.φ	20.252.034,90		294.000,00	

Ο αριθμολογιστής ελέγξ ανακάλυψε τα ποσοστά μέγεθος και μικρό μέγεθος επί των παύσεων της εταιρείας.

3. Διατεταμένη απεικόνιση της εταιρείας

Η εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο κίνδυνος αγοράς, ο οποίος περιλαμβάνει τον συναλλαγματικό κίνδυνο και τον κίνδυνο επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι πολιτικές διαχείρισης των σχετικών κινδύνων της εταιρείας έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στη χρηματοοικονομική θέση και απόδοση της εταιρείας.

Κίνδυνος αγοράς:

- **Συναλλαγματικός κίνδυνος:** Οι δραστηριότητες της εταιρείας είναι προστατευμένες από τη φύση τους από τον κίνδυνο που προκύπτει από συναλλαγματικές ισοτιμίες, καθώς όλες οι συναλλαγές (αγορές και πωλήσεις) που γίνονται στον τομέα του φυσικού αερίου βασίζονται σε διαθέσιμες τιμές αναφοράς σε δολάρια Αμερικής.
- **Κίνδυνος επιτοκίου:** Κατά την 31/12/2016, το 100% των συνολικών μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων αφορούσαν δάνεια σταθερού επιτοκίου και κατά συνέπεια η εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους που σχετίζονται με τη μεταβολή των επιτοκίων των δανειακών της υποχρεώσεων. Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακομάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της και αξιολογεί κατά περίπτωση τη διάρκεια των δανείων και τη σχέση μεταξύ σταθερού και αντισυμβαλλόμενου επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος: Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι μειωμένος και η εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με κατάλληλη ιστορία αξιοπιστίας και παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη χρονολογική κατάσταση των εισπρακτέων. Τα τραπεζικά επόλουκα κρατούνται με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία και η εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που περιορίζουν το ποσό του πιστωτικού ανοίγματος σε αποδεκτό χρηματοπιστωτικό όριο.

Κίνδυνος ρευστότητας: Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η εταιρεία μπορεί να αντιμετωπίσει κίνδυνο μη έγκαιρης καταβολής των υποχρεώσεων της στους πιστωτές της με συνέπεια την δημιουργία σημαντικών ζημιών. Η διαύθυνση της εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών και άλλα υψηλής ρευστότητας κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Εκκλάρον διατηρεί ένα ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

4. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας, κίνδυνοι

κ.κ. Μέτοχοι,

Κατά την περίοδο αναφοράς, πέρα από τις δραστηριότητες στην αγορά ακινήτων όπου παρά τη δύσμενη οικονομική συγκορία η εταιρεία έχει επιτύχει πληρότητα των ακινήτων της 93%, από το 4^ο τρίμηνο του έτους η εταιρεία ξεκίνησε τις πωλήσεις ρευστικού φυσικού αερίου προς ανεξάρτητους ηλεκτροπαραγωγούς (TRP) και προς τις εταιρείες παροχής αερίου (ΕΠΑ).

Η συνολική πωληθείσα ποσότητα ανήλθε σε 119,5 εκατ. κυβ. μέτρα, ήτοι το σύνολο της ποσότητας που εξασφάλισε η εταιρεία από την Gasport Export.

Για το 2017 η εταιρεία έχει εξασφαλίσει 980 εκατ. κυβ. μέτρα αερίου από την Gasport Export και έχει υπογράψει συμβάσεις επίσημης διάρκειας για την πώληση φυσικού αερίου σε πελάτες διάφορων κατηγοριών, όπως ανεξάρτητοι ηλεκτροπαραγωγοί (Elextrixon και Ήρων), εταιρείες παροχής αερίου (ΕΠΑ Αττικής, ΕΠΑ Θεσσαλονίκης και Θεσσαλίας), διωλιστήρια (Μοιοτ Oil

Ηellas), βιομηχανίες (ΕΛΒΑΛ και λοιπές) καθώς και στην Δημόσια Εσχέρηση Αερίου (ΔΕΠΑ). Μέτοχοι στους περισσότερους απ' αυτούς τους πελάτες είναι μεγάλες εταιρείες του εξωτερικού όπως η Edison (στην Ειρεδίση), η Engie και η Qatar Petroleum (στην Τέρκον), η Shell (στην ΕΠΑ Αττικής) και η Eni (στην ΕΠΑ Θεσσαλονίκης και Θεσσαλίας), καθιστώντας πολύ αξιόπιστο το χαρτοφυλάκιο πελατών της Εταιρείας.

Η εταιρεία NECO Α.Ε., στην οποία η ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS συμμετέχει με 23%, κατά το έτος 2016 δεν παρουσίασε κέρδη από την εμπορική εκμετάλλευση των ηλεκτρικών διασυνδέσεων της Ελλάδας με τη Βουλγαρία και την Ιταλία, λόγω σημαντικής πτώσης (σχεδόν 20%) της χονδρεμπορικής τιμής ηλεκτρικής ενέργειας στην ελληνική αγορά σε σχέση με το προηγούμενο έτος 2015, συνέπεια της πτώσης των διεθνών τιμών καυσίμων και των ήπιων καυρικών συνθηκών. Για το τρέχον έτος 2017 η NECO Α.Ε. προσβλέπει σε κέρδη της τάξεως του 0,5 εκατ. Ευρώ, τα οποία αναμένεται να προέλθουν κυρίως από τις εισαγωγές βουλγαρικής ηλεκτρικής ενέργειας από τη ΝΕΚ. Παράλληλα η κερδοφορία από την εμπορική εκμετάλλευση της ελληνο-ιταλικής διασύνδεσης αναμένεται σχετικά περιορισμένη λόγω των μικρών διαφορών μεταξύ των χονδρεμπορικών τιμών των δύο αγορών και του αυξημένου ανταγωνισμού, ενώ δεν αναμένεται σημαντική δραστηριότητα στη διασύνδεση με την Τουρκία κυρίως λόγω της μεταβλητότητας της ισοτιμίας του τουρκικού νομίσματος.

Η από 8 Ιανουαρίου 1996 σύμβαση κατασκευής και θέσης σε λειτουργία των υδροηλεκτρικών σταθμών Λοκιάς και Πεσκόφνιτου, επί των έργων εκτροπής του ποταμού Αχελώου, που η εταιρεία έχει αναλάβει, παραμένει ανετηρητή μέχρι σήμερα, ενώ έχουν παρέλθει άπρακτα 21 έτη από την αρχική υπογραφή της Σύμβασης κατασκευής του έργου. Τον Φεβρουάριο του 2016, ο Κόριος του Έργου (Ελληνικό Δημόσιο) ανακοίνωσε με Δελτίο Τύπου την απόφασή του να μην προχωρήσει με το έργο, γεγονός που ενεργοποιεί τις διαδικασίες αντικατάστασής του ή της εναλλακτικής αξιοζήμιωσης της εταιρείας, κάτι το οποίο επιδιώκεται από την εταιρεία.

1. Μετοχικό Κεφάλαιο

Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

"Gasprote export L.T.D"	Αριθμός	Όμιλος Αξία	%	Σύνολο Αξία
Διμεταρικός Κεφαλαιόχρς	18.809.671	0,44	50%	8.276.255,24
Σύνολο (Κοινός, διμεταρικός μετοχός)	18.809.671	0,44	50%	8.276.255,24
	37.619.342		100%	16.552.510,48

6. Συμμετοχές

Η εταιρεία συμμετέχει στις ακόλουθες εταιρείες με τα εξής ποσοστά συμμετοχής:

Εταιρεία	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Κτήσεως (Ευρώ) 31.12.2016
ΘΡΑΚΗ Α.Ε.	39,4032%	3.722.206,84
ΕΝΕΛCO Α.Ε.	25,00%	3.213.317,00
NECO ΑΕ	25,00%	150.000,00
Κοινοπραξία Ατέρμων-Προμηθέας Gas ΕΡΓΟ ΤΕΛΛΑΣ	50,00%	7.500,00
Κοινοπραξία Ατέρμων-Προμηθέας Gas ΕΡΓΟ ΡΟ STET	50,00%	2.500,00
Κοινοπραξία Ατέρμων-Προμηθέας Gas ΕΡΓΟ ΕΠΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	50,00%	13.000,00
Σύνολο σε €		7.110.523,84
Μελέν: Προβλέψεις για αποπληρωμές		2.929.118,60
		4.181.185,24
CMA Technology Ltd (εταιρεία διαχείρισης χαρτοφυλακίου)		134.631,55
Γενικά Σύνολα		4.315.816,79

7. Χρεώματα

Κατά την 31.12.2016 είχαμε τα παρακάτω χρεώματα:

Είδος	Ποσότητα (τμχ.)	Αξία σε € 31.12.2015	Πρόβλεψη αποπληρωμής 1/1/2016 έως 31/12/2016	Αξία αποπληρωμής σε € 31.12.2016
ΟΤΕ ΑΕ	4.000	36.960,00		36.960,00
Εταιρεία ΑΒΕΕ	4.000	30.880,00		30.880,00
Ελληνικά Πετρέλαια ΑΕ	12.320	49.772,80		49.772,80
Alpha Bank	2.624	196,82		196,82
ΣΥΝΟΛΟ		117.809,62		117.809,62

8. Διαβόηση στο έλλειμμα

Κατά την 31/12/2016 είχαμε τις παρακάτω καταθέσεις όψεως και προθεσμίας:

Καταθέσεις σε συνάλλαγμα	Αξία σε Ε.Υ. 31.12.2016	Αξία αποτίμησης σε € 31.12.2016
Καταθέσεις σε \$	103.567,27	98.258,69
Καταθέσεις σε CHF	46,88	43,27
Σύνολο καταθέσεων σε συνάλλαγμα		98.301,96
Καταθέσεις σε euro		1.760.322,74
Γενικό σύνολο καταθέσεων		1.858.624,70

9. Προθεσμίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Η εταιρεία επενδύει τα χρηματικά της διαθέσιμα σε προθεσμιακές καταθέσεις με ικανοποιητικά περιθώρια απόδοσης.

10. Ακίνητα της εταιρείας

Τα ακίνητα που η εταιρεία είχε κατά την 31.12.2016, είναι τα εξής:

10.1. Πολυώροφο κτίριο στα Μαρσίλια, επί των οδών Γραβιάς & Γρανικού. Η Αγορά έγινε την 27/06/97 αντί ποσού Ευρώ 2.729.273,66. Στο ως άνω οικοπέδο οικοδομήθηκε 2ο κτίριο το οποίο ολοκληρώθηκε την 31/12/2001.

10.2. Οικόπεδο στην Αθήνα, επί της οδού Αεροπόρου Παπαναστασίου 34. Η αγορά αντί ποσού Ευρώ 440.203,43 έγινε την 13/7/1998. Επί του οικοπέδου κατασκευάσθηκε πολυώροφη οικοδομή η οποία κατά την 31/12/2001 είχε ολοκληρωθεί.

10.3. Κτίρια Α', Β' και Δ' και οικόπεδο στο Χαλάνδρι, επί των οδών Κηφισίας 280 μμ πρόσφυη και επί των οδών Υδρας 2 και Φιλελλήνων και επί των οδών Αθηνίου 3 και Φιλελλήνων. Η αγορά έγινε την 2/7/1999 αντί ποσού Ευρώ 9.537.784,30 στο στάδιο της κατασκευής των κτιρίων, το οποίο ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο του 2003.

10.4. Πολυώροφο κτίριο στην Αθήνα, επί της διασταυρώσεως των οδών Βασ. Κωνσταντίνου 38 και Αμύντα, το οποίο λειτουργούσε ως ξενοδοχείο με τον τίτλο «ΣΤΑΣΙΟ», αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο και επτά ορόφους. Η αγορά έγινε αντί ποσού 3.032.090,98 Ευρώ. Στο κτίριο αυτό είχαν ξεκινήσει εργασίες ριζικής ανακατασκευής και μετατροπής του σε

κτίριο γραφείων ενώ η ολοκλήρωση των εργασιών του πραγματοποιήθηκε στο πρώτο τρίμηνο του 2004.

10.5. Διαμέρισμα στον 3ο όροφο στα Μαρούσι επί της οδού Νικ. Πλαστήρα 3. Αγορά με το συμβόλαιο 55.451 του συμβολαιογράφου Η. Ήμελλου την 18/7/2002 αντί ποσού 404.989,00 Ευρώ.

Η δραστηριότητά μας στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων είναι επιτυχής και σταθερά κερδοφόρα χωρίς να απαιτεί χρηματοδότηση από λοιπούς κλάδους δραστηριοτήτων μας.

Παρακάτω παραθέτουμε αναλυτική παρουσίαση της εν λόγω δραστηριότητας:

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΚΡΗΣΗΣ 2016)

ΕΣΟΔΑ		3.885.400,00
ΕΜΟΚΙΑ	2.924.200,00	
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	961.200,00	
ΕΞΟΔΑ		1.636.900,00
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ (επιστρέφεται)	396.700,00	
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ (δεν επιστρέφεται)	24.500,00	
ΕΝ.Φ.Ι.Α (δεν επιστρέφεται)	275.800,00	
ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΙ (επιστρέφεται)	479.900,00	
ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΙ (δεν επιστρέφεται)	29.600,00	
ΘΕΡΜΑΝΣΗ (επιστρέφεται)	49.900,00	
ΘΕΡΜΑΝΣΗ (δεν επιστρέφεται)	3.100,00	
ΥΔΡΕΥΣΗ (επιστρέφεται)	34.700,00	
ΥΔΡΕΥΣΗ (δεν επιστρέφεται)	2.100,00	
ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΑ (δεν επιστρέφονται)	1.600,00	
ΑΣΦΑΛΕΙΑ (δεν επιστρέφεται)	27.200,00	
ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ (δεν επιστρέφονται)	78.800,00	
ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ (δεν επιστρέφονται)	6.950,00	
ΜΙΣΘΟΔΟΣΙΑ (δεν επιστρέφεται)	139.550,00	
ΛΟΙΠΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (δεν επιστρέφονται)	86.500,00	
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ		2.248.500,00
(-) ΑΠΟΓΩΒΕΙΕΣ (δεν επιστρέφονται)		1.647.200,00
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ		601.300,00

11. Δάνεια Τραπεζών

Τα τραπεζικά δάνεια που έχει λάβει η εταιρεία έως τις 31/12/2016 έχουν ως ακολούθως:

ΤΡΑΠΕΖΑ	ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2016	ΣΚΟΠΟΣ ΛΗΨΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ
ALPHA BANK	5.500.000,00	5.500.000,00	Αναδιάρθρωση δανείων από ALPHA Λήφθηκε στο 2010
ALPHA BANK	12.597.025,98	12.597.025,98	Ανοικτός αλληλόχρεος λογαριασμός
ΣΥΝΟΛΑ	18.097.025,98	18.097.025,98	

12. Υποκατάστημα εταιρείας

Η εταιρεία έχει υποκατάστημα στην Σόφια της Βουλγαρίας.

13. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία αναγνωρίζοντας την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της υπεύθυνης ανάπτυξης στοχεύει σε μία ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Ακολουθώντας μία πορεία βιώσιμης ανάπτυξης, ασκεί τις δραστηριότητές της με τρόπο που εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος και την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων, της τοπικής κοινωνίας και του κόσμου.

14. Εργασιακά ζητήματα

Ο μέσος όρος του προσωπικού της εταιρείας το 2016 αριθμούσε 31 άτομα. Η εταιρεία, μεριμνώντας για την εξασφάλιση καλών εργασιακών σχέσεων με τους εργαζομένους φροντίζει να ακολουθούνται όλες οι εργατικές και ασφαλιστικές διατάξεις και να τηρούνται οι όροι αμοιβής και εργασίας των προβλεπόμενων συμβάσεων εργασίας.

Με στόχο την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού της εταιρείας και για λόγους διοίκησης αποτελεσματικότερων μεθόδων ανάπτυξης ανθρώπινου δυναμικού, κατά το έτος 2016 πραγματοποιήθηκαν ενδο-επιχειρησιακά εκπαιδευτικά προγράμματα.

Οι προβλεπόμενες από την εργατική νομοθεσία υπηρεσίες Ιατρού Εργασίας και Τεχνικού Ασφαλείας εξακολουθήσαν και κατά το έτος 2016 να παρέχονται από εξωτερικούς συνεργάτες.

Εκπροσώπως ολοκληρώθηκαν ειδικά σεμινάρια Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης καθώς και Α' Βοηθειών για το σύνολο των εργαζομένων.

13. Examine and identify the evidence and to take the actions that management officials are required to take

Αλλάζει την πραγματική κατάσταση της Ελλάδας αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της χώρας.

Μάρτιος, 2 Αυγούστου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Ε. Λαβέντης Μανθάντης	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Ε. Καρατζή Κωνσταντίνη	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ Διαφοστός Κωνσταντίνος	Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ Λαβέντης Μανθάντης	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Χρυσός Δ. Κωνσταντίνος	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Ευαγγελία Τσιλιμνίου
--	---	--	---	---------------------------------------	-------------------------------------

Μετά την συζήτηση που ακολουθήθηκε και τις διευκρινήσεις που παρασχεθήκαν, το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα και ανεπιφύκτως αποφασίζει το παραπάνω σχέδιο να αποτελέσει την οριστική έκθεση του Δ.Σ. για τα πεπραγμένα της 25^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31.12.2016, που θα υποβληθεί στην 25^η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

ΑΠΟΦΑΣΗ: Το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα εισηγείται την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των πεπραγμένων της χρήσης 2016 προς την 25^η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

ΘΕΜΑ 3: Διάθεση των αποτελεσμάτων της χρήσεως

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κος Δημήτριος Κοπελιάζος, κα Κυριακή Κοπελιάζου, όπως εκπροσωπείται, και κος Χρήστος Κοπελιάζος προτείνουν τα κέρδη της περιόδου κοστού €1.422.088,45 να μεταφερθούν στην καθαρή θέση. Αναλυτικότερα, κοστού €1.284.499,62 προτείνεται να καλύψει μέρος των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και κοστού €137.588,83 να σχηματίσει αποθεματικό από απελασσόμενα της φορολογίας έσοδα. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κος Alexander Medvedov, κος Sergey Chelpanov, όπως εκπροσωπείται, και κος Alexey Mivstov, προτείνουν όπως τα κέρδη της περιόδου, κοστού €1.422.088,45, διανεμηθούν στους μετόχους ως μέρισμα.

ΑΠΟΦΑΣΗ: Το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα αποφασίζει να υποβληθούν και οι δύο ως άνω προτάσεις διάθεσης των αποτελεσμάτων της χρήσης 2016 στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, η οποία θα αποφασίσει σχετικά.

Αφού δεν υπάρχει άλλο θέμα για συζήτηση, λύεται η συνεδρίαση.

Ο
ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.
Αλέξανδρος
Μεντινάντης

Η
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.
Κοριακή
Κατελόζου

Ο
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΕΝΘΕΟΥΛΟΣ
Δημήτριος
Κατελόζος

Ο
ΓΕΝΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
Αλέξη
Μουράτος

ΤΟ
ΜΕΛΟΣ
Χρήστος Δ.
Κατελόζος

ΤΟ
ΜΕΛΟΣ
Σεργκέι
Τσιλιάνοφ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Κατερίνα Ήμαλλου

Ο ΔΙΕΡΜΗΝΕΑΣ
Γεώργιος Παπαδόπουλος

Ακριβές αντίγραφο του

Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου υπ' αριθμ. 514/02.08.2017,
καταχωρηθέν στο Βιβλίο Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας

Μαρούσι, 8 Αυγούστου 2017
ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS Α.Ε.,
ΕΛΛΗΝΟΡΟΔΙΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Α. ΚΟΥΡΟΥ 209 - ΜΑΡΟΥΣΙ 151 24
ΤΗΛ. 011 0 210 6140 373
ΑΦΑΝΤΕΥΜΕΝΟ - ΜΟΥ ΦΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

Η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Κοριακή Κατελόζου

**ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ -
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ
ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Λ. Κηφισίας 209, 151 24 Μαρούσι

Αρ.Μ.Α.Ε. 24325/01ΑΤ/Β/91/28/98

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 751501000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Χρήσεως 2016

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διεύθυνσης Οικονομικού Επιτελείου Λογιστική	3
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2016.....	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ	8
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016	9
(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)	9
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία	9
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την ηρωστική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας.....	10
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....	10
4. Παρακώδικας από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	17
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.....	17
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	18
7. Προβλέψεις.....	20
8. Υποχρεώσεις.....	20
9. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας.....	21
10. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού.....	22
11. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων.....	22
12. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό.....	22
13. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	23

Έκθεση Αναξάρτητου Οργανού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγχσαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» οι οποίες αποτυπώνονται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθακής θέσης της χρήσης 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 διαδικασίες που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να παρέρσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διατηρήσαμε 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 οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές διαδικασίες 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 διαδικασιών της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της κατάλληλότητας 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.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ- ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ- ΕΜΠΟΡΙΚΗ- ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Καρποκρατικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α 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 το έλεγχό μας για την Εταιρεία «ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ- ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ- ΕΜΠΟΡΙΚΗ- ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Μαρούσι, 2 Αυγούστου 2017

Ο Ορκιστός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Ι. Παπαγιάννης

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 26461

Συνεργαζόμενοι Ορκιστοί Λογιστές α.α.ο.α.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νήγρη 1, 11257

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2016

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Συν.	31/12/2016	31/12/2015
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επιδόματα πόγια			
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	2.344,78	2.761,33
Λοιπά αξεπώλητα	6.1	161.168,21	187.806,48
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.2	35.221.132,35	36.471.338,08
Σύνολο		35.383.365,34	37.461.905,94
Λοιπά πάγια στοιχεία			
Λοιπά έδαφη	6.3	3.657,79	6.231,46
Σύνολο		3.657,79	6.231,46
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις		454.006,66	362.479,83
Χρηματοοικονομικά τίτλοι		134.631,55	128.711,98
Συμμετοχές σε θυγατρικές, σύγγενες και κοινοπραξίες		4.181.185,24	4.046.125,24
Σύνολο		4.769.823,45	4.537.317,05
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		40.156.846,58	41.995.514,45
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα		17.341,44	17.341,44
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		0,00	33.053,33
Σύνολο		17.341,44	50.394,77
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προσαρτηθείς			
Εμπορικές απαιτήσεις		3.137.031,92	393.565,47
Δουληγμένα έσοδα κερδών		7.791.866,65	84.300,08
Λοιπές απαιτήσεις		13.724.025,02	1.137.938,96
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		117.809,62	117.809,62
Προβλεπόμενα έξοδα		117.597,75	99.950,90
Τομιακά διαθέσιμα και εισόδημα		5.874.352,69	6.372.773,57
Σύνολο		30.783.682,63	8.489.538,60
Σύνολο κυκλοφορούντων		30.800.423,87	8.462.933,37
Σύνολο Ενεργητικού		70.959.271,65	50.948.447,81

ΠΛΗΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2014	31/12/2015
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαια		14.552.510,49	13.772.584,96
Σύνολο		14.552.510,49	13.772.584,96
Αποθεματικά και αποπλήρωμα εις νέο			
Αποθεματικά νέων ή κατασκευασθέν		24.332.590,63	24.974.927,32
Αποπλήρωμα εις νέο		(3.513.700,10)	(4.798.199,72)
Σύνολο		20.818.890,53	20.176.727,60
Σύνολο καθαράς θέσης		37.371.401,01	33.949.312,56
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	7.1	185.825,40	206.040,69
Σύνολο		185.825,40	206.040,69
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	8.1.1	5.500.000,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.1.2	595.575,67	579.724,53
Σύνολο		6.095.575,67	579.724,53
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια	8.1.1	12.597.023,99	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	8.1.1	0,00	6.000.000,00
Εμπορικά υποχρεώσεις	8.2.1	1.318.353,64	1.203.338,52
Λοιπά φόροι και τέλη		1.110.968,36	326.956,46
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		51.930,59	43.139,15
Λοιπές υποχρεώσεις	8.2.2	5.194.097,55	5.640.396,96
Έσοδα χρήσεως διατεταγμένα		7.024.707,89	60.523,31
Έσοδα επίμαχων τήσεων		10.285,36	9.016,44
Σύνολο		27.306.469,57	13.233.378,84
Σύνολο Υποχρεώσεων		33.402.045,24	33.913.804,97
Σύνολο Καθαράς Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων		70.399.371,83	50.060.447,83

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΔΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

	Σημ.	31/12/2016	31/12/2015
Κόστος εργασιών (καθαρός)	9	20.282.094,50	298.000,00
Κόστος πωλήσεων		17.619.940,35	273.928,17
Μικτό Αποτέλεσμα		2.662.894,15	24.071,83
Λοιπά συνήθη έσοδα	9	3.885.452,31	3.714.580,59
Έξοδα διαχείρισης		6.547.516,46	3.738.652,42
Λοιπά έξοδα και ζημιές		8.144.810,64	8.140.969,66
Απομειώσεις πραγματοποιηθέν στοιχείων (καθαρό ποσό)		424.323,84	20.350,14
Κέρδη και ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	6.248,97
Έσοδα συμμετοχών και κοινοτήτων		56,90	227,60
Έσοδα συμμετοχών και κοινοτήτων		135.000,00	2.588,83
Λοιπά έσοδα και κέρδη		3.727.537,79	405.914,57
Αποτέλεσμα προ φόρων και φόρων		1.441.486,67	(4.028.185,33)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		10.696,43	1.514,91
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		430.014,67	373.367,01
Αποτέλεσμα προ φόρων		1.422.868,43	(4.393.637,43)
Φόροι εισοδήματος		0,00	1.576,00
Αποτέλεσμα μετά φόρων		1.422.868,43	(4.395.213,43)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

	Κεφάλαιο	Αποθεματικά νόμων & καταστά	Υπόλοιπο Αποτελεσμάτων Εξ Νίσ	Συνολικά (ήα) κεφάλαια
Υπόλοιπο 1/1/2015	19.772.584,36	24.974.927,32	(462.396,27)	44.344.525,81
Αποτελεσμένα περιόδου	0,00	0,00	(4.395.213,45)	(4.395.213,45)
Υπόλοιπο Ισίων Κεφαλαίων της 31/12/2015	19.772.584,36	24.974.927,32	(4.798.199,72)	39.949.312,56
Υπόλοιπο 1/1/2016	19.772.584,36	24.974.927,32	(4.798.199,72)	39.949.312,56
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	779.925,52	(779.925,52)	0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά από διανομή διαφών μετοχών	0,00	135.000,00	(135.000,00)	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά από μερίσματα سهامέτοχων	0,00	2.588,83	(2.588,83)	0,00
Αποταλάσματα περιόδου	0,00	0,00	1.422.088,45	1.422.088,45
Συνολική μεταβολή Ισίων Κεφαλαίων περιόδου	779.925,52	(642.336,69)	1.284.499,62	1.422.088,45
Υπόλοιπο Ισίων Κεφαλαίων της 31/12/2016	16.392.514,48	24.332.590,63	(3.513.700,10)	37.211.404,01

Κατά την 31.12.2016 η διακρίτηση των αποθεματικών δεν δημιουργεί καμία φορολογική υποχρέωση στην εταιρεία. Επίσης δεν υπάρχει κάποιος εμπορικός νόμος που να επιβάλλει τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση τους. Φορολογικές υποχρεώσεις θα προκύψουν από τον καθ' ορισμό τρόπο διάθεσής τους, για τον οποίο αρμόδια να αποφασιστεί είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της

31ης Δεκεμβρίου 2016

(Εύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4348/2014)

1. Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΡΕΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ -
ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2016 - 31.12.2016

δ) Διεύθυνση της έδρας: Α. Κηφισίας 209, 151 24 Μαρousi

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 24325/01ΑΤ/Β/91/28/98

ΓΕ.ΜΗ.: 751501000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την καύρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μικρή οντότητα.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμμόρφωση με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά δεν έχουν φηρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η Εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προσποθεί την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην αμειψία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επόμενους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1.1. Ενομήματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενομήματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που αληθοί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενομήτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Εξοπλισμός σε ακίνητα: 25 έτη.
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη.
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 6 έτη.

- Μεταφορικά μέσα φορτηγά κ.λπ. 8 έτη.
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη.
- Εξοπλισμός Η/Υ, κύριας και περιφερειακής 5 έτη.

Σημία απομείωσης καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μετά τα απαιτούμενα για την κάλυψη έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Δυσπραγμία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μλλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λογισμικά προγράμματα.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνεται το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε κανονική λειτουργία, μειωμένη κατά το κόστος απευρέσεων αποκρίσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου απόσβεσης σε 3 έτη.

Η απόσβεση των άυλων στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.3.1. Συμμετοχές

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στις λογιστικές αξίες (κόστος κτήσεως μείον πάρεσμένες έως 31/12/2014 απομειώσεις). Ζημιές απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Η εταιρεία κρίνει ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία των συμμετοχών ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη και για αυτό το λόγο δεν υπάρχουν μείζοντα σχέδια δράσης.

3.1.3.2. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτησή τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων που διαθέθηκαν για την απόκτηση, άλλων δαπάνες αγοράς,

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημιές απομειώσεως.

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Οι ζημιές απομειώσεως καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προέβλεψαν πάντουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωρηθεί ζημία απομειώσεως.

γ) Διευγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διευγραφεται όταν και μόνον όταν επηρεάσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.4. Φόροι εισοδήματος

3.1.4.1. Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προσκίπεται με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσυνζητήσεις που προσκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

3.1.4.2. Αναβαλλόμενοι φόροι

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού.

Η εταιρεία δεν έχει επιλέξει την κατάχρηση αναβαλλόμενων φόρων.

3.1.5. Αποθέματα

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή βάση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Στην περίπτωση αποτίμησης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομείωσης καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων.

3.1.6. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο ονομαστικό ποσό τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εσφαλμένα σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, σκουρώνεται ή εκσπένει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.7. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την εκανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, σκουρώνεται ή εκσπένει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, καταχωρίζονται και αποτιμώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.1.9. Έσοδα και έξοδα

Η εταιρεία καταχωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται διαλυσιμμένα.

Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής
- Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους καταχωρίζονται ως εξής:
 - ✓ Οι τόκοι βάσει χρονικής αναλογίας με τη σταθερή μέθοδο.
 - ✓ Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσεως εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων όταν εγροφκονται από το αρμόδιο όργανο και αποφασίζει τη διανομή τους.

3.1.10. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρίζονται αρχικά και αποτυπώνονται μεταγενέστερα στα ονομαστικά πράα, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.11. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και θεσμοθέσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα που παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.12. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγροφσεως των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.13. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιάζόμενα κονδάλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων καταχωρίζονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταχωρίζονται αναδρομικά.

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διόρθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2016 δεν εντοπίστηκε σφάλμα προηγούμενης περιόδου.

4. Παρακλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η εταιρεία παραιτείται από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσίσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρακλίσεως.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άοπλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

6.1. Ιδιωχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πέντακτες μεταβλητών ενσώματων πάγων στοιχείων ιδιωχρησιμοποιούμενων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός
Αξία κατάστασης		
Υπόλοιπο 1.1.2015	235.977,16	1.959.983,36
Προσθήκες περιόδου	0,00	13.667,86
Μειώσεις περιόδου (πωλήσεις-αποσβέσεις)	0,00	(1.364,26)
Υπόλοιπο 31.12.2015	235.977,16	1.972.286,96
Σεφτενιμής αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2015	232.799,18	1.737.473,83
Αποσβέσεις περιόδου	416,60	47.972,48
Μειώσεις περιόδου (πωλήσεις-αποσβέσεις)	0,00	(1.363,85)
Υπόλοιπο 31.12.2015	233.215,78	1.784.482,46
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2015	1.761,38	187.804,48
Αξία κατάστασης		
Υπόλοιπο 1.1.2016	235.977,16	1.972.286,96
Προσθήκες περιόδου	0,00	11.466,23
Μειώσεις περιόδου (πωλήσεις-αποσβέσεις)	0,00	(228,59)
Υπόλοιπο 31.12.2016	235.977,16	1.983.524,60
Σεφτενιμής αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2016	233.215,78	1.784.482,46
Αποσβέσεις περιόδου	416,60	38.106,51
Μειώσεις περιόδου (πωλήσεις-αποσβέσεις)	0,00	(228,51)
Υπόλοιπο 31.12.2016	233.632,38	1.821.360,46
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	2.344,78	165.168,31

6.2. Επενδυτικό εκίνημα (Αποτίμηση στο αποβέσιμο κόστος)

Πίνακας μεταβολών επενδυτικών ακινήτων	Ετήσια	Κόστος	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2015	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Προσθήκης περιόδου	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2015		14.789.022,13	14.789.022,13
Αποσβέσεις περιόδου		1.649.485,73	1.649.485,73
Υπόλοιπο 31.12.2015		16.438.507,86	16.438.507,86
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2015	11.930.464,64	24.940.873,44	36.871.338,08
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2016	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Προσθήκης περιόδου	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2016		16.438.507,86	16.438.507,86
Αποσβέσεις περιόδου		1.649.485,73	1.649.485,73
Υπόλοιπο 31.12.2016		18.087.993,59	18.087.993,59
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	11.930.464,64	23.291.387,71	35.221.852,35

Επειδή δεν υπάρχουν ενδείξεις για μόνιμες απομειώσεις (Ν.4308/2014), η εταιρεία δεν διενήργησε στην κλειόμενη χρήση έλεγχο απομείωσης της αξίας των επενδυτικών της ακινήτων.

6.3. Άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άλλων πάγιων στοιχείων	Αποκρίβωση στοιχεία
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.1.2015	4.203.223,34
Προσθήκης περιόδου	272,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	4.203.495,34
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
Υπόλοιπο 1.1.2015	4.196.296,64
Αποσβέσεις περιόδου	2.967,24
Υπόλοιπο 31.12.2015	4.199.263,88
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2015	6.231,46
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.1.2016	4.203.495,34
Προσθήκης περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	4.203.495,34
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
Υπόλοιπο 1.1.2016	4.199.263,88
Αποσβέσεις περιόδου	2.573,67
Υπόλοιπο 31.12.2016	4.201.837,51
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	3.687,79

7. Προβλέψεις

7.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχωρήσεως από την υπηρεσία

Η υποχρέωση για παροχή σε εργαζομένους προσδιορίστηκε από τη υφιστάμενη νομοθεσία, ως ακολούθως:

	31/12/2014	31/12/2015
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	206.040,69	297.403,04
Πρόβλεψη χρήσης για αποζημίωση προσωπικού	10.826,63	14.973,79
Ξεκαθάριση από αναπροσαρμογή μισθών σηματοδότησης πρόβλεψης	(3.393,34)	(33.642,49)
Ξεκαθάριση από χρηματοοικονομική πρόβλεψη ασφαρ. προσωπικού	(27.646,08)	(30.698,65)
Καθαρή υποχρέωση στην υλοποίηση	185.825,48	256.540,69

8. Υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει επιλέξει να αναγνωρίζει αρχικά και να επιμετρά μεταγενέστερα τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στα οφειλόμενα κύκτα τους (μέθοδος κόστους) αφού εκτιμά ότι οι διαφορές σε σχέση με τις εύλογες αξίες είναι ελαφρώδεις.

8.1 Μικροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

8.1.1 Δάνεια

(α) Χρόνος λήξης δανειακών υποχρεώσεων

Υπόλοιπο λήξης	Τραπεζικά δάνεια	Σύνολο
Βραχυπρόθεσμο τμήμα: Έως 1 έτος	12.497.023,98	12.497.023,98
Σύνολο βραχυπρόθεσμου τμήματος	12.497.023,98	12.497.023,98
Μεσοπρόθεσμο τμήμα: 2 έως 5 έτη	5.500.000,00	5.500.000,00
Σύνολο μεσοπρόθεσμου τμήματος	5.500.000,00	5.500.000,00
Γενικό Σύνολο	18.097.023,98	18.097.023,98

8.1.2 Λοιπές μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2014	31/12/2015
Εγγυήσεις ανακυκλώσιμων κυρτών εγγραπτόσεων	593.573,67	579.724,33
Σύνολο	593.573,67	579.724,33

8.1 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

8.1.1 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2016	31/12/2015
Υποχρεώσεις απ. προμηθευτές	1.317.083,04	1.201.434,59
Εκταγές πληρωτέας	1.270,60	1.913,93
Σύνολο	1.318.353,64	1.203.348,52

8.1.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2016	31/12/2015
Προκαταβολές πωλητών	4.192.929,68	4.192.929,68
Λοιποί κινούμενοι	1.001.167,87	1.447.467,28
Σύνολο	5.194.097,55	5.640.396,96

Ποσό € 4.192.929,68 αφορά δοθείσα συμβατική προκαταβολή για κατασκευή Δημοσίου έργου. Η εταιρεία επιδιώκει την αντικατάσταση του έργου αυτού με άλλο, ίσης σημερινής αξίας, ή άλλη εναλλακτική αποζημίωση της.

9. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Ακολουθεί ανάλυση αυτών των εσόδων και εξόδων στους παρακάτω πίνακες:

Κίνεως εργασιών	31/12/2016	31/12/2015
Έσοδα από πώληση φυσικού αερίου	19.734.034,30	0,00
Έσοδα από κατασκευαστική συμβόλωση	0,00	250.000,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	548.000,00	48.000,00
Σύνολο	20.282.034,30	298.000,00

Λοιπά συνήθη έσοδα	31/12/2016	31/12/2015
Έσοδα από εντάξια	2.924.264,17	2.734.509,94
Έσοδα από κινήση χρημάτων	961.388,34	980.070,65
Σύνολο	3.885.652,51	3.714.580,59

Έξοδα	31/12/2016	31/12/2015
Αμοιβές τρίτων	1.097.687,25	1.098.050,32
Αποσβέσεις	1.690.582,31	1.700.842,05
Σύνολο	2.788.269,56	2.798.892,37

10. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

	31/12/2016	31/12/2015
Διοικητικό προσωπικό	30	34
Εργατοτεχνικό προσωπικό	1	1
Σύνολο	31	35

Η εταιρεία σε σχέση με το απασχολούμενο προσωπικό επιβαρύνθηκε με το εξής ποσό:

	31/12/2016	31/12/2015
Ισχύοντες ημερομίσθιοι	1.508.971,21	1.471.134,40
Κανονικές αποζημιώσεις	203.614,17	236.768,39
Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	0,00	134.225,16
Σύνολο	1.714.295,38	1.442.127,95

11. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

12. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

β) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει και λάβει εγγυητικές επιστολές προς/από διάφορους τρίτους, ανάλογη των σκοπών παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

	31/12/2016	31/12/2015
Εγγυητικές επιστολές τραπέζων από υπεργολάβους	0,00	1.072.066,96
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών από ασφαλίτες	26.036.701,97	0,00
Εγγυητικές επιστολές για ενοίκια από φυσικά πρόσωπα	17.598.419,24	0,00
Εγγυητικές επιστολές προς ΝΠΔΔ & Δημόσια	5.942.184,04	8.057.339,43
Σύνολο	49.577.305,25	9.139.406,39

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορισμένων Ελεγκτών Λογιστών από προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για την χρήση 2016. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2016. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση 2010 (για τις χρήσεις 2006 έως και 2009 έχει κάνει παραίτηση). Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι σχετικές εκθέσεις φορολογικής συμμόρφωσης έχουν υποβληθεί εμπεδωμένα στις φορολογικές αρχές.

Για τις εσοχικές δικαστικές υποθέσεις υπό ή κατά της εταιρείας δεν μπορεί να εκτιμηθεί την 31.12.2016, με βάση τα δεδομένα και το ιστορικό τους, η έκβασή τους.

13. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Εξόφληση Δανείου

Στις 21/2/2017 ολοκληρώθηκε η υποχρέωση της Εταιρείας από βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό προς την τράπεζα ΑΣΠΗΑ ποσού € 12.597.025,98.

Ναυόσα, 2 Αυγούστου 2017

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΕΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η
ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΣ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

MURATOV
ALEXEY

ΜΑΡΙΑ
ΑΒΟΝΤΕΙΝΗ

Α.Δ.Τ. ΑΚ 031780

Α.Δ. 5056292

Α.Δ.Τ. Φ 029756

**ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ -
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ
ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Λ. Κηφισίας 209, 151 24 Μαρούσι

Αρ.Μ.Α.Ε. 24325/01ΑΤ/Β/91/28/98

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 751501000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Χρήσεως 2017

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
ΠΕΡΙΛΗΨΗ της 31/12/2017.....	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ.....	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ.....	6
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017.....	7
(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014).....	7
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία.....	7
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας.....	8
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....	8
4. Παρακλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
5. Σχέσεις ενός περικομικού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περικοπόμενο από ένα κονδύλιο του ισολογισμού.....	15
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	16
7. Προβλέψεις.....	18
8. Υποχρεώσεις.....	18
9. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας.....	19
10. Κατηγορίες και ακριβές προσωνυμικό.....	20
11. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη Διοικητικών, Διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων.....	20
12. Χρηματοοικονομικές διαμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό.....	20
13. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	21

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2017

ΕΝΔΕΥΤΗΡΙΟ	Σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Μηχανολογικός εξοπλισμός	4.1	1.928,18	2.344,78
Λοιπός εξοπλισμός	4.1	129.424,84	161.168,21
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.2	33.372.766,64	33.221.832,35
Σύνολο		33.703.719,66	35.395.345,34
Ακίνητα πάγια στοιχεία			
Λοιπά έδαφη	4.3	2.183,99	3.697,79
Σύνολο		2.183,99	3.697,79
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και πιστώσεις		497.673,47	454.006,66
Χρεωστικοί τίτλοι		114.331,63	134.631,53
Εμφυτεύσεις σε θυγατέρες, συγγενείς και υπηκοούζες		4.181.183,24	4.181.183,24
Σύνολο		4.797.190,34	4.769.823,43
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		38.503.093,99	40.168.866,56
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα		17.341,44	17.341,44
Σύνολο		17.341,44	17.341,44
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προαποβλήδες			
Εμπορικές πιστώσεις		2.123.733,20	3.137.031,92
Διατεταγμένα έσοδα πελάδων		15.645.432,22	7.791.866,65
Λοιπές πιστώσεις		14.699.811,34	13.724.023,02
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		183.330,33	117.809,62
Προαποβλήμενα έξοδα		148.449,78	117.997,73
Ταμειακό διαθέσιμο και κοινόχρηστο		7.499.366,38	5.874.332,69
Σύνολο		40.196.373,63	30.785.063,63
Σύνολο κυκλοφορούντων		40.313.715,07	30.800.425,07
Σύνολο Ενεργητικού		78.816.809,06	70.969.291,63

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο		16.552.510,48	16.552.510,48
Σύνολο		16.552.510,48	16.552.510,48
Αποθεματικά και αποτίμησης της νέας			
Αποθεματικά νέων ή κατασκευαστών		24.332.590,63	24.332.590,63
Αποτίμησης της νέας		5.387.424,83	(3.313.700,10)
Σύνολο		29.720.015,46	21.018.890,53
Σύνολο καθαρές θέσης		46.272.525,94	37.571.401,01
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παύση σε εργαζόμενους	7.1	217.202,93	183.325,40
Σύνολο		217.202,93	183.325,40
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	8.1.1	5.500.000,00	5.500.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.1.2	671.408,52	395.375,67
Σύνολο		6.172.408,52	6.895.375,67
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	8.1.1	0,00	12.597.025,98
Εμπορικά υποχρεώσεις	8.2.1	1.148.313,06	1.318.353,64
Φόροι εισοδήματος		1.879.394,57	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη		2.428.542,36	1.110.068,36
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		63.322,03	31.930,39
Λοιπές υποχρεώσεις	8.2.2	5.714.006,31	5.184.097,55
Έξοδα χρήσεως διατεταγμένα		14.915.780,90	7.014.707,89
Έσοδα επίμελλον χρήσεων		10.106,40	10.285,56
Σύνολο		26.154.671,65	27.346.469,57
Σύνολο Υποχρεώσεων		32.327.080,17	33.442.845,24
Σύνολο Καθαρής θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων		78.516.809,06	78.959.271,65

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΑΕΙΟΥΡΓΙΑ

	Σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Κόστος εργασιών (καθαρών)	9	181.371.713,09	20.282.034,50
Κόστος αναλύσεων		161.336.267,42	17.619.940,35
Μικτό Αποτέλεσμα		16.015.465,67	2.662.894,15
Λοιπά συνήθη έσοδα	9	3.332.940,10	3.285.432,31
Έξοδα λειτουργίας		19.984.405,77	6.547.566,46
Λοιπά έσοδα και ζημιές		7.645.325,84	8.144.310,64
Κέρδη και ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	16,90
Έσοδα συμμετοχών και κοινοτήτων		1.632,00	135.000,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		2.974.153,27	3.727.937,79
Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων		11.967.775,78	1.841.496,67
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		28.083,03	10.696,45
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.221.339,23	430.014,67
Αποτέλεσμα προ φόρων		10.774.519,58	1.422.088,45
Φόροι εισοδήματος		1.873.394,57	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		8.901.124,93	1.422.088,45

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΛΕΣΕ

	Κεφάλαιο	Αποθεματικά νέμων & κατ/νέω	Υπόλοιπο Αποτελεσμάτων Έως Νέο	Συνολικά Ιδια Κεφάλια
Υπόλοιπο 1/1/2016	15.771.984,94	24.974.977,32	(4.798.199,72)	35.949.312,56
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	779.923,32	(779.923,32)	0,00	0,00
Απορολόγηση απόθεματων από διαπραγή δωρεών μετοχών	0,00	139.000,00	(135.000,00)	0,00
Απορολόγηση απόθεματων από μερίσματα συμμετοχών	0,00	2.588,83	(2.544,83)	0,00
Αποτελέσματα παρόδων	0,00	0,00	1.422.043,43	1.422.043,43
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2016	16.551.910,48	24.333.590,63	(3.513.700,10)	37.371.401,01
Υπόλοιπο 1/1/2017	16.551.910,48	24.333.590,63	(3.513.700,10)	37.371.401,01
Αποτελέσματα παρόδων	0,00	0,00	8.901.124,93	8.901.124,93
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων παρόδων	0,00	0,00	8.901.124,93	8.901.124,93
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2017	16.551.910,48	24.333.590,63	5.387.424,83	46.273.525,94

**Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της
31ης Δεκεμβρίου 2017
(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)**

1. Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2017 - 31.12.2017

δ) Διεύθυνση της έδρας: Α. Κηφισίας 209, 151 24 Μαρκόσι

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 24323/01ΑΤ/Β/91/28/98

ΓΕ.ΜΗΛ.: 751501000

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μικρή οντότητα.

η) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η Εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία εκπροσώζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, κερμυσισικών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του κλάδου και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εδωλής αξίας εφόσον εκυτέλεται η εφαρμογή της.

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επόμενους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους στο πλαίσιο της βασικής αρχής του δουλεψμένου.

3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιθυμητή χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του λειτουργικού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Εξυδίσαις σε αήθητα: 25 έτη.
- Μηχανήματα – Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη.
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 6 έτη.

- Μεταφορικό μέσα φορτηγά κ.λπ. 8 έτη.
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη.
- Εξοπλισμός Η/Υ, κύριος και περιφερειακός 5 έτη.

Ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μετά τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Δυσγραφία

Τα ενοφθαλμα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2. Άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται λογιστικά προγράμματα.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθαρότερο λειτουργικό, μειωμένη κατά το κόστος παρευμένων αποκλίσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου απόσβεσης σε 5 έτη.

Η απόσβεση των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.3.1. Συμμετοχές

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στις λογιστικές αξίες (κόστος κτήσεως μείον σφαιρευμένες έως 31/12/2014 απομειώσεις). Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Η εταιρεία κρίνει ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία των συμμετοχών ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη και για αυτό το λόγο δεν επρόκειτο μελλοντικά σχέδια δράσης.

3.1.3.2. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων που διατέθηκαν για την απόκτηση, πλέον δοσμένες αγορές.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Οι ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάγουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωριστεί ζημία απομειώσεως.

γ) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστών συνιστωσά όλων οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.4. Φόροι εισοδήματος

3.1.4.1. Τρέχον φόρος

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προστιθέσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

3.1.4.2. Αναβαλλόμενοι φόροι

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού.

Η εταιρεία δεν έχει επιλέξει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

3.1.5. Αποθέματα

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισής, τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθατής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Στην περίπτωση αποτίμησης στην καθατή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομείωσης καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων.

3.1.6. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στα ονομαστικά ποσά τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση ολοκληρώνεται, απορρίπτεται ή εικνύει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.7. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την αποναπόμωσή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση ολοκληρώνεται, απορρίπτεται ή εικνύει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, καταχωρίζονται και αποτιμώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.1.9. Έσοδα και έξοδα

Η εταιρεία καταχωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται βεβαιωμένα.

Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής
- Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους καταχωρίζονται ως εξής:
 - ✓ Οι τόκοι βάζει χρηματικής αναλογίας με τη σταθερή μέθοδο.
 - ✓ Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσεως εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.

3.1.10. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κινδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονόμαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.11. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά εμφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από τα αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.12. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.13. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιάζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων καταχωρίζονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προέκυψαν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταχωρίζονται αναδρομικά.

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2017 δεν εντοπίστηκε σφάλμα προηγούμενης περιόδου.

4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκακείμενου να επιτευχθεί απόλυτη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να ευκολύνει την υποχρέωση της εύλογης παρουσίσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρέκκλισης.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

6.1. Ιδωχτησιμοποιήσιμα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγων στοιχείων ιδωχτησιμοποιήσιμων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2016	233.977,16	1.972.288,96
Προσθήκες περιόδου	0,00	11.468,25
Μισώσεις περιόδου (πυλώσεις-κατασκευές)	0,00	(228,59)
Υπόλοιπο 31.12.2016	233.977,16	1.983.528,62
Σταθμισμένης αποσβέσεως και απομεινός		
Υπόλοιπο 1.1.2016	233.215,76	1.784.482,48
Αποσβέσεις περιόδου	416,60	98.106,51
Μισώσεις περιόδου (πυλώσεις-κατασκευές)	0,00	(228,18)
Υπόλοιπο 31.12.2016	233.632,36	1.882.360,41
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	2.344,78	101.168,21
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2017	233.977,16	1.983.528,62
Προσθήκες περιόδου	0,00	8.416,54
Υπόλοιπο 31.12.2017	233.977,16	1.991.945,16
Σταθμισμένης αποσβέσεως και απομεινός		
Υπόλοιπο 1.1.2017	233.632,36	1.822.360,41
Αποσβέσεις περιόδου	416,60	40.159,91
Υπόλοιπο 31.12.2017	234.048,96	1.862.520,32
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2017	1.928,20	129.424,84

6.2. Επενδυτικά πάγια (Αποτίμηση στο αποσβέσιμο κόστος)

Πίνακας μεταβολών επενδυτικών παγίων	Γήπεδο	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2016	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Σταθμισμένες αποσβέσεις και απομεινόμενες			
Υπόλοιπο 1.1.2016		16.438.507,86	16.438.507,86
Αποσβέσεις περιόδου		1.649.485,73	1.649.485,73
Υπόλοιπο 31.12.2016		18.087.993,59	18.087.993,59
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	11.930.464,64	23.291.387,71	35.221.852,35
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2017	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	11.930.464,64	41.379.381,30	53.309.845,94
Σταθμισμένες αποσβέσεις και απομεινόμενες			
Υπόλοιπο 1.1.2017		18.087.993,59	18.087.993,59
Αποσβέσεις περιόδου		1.649.485,71	1.649.485,71
Υπόλοιπο 31.12.2017		19.737.479,30	19.737.479,30
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2017	11.930.464,64	21.641.902,00	33.572.366,64

Επειδή δεν υπάρχουν ενδείξεις για μόνιμες απομειώσεις (Ν.4308/2014), η εταιρεία δεν διενήργησε στην κλειόμενη χρήση έλεγχο απομείωσης της αξίας των επενδυτικών της ακινήτων.

6.3. Άλλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άλλων παγίων εταιρείας	Λοιπά άλλα στοιχεία
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.1.2016	4.205.495,34
Προσθήκες περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	4.205.495,34
Σταθμισμένες αποσβέσεις και απομεινόμενες	
Υπόλοιπο 1.1.2016	4.199.263,88
Αποσβέσεις περιόδου	2.573,67
Υπόλοιπο 31.12.2016	4.201.837,55
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	3.657,79
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.1.2017	4.205.495,34
Προσθήκες περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	4.205.495,34
Σταθμισμένες αποσβέσεις και απομεινόμενες	
Υπόλοιπο 1.1.2017	4.201.837,55
Αποσβέσεις περιόδου	1.473,80
Υπόλοιπο 31.12.2017	4.203.311,35
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2017	2.183,99

7. Προβλέψεις

7.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω απεργιακής απεργίας από την υπηρεσία

Η υποχρέωση για παροχή σε εργαζομένους προσδιορίστηκε από τη υφιστάμενη νομοθεσία, ως ακολούθως:

	31/12/2017	31/12/2016
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	185.823,40	206.040,69
Πρόβλεψη χρήσης για αποζημίωση προσωπικού	31.377,95	10.826,63
Βασικό από αναπόσπαστη μισθών χρηματοδότησης πρόβλεψης	0,00	(3.395,84)
Έσοδο από χρηματομ. πρόβλεψη απεργια. προσωπικού	0,00	(27.646,08)
Καθαρή υποχρέωση στην υφιστάμενη	217.201,35	185.823,40

8. Υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει επιλέξει να αναγνωρίζει αρχικά και να ελαττώνει μετγενέστερα τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στα οφειλόμενα ποσά τους (μέθοδος κόστους) αφού εστιάσει ότι οι διαφορές σε σχέση με τις εώλυνες αξίες είναι ελαφρώδεις.

8.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

8.1.1 Δάνεια

(α) Χρόνος λήξης δανειασών υποχρεώσεων

Υπόλοιπο λήξης	Τραπεζικό δάνειο	Σύνολο
Μακροπρόθεσμο τμήμα:		
2 έως 5 έτη	5.500.000,00	5.500.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμο τμήματος	5.500.000,00	5.500.000,00
Γενικό Σύνολο	5.500.000,00	5.500.000,00

8.1.2 Άμεσες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι άμεσες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Άμεσες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2017	31/12/2016
Εγγυητικές ενσχυαζόμενες πιστώσων απαιτησώντων	672.408,32	395.975,67
Σύνολο	672.408,32	395.975,67

8.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

8.2.1 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2017	31/12/2016
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	1.112.677,71	1.317.083,04
Επιστολές κληρονομίας	36.835,35	1.270,60
Σύνολο	1.149.513,06	1.318.353,64

8.2.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2017	31/12/2016
Προκαταβολές κληρονομίας	4.192.929,68	4.192.929,68
Λοιπά εισοδήματα	1.521.076,63	1.001.167,87
Σύνολο	5.714.006,31	5.194.097,55

Ποσό € 4.192.929,68 αφορά δοθείσα συμβατική προκαταβολή για κατασκευή Δημοσίου έργου. Η εταιρεία επιδιώκει την αντιστάθμιση του έργου αυτού με άλλο, ίσης σημερινής αξίας ή άλλη αναλλακτική αξιολύμηση της.

9. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Ακολουθεί ανάλυση των εσόδων και εξόδων στους παρακάτω πίνακες:

Κέρδη εργασιών	31/12/2017	31/12/2016
Έσοδα από πώληση φυσικού αερίου	178.231.162,63	19.734.034,30
Έσοδα διανομής φυσικού αερίου	3.102.370,46	0,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	48.000,00	548.000,00
Σύνολο	181.371.533,09	20.282.034,30

Λοιπά εισοδήματα	31/12/2017	31/12/2016
Έσοδα από ενοίκια	2.949.230,62	2.924.264,17
Έσοδα από παρόχρησητα	919.709,48	961.122,14
Σύνολο	3.868.940,10	3.885.452,31

Έξοδα	31/12/2017	31/12/2016
Λειτουργία κτιρίων	747.703,13	1.097.607,25
Έξοδα διανομής φυσικού αερίου	4.005.606,80	0,00
Αποσβέσεις	1.691.536,02	1.690.582,51
Σύνολο	6.444.845,95	2.788.269,76

10. Κατηγορίες και αριθμός προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

	31/12/2017	31/12/2016
Διοικητικό προσωπικό	30	30
Εργασιοτεχνικό προσωπικό	1	1
Σύνολο	31	31

Η εταιρεία σε σχέση με το απασχολούμενο προσωπικό επιβαρύνθηκε με τα εξής ποσά:

	31/12/2017	31/12/2016
Μισθοί και ημερομίσθια	1.393.325,46	1.508.671,21
Κοινωνικές ασφαλίσεις	214.234,62	205.624,17
Πάροδοι μετά την έξοδο από την υπηρεσία	3.392,48	0,00
Σύνολο	1.610.952,56	1.714.295,38

11. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

12. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

β) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει και λάβει εγγυητικές επιστολές προς/από διάφορους τρίτους, ανάλυση των οποίων παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	31/12/2017	31/12/2016
Εγγυητικές επιστολές παραχθέν από οφειλόμενες	34.326.693,17	26.036.701,97
Εγγυητικές επιστολές για εισπραξιές φοιτητικό πακέτου	37.006.869,17	17.598.419,24
Εγγυητικές επιστολές προς ΝΠΔΔ & Δημόσια	7.469.067,45	5.942.184,04
Σύνολο	78.802.631,79	49.577.305,25

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει υποχρεωθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για την χρήση 2017. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2017. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση 2010 (για τις χρήσεις 2006 έως και 2009 έχει κάνει παραίτηση). Για τις χρήσεις 2011 έως και 2016, οι σχετικές εκθέσεις φορολογικής συμμόρφωσης έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα στις φορολογικές αρχές. Σημειώνεται ότι στην κλειόμενη χρήση βρίσκεται σε εξέλιξη ο έλεγχος της χρήσεως 2012 από τις φορολογικές αρχές.

Για τις καιρικές δικαστικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της εταιρείας δεν μπορεί να εκτιμηθεί την 31.12.2017, με βάση τα δεδομένα και το ιστορικό τους, η έκβασή τους.

13. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν τέτοια γεγονότα.

Μαρούσι 11 Απριλίου 2018

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΣ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΚ 031700

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

MURATOV
ALEXEY

Α.Δ. 5056292

Η
ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΑ
ΑΒΟΝΤΣΕΝΗ

Α.Δ.Τ. Φ 029256

ENELCO Α.Ε.
ΑΡ ΓΕΜΗ: 003499901000
ΕΔΡΑ: ΓΡΑΒΙΑΣ 4 ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125, ΑΤΤΙΚΗ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A.	ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	1
B.	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ.....	2
	<i>Σχόλιο! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.</i>	
Γ.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΔΕΙΤΟΥΡΓΙΑ.....	4
Δ.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017	5
Ε.	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	6
1.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ (ΑΡ. 29 παρ.3 Ν.4308/2014)	6
2.	GOING CONCERN (ΑΡ. 29 παρ.4 Ν.4308/2014).....	6
3.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ (ΑΡ. 29 παρ.5 Ν.4308/2014).....	6
4.	ΠΑΡΗΚΚΛΙΣΗ ΓΙΑ ΛΟΓΟΥΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ (ΑΡ. 29 παρ.6 Ν.4308/2014).....	12
5.	ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΑΠΟ ΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΉΘΛΟΓΙΣΜΟΥ (ΑΡ. 29 παρ.7 Ν.4308/2014).....	12
6.	ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΚΑΙ ΑΥΛΑΞ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (ΑΡ. 29 παρ.8 Ν.4308/2014).....	13
7.	ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (ΑΡ. 29 παρ.10 Ν.4308/2014).....	14
8.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ ΜΕ ΕΒΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ (ΑΡ. 29 παρ.13 Ν.4308/2014).....	14
9.	ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ (ΑΡ. 29 παρ.14 Ν.4308/2014).....	14
10.	ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ, ΕΠΤΥΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΜΦΑΝΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΟΝ ΉΘΛΟΓΙΣΜΟ (ΑΡ. 29 παρ.16 Ν.4308/2014).....	14
11.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΩΝ (ΑΡ. 29 παρ.17 Ν.4308/2014)	14
12.	ΤΟΚΟΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΜΕΝΟΙ ΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ (ΑΡ. 29 παρ.18 Ν.4308/2014).....	15
13.	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ (ΑΡ. 29 παρ.23 Ν.4308/2014).....	15
14.	ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΚΑΙ ΠΙΕΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (ΑΡ. 29 παρ.25 Ν.4308/2014)	15
15.	ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (ΑΡ. 37 παρ.7 Ν.4308/2014).....	Σχόλιο! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
16.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	15

ENELCO A.E.
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017
(Ποσά σε Ευρώ)

A. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ENELCO A.E.

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 01/01/2017 ΕΩΣ 31/12/2017

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κόρυφο Μέτοχοι,

Εδώ των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01 – 31/12/2017 καθώς και των σχετικών σημειώσεων, τα οποία σας υποβάλλουμε, έχουμε να κάνουμε τις εξής καταστάσεις:

1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η παρούσα χρήση είναι η 18η εταιρική χρήση.

Η Εταιρεία δεν παρουσιάζει Χρόλο εργασιών.

Το καθαρό ακαθάριστο (Ζημιά) προ φόρων της χρήσης ανήλθε σε €37.200 (2016 Ζημιά €18.116).

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η καθαρή θέση κατά την 31/12/2017 ανέρχεται σε ποσό €2.560.587 έναντι ποσού € 2.597.787 την 31/12/2016.

Τα άθροισ Διοικητικής Δραστηριότητας για τη χρήση ανήλθαν σε ποσό ΕΥΡΩ 16.768.

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται κατά την 31/12/2017 σε ΕΥΡΩ 60.106,80 διατελούμενο σε 2.048 μετοχές ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 29,35 η καθεμία.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2016 έχουν ως εξής:

3. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σε συνέχεια των απόφαση της Εταιρείας για ολοκλήρωση φωτοβολταϊκού έργου ονομαστικής ισχύος 8,11MW, η Εταιρεία έλαβε στις 21 Σεπτεμβρίου 2011 την Άδεια Παραγωγής. Το Νοέμβριο 2011 η Εταιρεία υπέγραψε πώσης τους Όρους Διασύνδεσης και την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Το Δεκέμβριο του 2012 καταλήθηκε στην αποκαταραμένη κατάσταση Οικονομίας - Σειράς Ελλείας ο απαραίτητος φάκελος για να λάβει η Εταιρεία όλο το απαιτούμενο για το εν λόγω έργο. Η μείωση στις τρέφες του Ελληνικού Δικτύου και τα πιθανά υψηλά κόστη που θα αναμενόταν στον Αλλάξιμο για τις επταετίες διασύνδεσης, το έργο έχει καταλήξει οικονομικά ανέφικτο και τελικώς απορρίχθηκε με ομόφωνη απόφαση του Δ.Σ. με ημερομηνία 22/7/2013.

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΥΛΙΩΣΕΩΝ

• **Πιστωτικές κτήσεις (Κόστος: απαιτήσεις πωλητών)**

Δεν υπάρχει.

• **Κόστος Πιστώσεων**

Δεν υπάρχει. Η Εταιρεία εμφανίζει ελαφρή μισαίσθητη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 όπως φαίνεται και από τον θετικό κύκλοφορούντος ενεργητικό σε σχέση με τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις παραπάνω.

• **Ποσά δανειαστικής κτήσης:**

Δεν υπάρχει.

• **Κόστος απαιτήσεων**

ENELCO A.E.
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017
(Παρά σε Ευρώ)
Δεν υπόκειται.

• Κίνδυνος τιμών

Δεν υπόκειται.

5. ΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΧΟΤΑ

A) Το 75% του μεταγερικού κεφαλαίου της Εταιρείας ανήκει στην εταιρεία ENEL INVESTMENT HOLDING B.V. ενώ το 25% στην εταιρεία ΠΡΟΜΗΘΕΑΣ GAS ΑΕ.

B) Η Εταιρεία φορολογείται με οριστικό συντελεστή 29%. Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά οι κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται καταμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις δηλώσεις και τα βιβλία και στοιχεία που φορολογούμενος και παρόχει η τελική έκθεση ελέγχου. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που γίνονται αποδεδειγμένες από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να συμψηφιστούν μελλοντικά κέρδη για διάστημα τέσσερις ετών από το έτος στο οποίο προέκυψαν. Η εταιρεία έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 2002 με σκοπό φορολογικό έλεγχο και οι φορολογικές της υποχρεώσεις μέχρι και την χρήση αυτή έχουν καταστεί οριστικές. Έχει γίνει καταβολή βάσει του Ν.3858/2010 εισπραχθέν φορολογικών υπολοίπων για τις χρήσεις 2003 έως και 2009. Η χρήση 2010 έως 2017 δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά με συνέπεια, παρότι οι χρήσεις αυτές να μην μπορούν να καταστούν οριστικές. Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για συνδεόμενες χρήσεις δεδομένου ότι τα αποτελέσματα ενδεχόμενου μελλοντικού ελέγχου δε θα έχει σημαντική επίπτωση στην καθαρή θέση της Εταιρείας.

6. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΖΗΜΙΕΣ ΠΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΙΝΕ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΕΙΤΕ ΑΝΑΜΕΝΟΝΤΑΙ ΝΑ ΠΡΟΚΥΨΟΥΝ

Δεν υπάρχουν.

7. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Δεν υπάρχουν.

Κάριοι Μέτοχοι, θεωρώντας ότι κατά την υπό εξέταση χρήση κίνημα το καλύτερο δυνατό για τα συμφέροντα της εταιρείας, σας καλούμε να υπεργηφιστείτε τις οικονομικές καταστάσεις και σας δηλώνουμε ότι και κατά την τρέχουσα χρήση θα καταβάλουμε κάθε προσπάθεια για τη βελτίωση της οικονομικής της θέσης.

Μετά τα ανωτέρω σας κατακαλώ:

1. Να εγκρίνεται τις οικονομικές καταστάσεις και τα αποτελέσματα της χρήσης 2017.
2. Να μας απαλλάξουν από κάθε ευθύνη για τα αποτελέσματα της χρήσης 2017 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.

Μαρούσι, 15/03/2018

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Giovanni Maria Pignati

Διορθωτική Εγκύβλιση



ENELCO A.E.
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017
(Ποσά σε Ευρώ)

Γ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

(για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017)

Γ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Κόστος εργασιών (καθαρός)	-	-
Κόστος πωλήσεων	-	-
Μικτό αποτέλεσμα	-	-
Λοοτά συντήρηση έσοδα	-	-
Έξοδα διαχείρισης	(16.768)	(48.136)
Λοοτά έξοδα και ζημιές	(20.432)	-
Λοοτά έσοδα και κέρδη	-	30.000
Αποτέλεσμα προ φόρων και φόρων	(37.200)	(18.136)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	-	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-	-
Αποτέλεσμα προ φόρων	(37.200)	(18.136)
Φόροι εισοδήματος	-	-
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	(37.200)	(18.136)

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

ENELCO Α.Ε.
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017
(Ποσά σε Ευρώ)

Δ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1.462.608	1.462.608
Λοιπά ενσώματα στοιχεία	34.242	34.242
Σύνολο	1.496.850	1.496.850
Λοιπά	4.520	4.520
Εργαία	4.520	4.520
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	1.501.370	1.501.370
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και		
προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	922.391	940.414
Λοιπές απαιτήσεις		
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		
Ταμειακή διαθέσιμα και ισοδύναμα	262.251	320.929
Σύνολο	1.184.642	1.261.343
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.184.642	1.261.343
Σύνολο ενεργητικού	1.686.012	2.762.713
Καθαρή θέση		
Κεφάλαιο	60.109	60.109
Υπό το άρτιο	12.793.199	12.793.199
Σύνολο	12.853.308	12.853.308
Αποθεματικά και αποτρίψιμα εις νόο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	589	589
Αποτρίψιμα εις νόο	(10.293.269)	(10.256.089)
Σύνολο	(10.292.680)	(10.255.499)
Σύνολο καθαρής θέσης	2.560.628	2.597.787
Προβλέψεις		
Λοιπές προβλέψεις	8.256	8.256
Σύνολο	8.256	8.256
Υποχρεώσεις		
Μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενοι φόροι	10.500	10.500
Σύνολο	10.500	10.500
Επενδυμένες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	48.442	63.763
Λοιπές υποχρεώσεις	58.213	82.407
Σύνολο	106.655	146.170
Σύνολο υποχρεώσεων	217.155	156.670
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	2.686.012	2.762.713

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

ENELCO Α.Ε.
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017
(Ποσό σε Ευρώ)

Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ (ΑΡ. 29 παρ.3 Ν.4308/2014)

1. Α) Η Εταιρεία της Εταιρείας είναι ENELCO Α.Ε.(η Εταιρεία). Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο της παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές.

Β) Η έδρα της Εταιρείας είναι Γραβιάς 4 Μαρούσι, Αττικής

Γ) Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 003499901000.

Δ) Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, την αρχή της συνέχρησης της δραστηριότητας (going concern) και την αρχή της ουδερότητας χρήσεων.

Ε) Η Εταιρεία δεν βρίσκεται υπό εκκαθάριση.

Ζ) Η Εταιρεία κατατάσσεται στις Πολύ μικρές οντότητες του Αρ. 2 του Ν. 4308/2014.

Η) Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) όπως προβλέπονται στο Ν. 4308/2014.

2. GOING CONCERN (ΑΡ. 29 παρ.4 Ν.4308/2014)

Δεν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα τουλάχιστον για τους επόμενους δώδεκα μήνες. Η Εταιρεία διατηρεί θετικό κεφάλαιο κίνησης κατά τις δύο τελευταίες χρήσεις.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ (ΑΡ. 29 παρ.5 Ν.4308/2014)

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους. Οι βασικές λογιστικές αρχές που ακολουθήθηκαν είναι οι παρακάτω.

3.1 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται, όταν είναι σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής στην Εταιρεία και τα σχετικά κοσά μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έσοδα συμπεριλαμβάνονται σε κοσά καθαρά από κάθε εκπτώση, έκπτωση ή φόρο επί των πωλήσεων. Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από παραγωγή και πώληση ενέργειας. Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της περιόδου που πωλείται η ενέργεια.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδομένη βάση.

3.2 Άλλα απονειαυόμενα

Οι άυλες απονειαυόμενες (κάλυα πάγια ή κάλυα περιουσιακά στοιχεία) που αποκτώνται μεμονωμένα αναγνωρίζονται στο κόστος κατά την αρχική τους αναγνώριση. Τα άυλα κατά πάγια είναι κυρίως διάφορα έσοδα άδεια εγκατάστασης, λειτουργίας και παραγωγής καθώς και δικαιώματα χρήσης γης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία συμπεριλαμβάνονται στο κόστος μείον αποσβέστες αποσβέστες και τυχόν αποσβέστες ζημιές απομείωσης. Τα εσωτερικά δημιουργούμενα άυλα κατάγια, εκτός των

ENELCO A.E.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

(Ποσά σε Ευρώ)

καρφαλωπονημέναν εξόδων ανάταξης, δεν καρφαλωπονηόναται και τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

Οι ωφέλιμες ζωές των άωλων καρφαλωπονηόων στοιχείων εκτιμώνται ως πεπεραωμένης ή παροαδιόριστης (αορίστων διάρκειας). Τα άωλα πάγια με πεπεραωμένες ωφέλιμες ζωές αοαοβένονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους και ελέγχονται για αοαοείωση όταν υπάρχει ένδειξη ότι το άωλο καρφαλωπονηό στοιχείο έχει αοαοειωθεί. Οι ωφέλιμες ζωές και η μέθοδος αοαοείωσης των άωλων καρφαλωπονηόων στοιχείων με πεπεραωμένη ωφέλιμη ζωή αοαοειζόονται τοαόλαχστον στο τέλος κάθε ημερομηνίας αναφοράς.

Τα άωλα καρφαλωπονηό στοιχεία με αοαοαδιόριστης ωφέλιμης ζωής δεν αοαοβένονται αλλά ελέγχονται για αοαοείωση τοαόλαχστον κτησίως είτε αοαοικά είτε σε επίπεδο μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών. Η εκτίμηση της αοαοαδιόριστης ωφέλιμης ζωής αοαοειζόαται κτησίως προαοαμένω να εκτιμηθεί εάν η αοαοαδιόριστη ζωή συνεχίζει να αοαοτηρίζεται. Εάν όχι, η αλλαγή στην εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής από αοαοαδιόριστη σε πεπεραωμένη εφαρμόζεται στις μελλοντικές χρήσεις.

Κάρως ή ζημία από την αοαοατηνάρηση των άωλων παγίων αοαοτροφώνται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προαόνηος πώλησης και της λογαριαστικής αξίας τους και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αοαοατηνάρηση.

Οι άωλες αοαοατηαοήσεις αοαοοών στα διααωάματα χρήσης της, τα λογαριαστικά προαράμματα και τα λοιπά έξοδα πώλησής αοαοείωσης και αοαοβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, ή οποία εκτιμάται από 1 έως 3 έτη στα λογαριαστικά προαράμματα ενώ για τα διααωάματα χρήσης της και τα λοιπά έξοδα πώλησής αοαοείωσης (έξοδα για διααωάματα χρήσης της και καρφαλωπονηόμένα έξοδα αοαοκτησης αοαοών λειτουργίας και εγκατάστασης) εκτιμώνται στα 25 έτη για τα φανοβολααικά πάγια.

3.3 Ενσώματες αοαοατηαοήσεις

Οι ενσώματες αοαοατηαοήσεις αοαοαμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αοαοαωμένες αοαοβέσεις, όπου υπάρχει, και τις τυχόν προαόνηες αοαοείωσης της αξίας τους. Οι αοαοαές και οι ανατηρήσεις αοαοαοοφώνται στα έξοδα της χρήσης ενός της οαόιας πραγματοποιούνται. Σημαντικές μεταατηνάρησης διααώνες καρφαλωπονηόονται όαον προαοαζόαον την ωφέλιμη ζωή του παγίου, βελτιόαον την παρφαγωγή του δυναμικόητου ή μειόαον το κόστος λειτουργίας του. Η αξία κτήσεως και οι αοαοαωμένες αοαοβέσεις ενός παγίου διααράφονται από τους λογαριασμούς κατά την πώληση ή αοαοαρηή του ή όαον δεν αναμένονται πλέον άλλα μελλοντικά οαοαοαωικά οφέλη από την ανατηρήση της εκμεαόλλεψης του.

Κάθε κάρως ή ζημία του προαόαται από την αοαοαερηση του παγίου (λόγω πώλησης, εγκατάστασης ή αοαοαοοφής) μεαοφέρεται στα αποτελέσματα της χρήσεως κατά την οποία το εν λόγω πάγιο αοαοαερνέηται.

Οι αοαοβέσεις υπολογίζονται βάσει της σταθερής μεθόδου με αοαοαεστικές οι οαόιοι ανααωαλόν τις σχετικές διάρκειας ωφέλιμης ζωής των εν λόγω παγίων ως εξής:

	Ωφέλιμη ζωή
Κτήρια και εγκαταστάσεις κτηρίων	25 έτη
Εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα	25 έτη
Μηαανήματα	25 έτη
Αυτοκίνητα	5 έτη
Έπιπλα, εργαλεία, και λοιπός εξοπλισμός	1 έως 14 έτη

ENELCO A.E.

Ετήσιος Οικονομικός Καταστάσιος

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

(Ποσά σε Ευρώ)

3.4 Απομείωση αξίας Ενσώματων και Άυλων Απαιτητοσχημάτων

Κατά την ημερομηνία της αναφοράς η Εταιρεία αξιολογεί εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων δεν είναι ανακτήσιμη. Στην περίπτωση που υπάρχει ένδειξη απομείωσης ή όταν απαιτείται ετήσιος έλεγχος απομείωσης, προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου.

Ως ανακτήσιμο αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ορίζεται το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένης με το κόστος διάθεσης ενός περιουσιακού στοιχείου και της αξίας χρήσης αυτού. Η αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από τη διάθεσή του στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του.

Υποχρέωση αναγνώρισης ζημιάς απομείωσης υπάρχει μόνο όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμο χαρακτηριστικό και είναι σημαντικό ποσό. Εάν κρίνεται ότι η απομείωση είναι παροδικού χαρακτήρα, δεν λογίζεται. Τυχόν ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως ως έξοδο. Οι ζημιές απομείωσης αντιστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύσουν να υφίστανται.

3.5 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι μια σύμβαση που δημιουργεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε μια οντότητα και χρηματοοικονομική υποχρέωση ή τίτλο καθαρής θέσης σε μια άλλη οντότητα.

3.5.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.5.1.1 Αρχική αναγνώριση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν διαθέσιμα και υποδάνεια, βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένον επιχειρήσεων και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

Αρχική αναγνώριση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος και απαιτήματα για την απόκτησή τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων (ή ταμειακών υποδανείων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διαθέθηκε για την απόκτηση, πλέον βελόνες αγοράς.

Μεταγενέστερη εκμείτρωση

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εκμειτρώνονται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν ζημιών απομείωσης.

Ειδικότερα, μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα έσοδα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκμειτρώνονται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή με τη σταθερή μέθοδο αντί του κόστους κτήσεως. Η εκμείτρωση στο αποσβέσιμο κόστος, αντί της εκμείτρωσης στο κόστος κτήσης, εφαρμόζεται όταν η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας προέρχονται από εμπορικές δραστηριότητες, είναι άσφακτες και παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία, μειωμένες κατά το ποσό των απαιτούμενων προβλέψεων για αναμενόμενες απώλειες.

ENELCO A.E.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

(Ποσό σε Ευρώ)

3.5.1.3 Αναγνωγνόμενη περιουσιακή στοιχεία

Παύση αναγνώρισης

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει (δηλαδή αεριοποιεί από την Ισολογισμό) ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

- εστιάζουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ή
- μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του υποκείμενου στοιχείου.

Απομείωση

Κάθε χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (έντοκα ή μη) υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν οι σχετικές ενδείξεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 19 του νόμου 4308/2014.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (έντοκα ή μη) υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν οι σχετικές ενδείξεις. Ζημία απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η εταιρεία εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίστανται όταν:

- υπάρχουν προφανείς, σοβαρές, χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων, ή
- η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει), ή
- δοσμενείς τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες αεθύνουν την ευθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που υπογράφουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εάν αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύσουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωρισθεί ζημία απομείωσης. Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα. Εάν κρίνεται ότι η απομείωση είναι προσωρινό χαρακτηρισμό δεν λογίζεται.

3.5.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

3.5.2.1 Αρχική αναγνώριση και εκτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτελούνται από προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές, υποχρεώσεις προς συνδεδεμένους επιχειρήσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Αρχική αναγνώριση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο αρχικό ποσό τους. Ποσό που αφορά τον τόκο ή υπό το άρτιο έσοδο, καθώς και το κόστος του σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη των υποχρεώσεων αντιμετωπίζονται ως έσοδα ή έσοδα της περιόδου στην οποία οι υποχρεώσεις αναγνωρίστηκαν αρχικά.

ENELCO A.E.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

(Παρά σε Ευρώ)

3.5.2.2 Μεταγενέστερη εκμείτρωση

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις διαμετρώνται στα οφειλόμενα ποσά.

Αντί της εφαρμογής των ανωτέρω οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και εκμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτόκιου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η εκμείτρωση με τον κανόνα της παρούσας παραγράφου έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια, εμπορικά και λοιπά υποχρεώσεις.

3.5.2.3 Αποσναγνέριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση πηδα να αναγνωρίζεται όταν η υποχρέωση εφοβίζεται, δηλαδή, όταν η δόση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, αποσνέεται ή εκπνεί. Όταν μία υπόχρεωση χρηματοοικονομική υποχρέωση ανταλλάσσεται με μια άλλη υποχρέωση προς τον ίδιο δανειστή η οποία εμφανίζει σημαντικά διαφορετικούς όρους ή οι όροι μιας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή μετατροπή αναμετατρέζεται ως αποσναγνέριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά των αντίστοιχων λογιστικών αξιών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

3.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Συμψηφισμοί διαφορετικών κινδύλων γίνονται μόνον όταν τα ποσά προς συμψηφισμό είναι εκουσιστά ή όταν οι συμψηφισμοί απαρέσσονται ή απαβάνονται ρητά από το νόμο.

3.7 Ταμείο και Ταμειακό Ισοδύναμο

Το ταμείο και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όρας και καταθέσεις προθεσμίας διάρκειας μαρότερη των τριών μηνών από την ημερομηνία απόκτησής τους, τα οποία είναι άμεσα μετατρέψμα σε ένα γνωστό χρηματικό ποσό, το οποίο φέρει αμελητέο κίνδυνο αλλαγής της αξίας του.

3.8 Μετοχικό Καφάλαιο

Υπάρχει μόνο μια κατηγορία μετοχών. Το μετοχικό κεφάλαιο διαροβμένο σε κοινές μετοχές καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων.

3.9 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Η αναβάρυνση των αποτελεσμάτων με φόρο εισοδήματος αντιπροσωπεύει κυρίως το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου εισοδήματος της αναβαλλόμενης φορολογίας, των διαφορών φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων και των λοιπών μη ενσωματωμένων στο λειτουργικό κόστος φόρων.

ENELCO A.E.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

(Ποσό σε Ευρώ)

Η επιβάρυνση του τρέχοντος φόρου εισοδήματος της χρήσης βασίζεται στην καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διαθεσίμης για το φορολογητέο κέρδος της τρέχουσας χρήσης.

Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το καθαρό λογιστικό κέρδος που εμφανίζεται στα αποτελέσματα των οικονομικών καταστάσεων διότι δεν περιλαμβάνει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εκπίκτουν φορολογικά αντίστοιχα σε άλλες χρήσεις και επιλέγον αποκλείει κινδύλια που ποτέ δεν φορολογούνται ή εκπίκτουν φορολογικά. Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία της Καταστάσεως Οικονομικής Θέσεως.

Η αναβαλλόμενη αντίστοιχη φορολογία αναγνωρίζεται γενικά για όλους τους επερχόμενους στην αναγνώριση των λογιστικών αξιών των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των φορολογητέων κερδών και λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσεως χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να ισχύουν στην περίοδο κατά την οποία θα κατοχυρωθεί η απεξόφηση ή η υποχρέωση.

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζονται γενικά για όλους τους φορολογικούς επερχόμενους ενώ οι απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων θα είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν αυτές οι απαιτήσεις.

Η λογιστική αξία της απεξόφησης από αναβαλλόμενη φορολογία εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης της Καταστάσεως Οικονομικής Θέσεως και μεδίδεται στην έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη που θα εκπέμψουν την ανάκτηση αυτού του παρασκευασμένου στοιχείου εξ' ολοκλήρου ή εν μέρει.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να βρίσκονται σε ισχύ την περίοδο που θα υλοποιηθεί η απεξόφηση ή θα διακανονιστεί η υποχρέωση. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιβαρύνει ή ωφελεί τα αποτελέσματα της χρήσης με εξίχνηση τις περιπτώσεις εκείνες που αφορούν κινδύλια που επιφέρουν καταβολήν στην Καθαρή Θέση, οπότε και το αντίστοιχο ποσό της αναβαλλόμενης φορολογίας που τις αφορά λογιστικοποιείται αποκτούμεν στην Καθαρή Θέση.

Οι υποχρεώσεις και οι απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκταμιεύσιμο δικαίωμα που απαιτείται να συμψηφιστούν τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που έχουν επιβληθεί από την ίδια φορολογική αρχή και η διαφορά προτίθεται να διακανονιστεί τις τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε συνολική βάση.

3.10 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και εκτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Η πρόβλεψη αντιπροσωπεύει την βέλτιστη εκτίμηση του ποσού που θα απαιτηθεί για την κάλυψη της σχετικής υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και εκτιμούνται μεταγενέστερα στην παρούσα αξία των ποσών που αναμένεται να απαιτηθούν για το διακανονισμό τους, αντί της εκτίμησης στο ονομαστικό ποσό, εάν η εκτίμηση με βάση την παρούσα αξία αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έναντι της εκτίμησης με βάση το ονομαστικό ποσό.

ΕΝΕΛCO Α.Ε.

Ετήσιος Οικονομικός Καταστάσις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

(Ποσά σε Ευρώ)

Το κόστος αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης ενός πάγιου στοιχείου προσορίζεται το κόστος κτήσης του, όταν η σχετική υποχρέωση γεννιέται για την απεξόφληση ως αποτέλεσμα της αρχικής εγκατάστασης του πηγίου ή της χρήσης του στη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου, ανεξάρτητα από το ύψος των παραγόμενων προϊόντων ή υπηρεσιών. Δηλαδή, όταν το κόστος αυτό δεν σχετίζεται με την παραγωγή των προϊόντων ή υπηρεσιών (δεν έχει σχέση με το ύψος της παραγωγής) και η σχετική δαπάνη θεωρείται αναπόσπαστο μέρος της δημιουργίας του πηγίου.

Η προσοξήση της αξίας του πηγίου κατά την αρχική αναγνώρισή του με τις δαπάνες αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης, προσδιορίζεται βάσει της παρόσης αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα απαιτηθεί μελλοντικά και αναγνωρίζεται αντίστοιχη απόβλεψη (υποχρέωση) στον ισολογισμό.

3.11 Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα

Το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος διαμορφώνεται από τους δεδουλευμένους χρηματικούς τόκους που καταχωρούνται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, τους πιστωτικούς τόκους από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις των διαθέσιμων καθώς και τις χρεωστικές και πιστωτικές συναλλαγματικές διαφορές.

3.12 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4. ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΓΙΑ ΛΟΓΟΥΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ (ΑΡ. 29 παρ.6 Ν.4308/2014)

Η οντότητα δεν έχει παρασέλνει από την εφαρμογή μιας διάταξης του παρόντος νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν. 4308/2014 περί εύλογης παρουσίασης.

5. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΑΠΟ ΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (ΑΡ. 29 παρ.7 Ν.4308/2014)

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που να σχετίζονται με περισσότερα από ένα κινδύους του ισολογισμού.

ENELCO Α.Ε.
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017
(Ποσά σε Ευρώ)

6. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΚΑΙ ΑΥΛΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (ΑΡ. 29 παρ.8 Ν.4308/2014)

ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Γραμμή Ουράνης	Ενοίκια παραγωγής και ενέργειας	Σύνολο
ΑΜΙΑ ΚΤΗΡΙΑ			
1-Ιαν-15	1.492.899	24.242	1.492.899
Προσθήκες	-	-	-
31-Δεκ-16	1.492.899	24.242	1.492.899
Προσθήκες	-	-	-
Μεταβιβάσεις	-	-	-
Μεταφορές μεταξύ καταλόγων	-	-	-
31-Δεκ-17	1.492.899	24.242	1.492.899
ΕΥΣΩΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΠΟΚΡΕΜΑΤΑ			
1-Ιαν-15	-	-	-
Αποβλήτων χρήσης	-	-	-
31-Δεκ-16	-	-	-
Αποβλήτων χρήσης	-	-	-
Αποβλήτων χρήσης από μεταφορές καταλόγων	-	-	-
31-Δεκ-17	-	-	-
ΑΡΑΠΟΣΕΒΑΣΤΑ ΑΜΙΑ			
31-Δεκ-16	1.492.899	24.242	1.492.899
31-Δεκ-17	1.492.899	24.242	1.492.899

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων της.

ΑΥΛΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν

ENELCO A.E.
Ετήσιας Οικονομικής Κατάστασης
για τη χρήση που λήξει 31 Δεκεμβρίου 2017
(Προβ. σε Ευρώ)

7. **ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΛΕΙΑ** (ΑΡ. 29 παρ.10 Ν.4308/2014)
Δεν υπάρχουν

8. **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ ΜΕ ΕΓΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ** (ΑΡ. 29 παρ.13 Ν.4308/2014)

Δεν υπάρχουν

9. **ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ** (ΑΡ. 29 παρ.14 Ν.4308/2014)

Δεν υπάρχουν

10. **ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ, ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΜΦΑΝΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΟΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ** (ΑΡ. 29 παρ.16 Ν.4308/2014)

Η εταιρεία έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 2002 με τριετές φορολογικό έλεγχο και οι φορολογικές της υποχρεώσεις μέχρι και την χρήση αυτή έχουν καταστεί οριστικές. Έχει γίνει καταβολή βάσει του Ν.3888/2010 εκπαιδών φορολογικών υποθέσεων για τις χρήσεις 2003 έως και 2009. Η χρήση 2010 έως 2017 δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά με συνέπεια, αφού οι χρήσεις αυτές να μην μπορούν να καταστούν οριστικές. Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για ονδωμένες χρήσεις δεδομένου ότι τα αποτελέσματα ανερχόμενου μέλλοντος ελέγχου δε θα έχει σημαντική επίπτωση στην καθαρή θέση της Εταιρείας.

11. **ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΩΝ** (ΑΡ. 29 παρ.17 Ν.4308/2014)

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

	31/12/2017	31/12/2016
Λοισβός και έξοδα προσωπικού	-	-
Παραχλές κρέων	180	3.020
Λοισβός και έξοδα κρέων	5.790	5.790
Φόροι και τέλη	2.772	32.077
Κοντόχροτος δαπάνες	5.734	6.419
Λοισβός έξοδα	22.724	829
Σύνολο	<u>37.380</u>	<u>48.136</u>

ENEZCO A.E.
Ετήσια Οικονομική Κατάσταση
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017
(Ποσό σε Ευρώ)

12. ΤΟΚΟΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΜΕΝΟΙ ΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ (ΑΡ. 29 παρ.18 Ν.4308/2014)

Δεν υπάρχουν ποσό τόκων με το οποίο αγοράστηκαν τα κόστος απόκτησης παγίων και υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 4308/2014.

13. ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ (ΑΡ. 29 παρ.23 Ν.4308/2014)

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

14. ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΚΑΙ ΠΕΣΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (ΑΡ. 29 παρ.25 Ν.4308/2014)

Δεν υπάρχουν ποσά προκαταβολών και καταβάσεων που χορηγήθηκαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Επιπλέον, δεν υπάρχουν δεσμεύσεις που αναλήφθηκαν για λογαριασμό των ανωτέρω προσώπων, με οποιαδήποτε εργασία.

15. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν.

Μαρούσι, 15 Μαρτίου 2018

Ο Πρόεδρος

Ο Διοικητική Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΣ
Α.Τ. Α028254

GIOVANNI MARIA PISANI
F982146/06

ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΓΙΟΥΡΓΙΤΣ
Αρ. Αδείας 86462

**ΔΙΑΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ
ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΝΕΟ Α.Ε.**

Α. Κηφισίας 289, 151 24 Μαρούσι

Αρ.Μ.Α.Ε. 52513/01ΑΤ/Β/02/271

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 4865901000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017

ΣΥΛΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2017

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Τμή.	31/12/2017	31/12/2016
Μη εκμεταλλεύσιμα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα μέσα			
Ασμός αμортиσής			
Σύνολο	6.1	10.802,37	19.415,07
		10.802,37	19.415,07
Μη εκμεταλλεύσιμα στοιχεία			
Ασμός δότα			
Σύνολο	6.2	5.694,04	7.894,18
		5.694,04	7.894,18
Εκμεταλλεύσιμα περιουσιακά στοιχεία			
Εργασιμής και διατετατής, παγίων και υποκαταβλητέας			
Δάνεια και τίτλοι			
Σύνολο	7.1.1	2.938,79	4.404,63
		2.938,79	4.404,63
		6.798,38	7.816,21
Σύνολο μη εκμεταλλεύσιμα			
		23.238,72	29.615,46
Εκμεταλλεύσιμα περιουσιακά στοιχεία			
Εκμεταλλεύσιμα στοιχεία και προνομιούχες			
Παγίων, ακινήτων			
Διολογισμένα δάνεια παγίων	7.1.2	7.194.795,81	6.729.671,16
Ασμός παγίων		0,00	95.353,00
Προκαταβλητα έσοδα	7.1.3	245.894,84	320.700,77
Τίτλοι και δάνεια και υποκαταβλητέας		16.832,13	9.504,00
Σύνολο	7.1.4	831.022,99	1.099.446,75
		8.309.648,77	8.411.979,97
Σύνολο εκμεταλλεύσιμα			
		8.309.648,77	8.411.979,97
Σύνολο Συμμετοχών			
		8.321.849,12	8.409.499,12

ΠΛΗΡΕΣ		Σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Μεταβλ. ίδιου				
Καταβλητέα ασφαλίσει				
Κατάλοι			581.090,80	600.808,08
Σύνολο			581.090,80	600.808,08
Αποδοχών και αποσβέσεων εκ νέου				
Αποδοχών νέων ή ανανεωμένων			533.793,47	533.793,47
Αποσβέσεων εκ νέου			445.617,76	554.896,38
Σύνολο			1.000.411,23	1.088.689,85
Σύνολο μεταβλ. ίδιου			1.000.411,23	1.088.689,85
Υποχρεώσεις				
Επηρεαζόμενες Υποχρεώσεις				
Επηρεαζ. υποχρεώσεις	9.1.1		6.349.967,40	6.978.649,40
Ασφαλ. φόροι και τέλη			47.856,94	127.237,64
Οργανισμ. και κοινων. ασφαλίσεις			8.596,33	7.123,82
Ασφαλ. υποχρεώσεις	9.1.2		1.455,40	97.874,00
Σύνολο γρήγορας έκτασης			264.378,97	130,76
Σύνολο			6.973.408,13	6.798.777,18
Σύνολο Υποχρεώσεων			6.973.408,13	6.798.777,18
Σύνολο Καθαρίστέου και Υποχρεώσεων			8.371.844,19	8.439.409,13

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ κατά ΛΗΤΟΥΡΓΙΑ

Στοιχ.	31/12/2017	31/12/2016
Κόστος εργασιών (καθαρό)	4339.081,47	14.340.802,13
Κόστος πωλήσεων	4.186.491,35	15.571.438,81
Μικτό αποτέλεσμα	146.089,27	(721.851,19)
Πόσιν έκδοσης	87.618,83	178.704,64
Πόσιν διανομής	82.239,78	89.725,99
Λογιστικό κόστος και ζημιών	17.186,37	1.517,91
Απομείωση περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	1.447,86	2.137,40
Λογιστικό κόστος και ζημιών	1.000,00	5,12
Αποτέλεσμα προ φόρων και φόρων	(146.089,27)	(893.876,41)
Προβλεπόμενα φόροι και αναμειγμένο αποτέλεσμα	11,89	61,79
Κρατικό φορολογικό κόστος και αναμειγμένο αποτέλεσμα	(2.499,09)	18.949,89
Αποτέλεσμα προ φόρων	(148.476,37)	(1.853.864,73)
Φόροι αναμειγμένου	0,00	1.400,00
Αποτέλεσμα προ φόρων με/δ από φόρους	(148.476,37)	(1.853.864,73)

KATAETAP METABOLISM KATABOLIS SIELO

Tipe	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek
Tipe 1 (1/2/2016)	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek
Tipe 2 (1/2/2017)	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek	Aspek

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της

31ης Δεκεμβρίου 2017

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4399/2014)

1. Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΔΙΑΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΝΕΟΟ Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2017 - 31.12.2017

δ) Διεύθυνση της έδρας: Λ. Κηφισίας 269, 151 24 Μαρούσι

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 52513/01ΑΤΒ/02/271

ΓΕΜΗΛ: 4865901000

στ) Η διοίκηση πιστώνει ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι αναδεδειγμένη για
την εκπόνηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μικρά οντότητα.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εκπονηθεί σε πλήρη
συνφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, στο απλοϊκό το
λειτουργικό νόμισμα της Ευρωπαϊκής.

ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προσαυτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η Εταιρεία διατήρησε σχετικά αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προσαυτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διατήρηση επαφών από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα υποκαταστάματα κατά των εσόδων, κέρδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λογικές παραθέσεις και θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιπτώσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικά παραδοχές επηρεάζονται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται επίσης για τον υπολογισμό των αποβλήτων των πωρίων, της συμμετοχής, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της ελλογής αξίας εφόσον εκλάβεται η εφαρμογή της.

3.1. Απολαβεθείσες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα ετήσιους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής και δουλειά της.

3.1.1. Ενομόματα πώγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενομόματα πώγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή εκμετάλλευση χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης πώγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποβέτιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη και πλέον των οφελών του περιουσιακού στοιχείου, μείον οφαιρέτους αποβέτους και ζημιές απομείωσης).

Οι αποβέτους των ενομόρων πωρίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ζωής τους, η οποία εκτιμάται ως ανεκτάτως.

➤ Βασικά και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη.

➤ Η/Υ και λογιστικά 10 έτη.

γ) Διαγραφή

Τα ενομόματα πώγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μέλλοντα οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2. Άλλα αξία περιουσιακά στοιχεία

Τα άλλα αξία περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν άδεια - παραχωρήσεις - δικαιώματα διανομέων και λογιστικά προγράμματα.

Η αξία των αδειών - παραχωρήσεων - δικαιωμάτων περιλαμβάνει το κόστος κτήσεως των εν λόγω στοιχείων, καθώς και κάθε δαπάνη που έχει μεταγενέστερα πραγματοποιηθεί για την επίτευξη της διάρκειας της ισχύος τους, μειωμένη κατά το ποσό των αναμενόμενων αποβλήσεων και αναμεικτών της αξίας τους.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τοποθετηθούν σε τακτικές λειτουργίες, μειωμένη κατά το ποσό των αναμενόμενων αποβλήσεων και τυχόν αναμεικτών της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες καταχωροποιούνται στα λογιστικά προγράμματα όταν προσεγγίζουν την απόδοση τους πλέον των αρχικών προδιαγραφών. Η απόδοση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποβλήσεως σε 10 έτη.

Η απόδοση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.3.1. Συμμετοχές

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 ανέρχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιές απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβεί την ανακτήσιμη αξία τους.

3.1.3.1. Αξία χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των τραπεζικών διαθεσίμων που διαθέτουμε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

β) Μεταγενέστερη αμείωση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικό ποσό) μείον τυχόν ζημιές απομειώσεως.

Ζημιές απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Οι ζημιές απομειώσεως καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αντιστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προέβλεπαν κάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωρηθεί ζημία απομειώσεως.

γ) Διαγραφή

Τέτα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφεται όταν και μόνον όταν απογράφουν τα σφραγιστά βιβλία τους και την ταμειακή ροή του στοιχείου ή μεταβιβαστούν οριστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από προκύπτουν από την κατέχου του στοιχείου αυτού.

3.1.4 Φόροι εισοδήματος

3.1.4.1 Τρέχον φόρος

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- > Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της κείμενης ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- > Τον φόρο εισοδήματος και τις προσεζήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό διαγγρ.

Οι διαφορές που φορολογικώς ελέγχονται, καταγράφονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδοκίμης από την Επιτελεία.

3.1.4.2 Αναβαλλόμενοι φόροι

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού.

Η εταιρεία δεν έχει εκλέξει την απομείωση αναβαλλόμενων φόρων.

3.1.5. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη εκτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο ονομαστικό ποσό τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που παρέρχονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταγράφονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, εκπρόθεσμα ή ακριβώς, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.6. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη εκτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταγράφονται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να καταβληθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν από την απομείωσή τους κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταγράφονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μία μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, εκπρόθεσμα ή ακριβώς, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιουργήσε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.7. Έσοδα και έξοδα

Η εταιρεία καταγράφει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται διατελέσιμα.

Εισοδήματα

- Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών καταγράφονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και ορόσην θεωρείται ορόσηρο πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής.
- Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους καταγράφονται ως έξοδα.
- ✓ Τα έσοδα από τόκους λογίζονται βάσει της αρχής του διατελέσιμου

3.1.2. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κινδύλια της καθαρής θέσεως καταγράφονται αρχικά και αποτιμώνται μετριοπρόσφατα στα οικονομικά ποσά, στο έργο ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.3. Ενδεχόμενα οικονομικά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία κατά αφορά ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η έκτασή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αξιόλογα μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως από τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.18 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού προσαρμόζονται, εάν υπάρχει εντυπωσιακή ένδειξη ότι διαφορετικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή καθιστούν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία αγοράς των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διαφορετικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται αφού είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.11 Δομητικές λογιστικές μεταβολές και παραβολές

Οι μεταβολές και οι παραβολές αξιολογούνται διεξοδικά και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, από τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών καταστάσεων και διάρθρωση περιλαμβανόμενων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταγράφονται με αναδρομική επανεξέταση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε να παρουσιάζονται πιστότατα να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.2.2. Μεταβολές λογιστικών καταστάσεων

Οι μεταβολές των λογιστικών καταστάσεων καταγράφονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προέκυψε και αφορά στην περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταγράφονται αναδρομικά.

3.2.3. Διόρθωση περιλαμβανόμενων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις περιλαμβάνουν καταγράφονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο δεν εντοπίστηκε σφάλμα προηγούμενης περιόδου.

4. Παρακλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η εταιρεία παρακλίνεται από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παράδοση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρακλίσεως.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

7. Χρηματοοικονομικά παρυσιαστικά στοιχεία

7.1 Αποτίμηση στα κείμενα κείμενα

7.1.1 Δάνεια και αποπληρωμές

Τα δάνεια και αποπληρωμές αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Δάνεια και αποπληρωμές	31/12/2017	31/12/2016
Λοιπές μικροεπιδιώξεις αποπληρωμές (πληρωμές μεθόδων)	2.809,56	2.809,56
Σύνολο	2.809,56	2.809,56

7.1.2 Εμπορικές αποπληρωμές

Οι εμπορικές αποπληρωμές αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Εμπορικές αποπληρωμές	31/12/2017	31/12/2016
Αποπληρωμές από πελάτες	7.194.799,81	6.725.671,15
Σύνολο	7.194.799,81	6.725.671,15

7.1.3 Λοιπές αποπληρωμές

Οι λοιπές αποπληρωμές αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Λοιπές αποπληρωμές	31/12/2017	31/12/2016
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	0,00	78.808,73
Λοιπές προκαταπληρωμένοι φόροι	1,78	18,46
Αποπληρωμές από αλληλεγγύη δημόσιο	0,00	229.098,68
Χρεώσεις διόφοροι	86,11	86,11
Αποπληρωμές από προκαταβολές	246.807,95	212.688,77
Σύνολο	246.895,84	520.702,75

7.1.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Ταμειακά διαθέσιμα	31/12/2017	31/12/2016
Ταμείο	8.450,45	8.475,83
Καταθέσεις όψεως σε ευρώ	622.575,34	1.050.565,92
Σύνολο	631.025,79	1.059.041,75

8. Αυτοαπορροφή καθαρή θέταση

Το καταβλητέο ματαχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαφέρει σε 60.000 ευρώ με βασικό γήρεο ματαχής ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία και ανέρχεται σε € 600.000.

Το τίμημα αποδοτικού € 333.793,47 σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του π.ν. 2190/1920.

9. Υποχρεώσεις

9.1 Εργασιακές Υποχρεώσεις

9.1.1 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα:

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2017	31/12/2016
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	6.349.967,40	6.378.649,40
Σύνολο	6.349.967,40	6.378.649,40

9.1.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα:

Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2017	31/12/2016
Προκαταβολές πωλητών	0,00	20.022,60
Λοιπές πιστώσεις	1.455,40	17.651,40
Σύνολο	1.455,40	37.674,00

10. Έσοδα και εξόδα, σημαντικώς ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Αναλυθεί ανάλογα με τον κώδικα και εξόδων στους παρακάτω πίνακες:

Έσοδα	31/12/2017	31/12/2016
Πωλήσεις ηλεκτρικής ενέργειας	4.210.164,94	19.516.825,20
Σύνολο	4.210.164,94	19.516.825,20

Εξόδα	31/12/2017	31/12/2016
Αγορές διαπονηθέντων διακινημάτων	230.502,59	3.172.903,44
Σύνολο	230.502,59	3.172.903,44

11. Προτεινόμενη διάνοξη περιόδων

Η ιδιόμορτη χρήση παρουσιάζει ζημιογόνο αποτέλεσμα.

12. Καταβληθέντα μερίσματα στην περίοδο

Στην ιδιόμορτη περίοδο δεν καταβλήθηκαν μερίσματα.

13. Λογιστικός χειρισμός ζημιών περιόδου

Οι ζημιές της περιόδου μεταφέρθηκαν στην ταμιακή βάση ως ζημιές ως νέο, προκειμένου να καλυφθούν με ετήσια υπόμνησαν χρήσεων.

14. Κατηγορίες και κριθείς προσωπικό

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ενέργειας τα έτη:

	31/12/2017	31/12/2016
Διοικητικό προσωπικό	4	4
Σύνολο	4	4

Η εταιρεία σε σχέση με το απασχολούμενο προσωπικό απεργνήθηκε με τα εξής ποσά:

	31/12/2017	31/12/2016
Μισθοί και ημερομίσθια	112.034,95	131.863,95
Προσέδωτες παροχής	300,00	0,00
Εισοδημαίς ασφαρότητας	41.833,81	29.268,37
Σύνολο	154.168,76	161.132,32

15. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μείζη διαπιστευθέν, διαχειριστικούς και διοικητικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοιες πιστώσεις.

16. Συμμετοχές σε εταιρείες με απαραιστική εκδίωξη των πωτών

Δεν υπάρχουν τέτοιες συμμετοχές.

17. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει αποσπασμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του τελικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία ως θυγατρική

Η εταιρεία δεν ανήκει σε τελικό σύνολο επιχειρήσεων για το οποίο καταρτίζονται αποσπασμένες οικονομικές καταστάσεις.

18. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μερικού συνόλου περιλαμβάνουν, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία της θυγατρική

Η εταιρεία δεν ανήκει σε μερικό σύνολο περιλαμβάνει για το οποίο καταρτίζονται ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

19. Τόσες στον οποίο διατίθενται οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις
Δεν συντρέχει περίπτωση.

20. Αρμόδιος σε μέλη διοικητικών διαμερισμάτων και ενοποιημένων οργάνων
Δεν συντρέχει περίπτωση.

21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία έχει πραγματοποιήσει τις ακόλουθες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και στο τέλος της χρήσης έχει τα κατάλοιπα υπόλοιπα απαιτήσεων ή υποχρεώσεων από και προς συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2017	31/12/2016
Στατιστικές πωλήσεις		
Πωλήσεις υπηρεσιών	0,00	246.237,71
	0,00	246.237,71
Στατιστικές αγορές		
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	63.736,61	9.771.922,76
	63.736,61	9.771.922,76
Υπόλοιπα υποχρεώσεων τέλος χρήσης		
Υποχρεώσεις από αγορές αγαθών και υπηρεσιών	12.465,67	693.346,91
	0,00	693.346,91

22. Διακαινητήριοι (νοσηφάνια) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό με σημαντικές θετικές ή αρνητικές αποδόσεις από της εταιρείας

Δεν υπάρχουν τέτοια διακαινητήρια

23. Χρηματοοικονομικές διαρροές, αγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές διαρροές

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

β) Αγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει εγγυητικές επιστολές προς διάφορους τρίτους, ανάλογη των οποίων παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

	31/12/2017	31/12/2016
Λοοκός πγγυήσεις σε τρίτους	844.732,73	632.000,00
Σύνολο	844.732,73	632.000,00

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορισμένων Ελεγκτών Λογιστών προ προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για την χρήση 2017. Ο έλεγχος πωτός βρόνεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2017. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν αρρόθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουδόδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση 2010. Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι σχετικές εκθέσεις φορολογικής συμμόρφωσης έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα στις φορολογικές αρχές.

Η εταιρεία δεν σχημάτσα την προβλεπόμενη, από τις διατάξεις του Άρθρου 42α του Κ.Ν. 2190/1920, πρόβλεψη για αναζημίωση προσωπικού λόγω αζόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση συνολικού ποσού ευρώ 13.000 περίπου.

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν συνέβησαν τέτοια γεγονότα.

Μάρτσος, 30 Απριλίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αποθόνων
Εγμβουλος

Ο Πρόσταμνος
Λογιστηρίου

ΠΕΤΑΡ ΑΓΕΝΤΟΦ
ΙΑΙΒΦ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΣ

ΑΥΓΗΠΕΡΗΣ
ΚΩΝΙΝΟΣ

Α.Α.- 342532333

Α.Α.Τ. ΑΚ-031780

ΑΔΤ ΑΒ-993332

ΘΡΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΒΑΛΚΑΝΙΚΟΥ ΑΓΩΓΟΥ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
(Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, Προσάρτημα)

23^η Εταιρική Χρήση
Περίοδος: 01/01/2017 – 31/12/2017

Για την εταιρεία «ΦΡΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΒΑΛΚΑΝΙΚΟΥ ΑΓΩΓΟΥ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ» παρουσιάζονται οι χρηματοοικονομικές της καταστάσεις για την περίοδο 01/01/2017 έως 31/12/2017 (Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Πρόσθετο).

ΦΡΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΒΑΛΚΑΝΙΚΟΥ ΑΓΩΓΟΥ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ (ΑΡ. ΓΕΜΗ 003730891000)		
Ισολογισμός - Αποτελόμενα χρηματοοικονομικής περιόδου (Χρηματοοικονομική στοιχεία σε ελληνική moneta)		
Υπόδειγμα Ε.1.1 (Παραρτήματος Ε.1.1 των Αρ. 1/2014 Πρωτοκόλλων Πρωτόδικων Διοικήσεων)		
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017 - 31η Ετήσια Σελίδα (31/12/2017 - 31/12/2017)		
Το ποσό είναι εκφρασμένο σε ευρώ	Ποσό Χρήσεως 2017	Ποσό Χρήσεως 2016
ΕΙΣΡΗΓΗΤΙΚΟ		
Μεταφορεθέντα κεφάλαια επένδυσης		
Επένδυση κεφάλαια		
Λογισμικό επένδυσης	0,01	0,01
Σύνολο	0,01	0,01
Ποσά επένδυσης επένδυσης		
Λογισμικό	0,01	0,01
Σύνολο	0,01	0,01
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	9.484.884,86	9.484.884,86
Λογισμικό	6.548,77	7.120,77
Σύνολο	9.491.433,63	9.492.005,63
Μεταφορεθέντα περιουσιακά στοιχεία	9.491.433,63	9.492.005,63
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και χρηματοοικονομικά		
Τραπεζικά διαθέσιμα και αποθέματα	3.884,50	18.431,27
Επένδυση	3.884,50	18.431,27
Σύνολο μεταφορεθέντων	3.884,50	18.431,27
ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΡΗΓΗΤΙΚΟΥ	13.375.368,26	13.510.437,91
ΕΚΔΑΠΑΡΗ ΘΕΣΗ, ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Καθαρή θέση		
Καταβληθέντα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	9.448.480,87	9.448.480,87
Επένδυση	9.448.480,87	9.448.480,87
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον		
Αποθεματικά εις νόον	(988.020,62)	(947.130,64)
Επένδυση	(988.020,62)	(947.130,64)
Σύνολο καθαρής θέσης	8.460.460,25	8.501.350,23
Υπερμερίσματα		
Προμηθευτές υποχρεώσεις		
Εμπροσθεν υποχρεώσεις	8.828,00	11.342,00
Λογισμικό υποχρεώσεων	0,00	0,00
Λογισμικό φόροι και τέλη	0,00	34,89
Σύνολο	8.828,00	11.376,89
Σύνολο υποχρεώσεων	8.828,00	11.376,89
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΔΑΠΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ, ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	13.375.368,26	13.510.437,91
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία - Αποτελόμενα χρηματοοικονομικής περιόδου		
Υπόδειγμα Ε.2.1 (Παραρτήματος Ε.2.1 των Αρ. 1/2014 Πρωτοκόλλων Πρωτόδικων Διοικήσεων)		
Το ποσό είναι εκφρασμένο σε ευρώ	Ποσό Χρήσεως 2017	Ποσό Χρήσεως 2016
Κόστος πωληθέντων (καθαρός)	-	-
Κόστος πωληθέντων	-	-
Μεταφορεθέντα	-	-
Εξόδα λειτουργίας	(7.631,13)	(7.834,00)
Λογισμικό εξόδων και φόρων	(1.288,84)	(3.179,87)
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Ποσά εξόδων και φόρων	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά και λοιπά εξόδα	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	(37.809,85)	(32.103,75)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία - Αποτελόμενα χρηματοοικονομικής περιόδου		
Υπόδειγμα Ε.2.1 (Παραρτήματος Ε.2.1 των Αρ. 1/2014 Πρωτοκόλλων Πρωτόδικων Διοικήσεων)		
Το ποσό είναι εκφρασμένο σε ευρώ	Ποσό Χρήσεως 2017	Ποσό Χρήσεως 2016
Κόστος πωληθέντων (καθαρός)	-	-
Κόστος πωληθέντων	-	-
Μεταφορεθέντα	-	-
Εξόδα λειτουργίας	(7.631,13)	(7.834,00)
Λογισμικό εξόδων και φόρων	(1.288,84)	(3.179,87)
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Ποσά εξόδων και φόρων	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά και λοιπά εξόδα	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	(37.809,85)	(32.103,75)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία - Αποτελόμενα χρηματοοικονομικής περιόδου		
Υπόδειγμα Ε.2.1 (Παραρτήματος Ε.2.1 των Αρ. 1/2014 Πρωτοκόλλων Πρωτόδικων Διοικήσεων)		
Το ποσό είναι εκφρασμένο σε ευρώ	Ποσό Χρήσεως 2017	Ποσό Χρήσεως 2016
Κόστος πωληθέντων (καθαρός)	-	-
Κόστος πωληθέντων	-	-
Μεταφορεθέντα	-	-
Εξόδα λειτουργίας	(7.631,13)	(7.834,00)
Λογισμικό εξόδων και φόρων	(1.288,84)	(3.179,87)
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Ποσά εξόδων και φόρων	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά και λοιπά εξόδα	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	(37.809,85)	(32.103,75)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία - Αποτελόμενα χρηματοοικονομικής περιόδου		
Υπόδειγμα Ε.2.1 (Παραρτήματος Ε.2.1 των Αρ. 1/2014 Πρωτοκόλλων Πρωτόδικων Διοικήσεων)		
Το ποσό είναι εκφρασμένο σε ευρώ	Ποσό Χρήσεως 2017	Ποσό Χρήσεως 2016
Κόστος πωληθέντων (καθαρός)	-	-
Κόστος πωληθέντων	-	-
Μεταφορεθέντα	-	-
Εξόδα λειτουργίας	(7.631,13)	(7.834,00)
Λογισμικό εξόδων και φόρων	(1.288,84)	(3.179,87)
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Ποσά εξόδων και φόρων	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά και λοιπά εξόδα	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	(37.809,85)	(32.103,75)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία - Αποτελόμενα χρηματοοικονομικής περιόδου		
Υπόδειγμα Ε.2.1 (Παραρτήματος Ε.2.1 των Αρ. 1/2014 Πρωτοκόλλων Πρωτόδικων Διοικήσεων)		
Το ποσό είναι εκφρασμένο σε ευρώ	Ποσό Χρήσεως 2017	Ποσό Χρήσεως 2016
Κόστος πωληθέντων (καθαρός)	-	-
Κόστος πωληθέντων	-	-
Μεταφορεθέντα	-	-
Εξόδα λειτουργίας	(7.631,13)	(7.834,00)
Λογισμικό εξόδων και φόρων	(1.288,84)	(3.179,87)
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Ποσά εξόδων και φόρων	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά και λοιπά εξόδα	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποθεματικά και απονέμματα εις νόον	(18.889,88)	(11.089,88)
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	(37.809,85)	(32.103,75)

**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΤΗΣ «ΘΡΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΒΑΛΚΑΝΙΚΟΥ ΑΓΩΓΟΥ
ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ» ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01/2017 έως 31/12/2017**

Δηλητηνίκη 59, 14562, Κτησιού - Αριθμός μητρώου ΓΕΜΗ 2730501000

Α) ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Η εταιρεία λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
2. Η εταιρεία εμπίπτει στις οντότητες της παραγράφου 2(α) του άρθρου 1 και κατατάσσεται στην κατηγορία των πολύ μεγάλων οντοτήτων του άρθρου 2 του νόμου 4302/2014.
3. Οι παρεχόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σε πλήρη συμφωνία με τον νόμο 4302/2014.

Β) ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) εκτός ισολογισμού, δεν υφίστανται.
2. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν υφίστανται.
3. Η εταιρεία κατ'επίλογό της δεν έχει συντάξει συνοπτικό Ισολογισμό και συνοπτική Κατάσταση Αποσπασμάτων, βάσει της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του νόμου 4302/2014.

Κτησιού, 09 Φεβρουαρίου 2018

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΤΟΥ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Α.Δ.Τ. Χ-714741

Δημήτριος Κωνσταντίνου
Α.Δ.Τ. Α-025254

Δημήτριος Βενέτης
Α.Δ.Τ. ΑΗ-618011

Παράρτημα Β

Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

南京金陵饭店

[illegible]

Προσμηθιας Gas A.E.

Discount Rate - Weighted Average Cost of Capital (WACC)

Αντικείμενο 31.12.2017

All Checks Successful

Ποσό επί ε. ε. ε. (αποτίμηση αποτίμησης)

Από:

Dec-17

A. Cost of Equity (Cost)

Risk-free Rate

Market Risk Premium

Beta

Country Risk Premium

Small-cap Premium

Cost of Equity (Cost)

B. Cost of Debt (Cost)

Estimated Pre-tax Cost of Debt Capital

Tax Rate

Cost of Debt (after-tax)

C. Capital Structure

Equity-to-Total Capital

Debt-to-Total Capital

Weighted Average Cost of Capital (WACC)

10-yr US Treasury Note Yield (30.6.2017 - 31.12.2017)
Duff & Phelps Valuation Handbook 2017
Dermidaris, European Oil & Gas Distribution Companies, Jan 2018
Dermidaris, Country Default Spreads and Risk Premiums, Jan. 2018
Duff & Phelps 2017 Valuation Handbook

Estimation from Published Financial Statements
Debtors, Corporate Tax Rate 2017

From Market Comparables
From Market Comparables

0.4%
6.9%
1.33 x
7.5%
5.6%

22.7%

5.8%
29.0%

4.1%

53%
47%

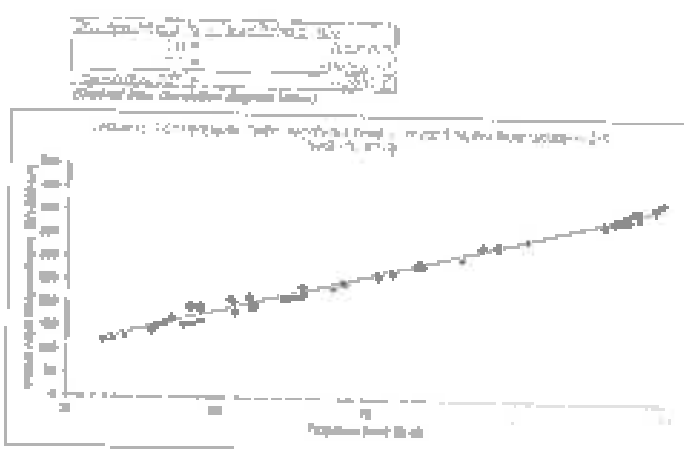
14.8%

Παράρτημα Γ

Ανάλυση Παλινδρόμησης Πετρελαίου Brent & Ρωσικού Φυσικού Αερίου

Test Data - Actual Results

Test No.	Actual Value (psi)	Actual Value (psi)	Actual Value (psi)	Actual Value (psi)
1000	1000	1000	1000	1000
1001	1001	1001	1001	1001
1002	1002	1002	1002	1002
1003	1003	1003	1003	1003
1004	1004	1004	1004	1004
1005	1005	1005	1005	1005
1006	1006	1006	1006	1006
1007	1007	1007	1007	1007
1008	1008	1008	1008	1008
1009	1009	1009	1009	1009
1010	1010	1010	1010	1010
1011	1011	1011	1011	1011
1012	1012	1012	1012	1012
1013	1013	1013	1013	1013
1014	1014	1014	1014	1014
1015	1015	1015	1015	1015
1016	1016	1016	1016	1016
1017	1017	1017	1017	1017
1018	1018	1018	1018	1018
1019	1019	1019	1019	1019
1020	1020	1020	1020	1020
1021	1021	1021	1021	1021
1022	1022	1022	1022	1022
1023	1023	1023	1023	1023
1024	1024	1024	1024	1024
1025	1025	1025	1025	1025
1026	1026	1026	1026	1026
1027	1027	1027	1027	1027
1028	1028	1028	1028	1028
1029	1029	1029	1029	1029
1030	1030	1030	1030	1030
1031	1031	1031	1031	1031
1032	1032	1032	1032	1032
1033	1033	1033	1033	1033
1034	1034	1034	1034	1034
1035	1035	1035	1035	1035
1036	1036	1036	1036	1036
1037	1037	1037	1037	1037
1038	1038	1038	1038	1038
1039	1039	1039	1039	1039
1040	1040	1040	1040	1040
1041	1041	1041	1041	1041
1042	1042	1042	1042	1042
1043	1043	1043	1043	1043
1044	1044	1044	1044	1044
1045	1045	1045	1045	1045
1046	1046	1046	1046	1046
1047	1047	1047	1047	1047
1048	1048	1048	1048	1048
1049	1049	1049	1049	1049
1050	1050	1050	1050	1050
1051	1051	1051	1051	1051
1052	1052	1052	1052	1052
1053	1053	1053	1053	1053
1054	1054	1054	1054	1054
1055	1055	1055	1055	1055
1056	1056	1056	1056	1056
1057	1057	1057	1057	1057
1058	1058	1058	1058	1058
1059	1059	1059	1059	1059
1060	1060	1060	1060	1060
1061	1061	1061	1061	1061
1062	1062	1062	1062	1062
1063	1063	1063	1063	1063
1064	1064	1064	1064	1064
1065	1065	1065	1065	1065
1066	1066	1066	1066	1066
1067	1067	1067	1067	1067
1068	1068	1068	1068	1068
1069	1069	1069	1069	1069
1070	1070	1070	1070	1070
1071	1071	1071	1071	1071
1072	1072	1072	1072	1072
1073	1073	1073	1073	1073
1074	1074	1074	1074	1074
1075	1075	1075	1075	1075
1076	1076	1076	1076	1076
1077	1077	1077	1077	1077
1078	1078	1078	1078	1078
1079	1079	1079	1079	1079
1080	1080	1080	1080	1080
1081	1081	1081	1081	1081
1082	1082	1082	1082	1082
1083	1083	1083	1083	1083
1084	1084	1084	1084	1084
1085	1085	1085	1085	1085
1086	1086	1086	1086	1086
1087	1087	1087	1087	1087
1088	1088	1088	1088	1088
1089	1089	1089	1089	1089
1090	1090	1090	1090	1090
1091	1091	1091	1091	1091
1092	1092	1092	1092	1092
1093	1093	1093	1093	1093
1094	1094	1094	1094	1094
1095	1095	1095	1095	1095
1096	1096	1096	1096	1096
1097	1097	1097	1097	1097
1098	1098	1098	1098	1098
1099	1099	1099	1099	1099
1100	1100	1100	1100	1100



Παράρτημα Δ

Δείγμα Μη Εισηγμένων Ευρωπαϊκών Ομοειδών Εταιριών

Ομάδες: Export Related European, Non-listed Companies		Country	Description	Gross Profit (2012)	Gross Profit (2013)	Gross Profit (2014)	Gross Profit (2015)	Gross Profit (2016)	Average (2012-2015)
1.	Germany EA								
2.	Trifon GmbH & Co. KG	Poland	UNISOL S.A. Sp.	5,2%	5,2%	5,2%	4,5%	0%	3,8%
3.	Wes-Gel GmbH	Germany	Wes-Gel GmbH	0%	3,1%	2,7%	1,2%	0%	1,4%
4.	Widbus	Germany	WIDBUS Intern B	1,3%	2,4%	2,4%	9,3%	0%	3,2%
5.	Car-trac Europe Energy & Gas AG	Poland	WISAG, s.p. z o.o.	2,1%	3,1%	3,4%	0%	0%	2,4%
6.	Weserhohl	Austria	Cartrac Europe	0%	0%	3,7%	3,4%	0%	4,4%
7.	Quintus (The Company)	Switzerland	Transwatt, AG	3,0%	3,2%	0%	0%	0%	4,1%
8.	Quintus (The Group)	Belgium	Quintus in 2014	0%	4,5%	4,2%	3,1%	0%	5,6%
		Belgium	Quintus in 2016	0%	3,4%	1,7%	1,8%	0%	3,1%
			Average						3,4%

Παράρτημα Ε

Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Προμηθεύς Gas A.E.

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (ΑΝΘΥ)

Αποτίμηση 31.12.2017

All Checks Successful

Ποσό σε € χιλ. (εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά)

1.	Τόκιο Κεφάλαια (31.12.2017)	46.273
-----------	------------------------------------	---------------

Adjustments

[-] Αναπροσβ. Λογιστική Αξία Μη-Αυτοφυγκικών Επενδύσεων Ακινήτων*

33.572

[-] Λογιστική Αξία Συμμετοχών (31.12.2017)*

4.181

2.	Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (31.12.2017)	0.519
-----------	--	--------------

Πηγή: Pro Forma (μη ελεγμένες) Οικονομικές Καταστάσεις στις 31.12.2017 (βάσει ΕΛΠ)

*: Θα απομνησθούν ξεχωριστά

Παράρτημα ΣΤ

Μελέτη Αποτίμησης Επενδυτικών Ακινήτων

Παράρτημα ΣΤ

Μελέτες Αποτίμησης Επενδυτικών Ακινήτων

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ
ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΒΑΣ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ 38
ΜΕ ΤΗΝ ΟΔΟ ΑΜΥΝΤΑ 1, Δ
ΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ**

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: Απρίλιος 2018

Αθήνα, Απρίλιος 2018

ΘΕΜΑ: «ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΒΑΣ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ 38 ΜΕ ΤΗΝ ΟΔΟ ΑΜΥΝΤΑ 1, ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ»

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση διενεργήθηκε για την αποτίμηση της αγοραστικής αξίας (market value) του εκτιμώμενου, όπως αυτό περιγράφεται στην παρούσα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, ήτοι τον Απρίλιο 2018, για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί οκταώροφο κτίριο γραφείων με υπόγειο και δώμα, επί της Βας. Κωνσταντίνου 38, του Δήμου Αθηναίων.

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης, είναι η Αγοραστική Αξία (Market Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ορίζεται ως: Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλάχθει κατά την ημερομηνία της σύμβασης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επληρωμή, σιφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

Ο ορισμός της αγοραστικής αξίας δεν συμπεριλαμβάνει καμία πρόβλεψη για πιθανά κόστη που προκύπτουν κατά την πώληση, ούτε για πιθανούς φόρους που μπορεί να βρύνουν το πλόνητο.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο τον Απρίλιο του 2018.

Ταυτότητα Εκτιμητών & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον Νικόλαο Μ. Πρωτονοτάριο, πολιτικό μηχανικό ΕΜΠ, ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή REA (αρ. μητ. ΥΠΟΠΚ 183), ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε

έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε διοικητικά αναφορικά με το εκτιμώμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης των ενταλέων.

Παραδοχές Εκτίμησης

Βασικές Παραδοχές

- α) Θεωρήσαμε ότι οι πάγια ιδιοκτησίες υπάρχουν, είναι έγκυρες και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημέωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδοχές από τους ενταλές. Βασίζονται δε στα στοιχεία τα οποία προσκομίσθηκαν. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάλυση της παρούσας εκτίμησης.
- β) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων, που πιθανά μελλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος, είναι επαρκής.
- γ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές φύσης ζητήματα στο εκτιμώμενο που να επηρεάζουν αρνητικά στην αξία του.

Ειδικές Παραδοχές

- δ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποσύνταξη, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε ελ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία τα οποία μας προσκομίσθηκαν.
- ε) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν διαπόνες ή απαιτούμενες φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- στ) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος, ως αναφορά το πολεοδομικό καθεστώς του εκτιμώμενου και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι ισχύουν για αυτό. Τα στοιχεία συλλήθηκαν από πλήρη σειρά σχεδίων τα οποία μας προσκομίσθηκαν.
- Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Αυτοψία

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο σύνολο του εκτιμώμενου. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 20 Απριλίου 2018.

Πηγές Πληροφοριών

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προκύπτουν οι αναθέτοντες την παρούσα, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και στη γύρω περιοχή ο αρμόδιος Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Ναούλας Πρωτονοτάριος, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Ο εκτιμητής δεν έχει ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που του προσκομίσθηκαν. Για την εγκυρότητα, ορθότητα και ακρίβεια των παραπάνω στοιχείων ουδεμία ευθύνη φέρει.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίησηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της ΤΕΕΕΑ (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2012) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην 9η έκδοση 2016. Η παρούσα πιστοποιημένη εκτίμηση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο της προσόδου (όχιση κεφαλαιοποίηση). Η εφαρμογή των μεθόδων αναφέρεται στο Παράρτημα.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας (Market Value)

Κρίνουμε ότι, η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία του Απριλίου 2018, ανέρχεται σε

3.751.993,34 €. (Τρία εκατομμύρια επτακόσκις πενήντα μία ευρώδες συνιστάται επενδύτα τρία εκατ. και πενήντα τέσσερα χιλιάτα).

Παρασκαλούμε βλέπτε αναλυτικά όλες τις Παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στα λογιστικά της εκθέτης.

Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων & Εκτιμητική Βεβαιότητα

Η πρόσφατη παγκόσμια μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση έχει οδηγήσει σε μια πρωτόγνωρη κρίση εμπιστοσύνης και στην αγορά ακινήτων. Η κρίση στα ακίνητα παρουσιάστηκε με διαφορά φάσης περίπου ένα χρόνο σε σχέση με την χρηματοπιστωτική κρίση των τραπεζών και εκδηλώνεται σε ολοκληρω το φάσμα της αγοράς μέσω διάφορων εκφάνσεων όπως η άρνηση των πιστωτικών ιδρυμάτων να χρηματοδοτήσουν σχεδόν πώσης φάσεως επενδυτικά σχέδια με αποτέλεσμα το πάγωμα σημαντικών πράξεων, η μείωση των αξιών (και η ταυτόχρονη αύξηση των αποδόσεων), η ραγδαία αύξηση του δείκτη κενών κάτοικιόματων ακόμη και σε πρωτεύουσες αγορές, η συρρίκνωση των εταιριών του χώρου (κατασκευαστικές, εκτιμητικές, μεσολαβ. κλπ.) και η αρνητική ψυχολογία όλων των "παικτών" της αγοράς σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες προοπτικές της.

Παρακολουθώντας την αγορά ακινήτων μπορούμε με βεβαιότητα να ισχυριστούμε πως βρίσκεται σε καλύτερη θέση από ότι πριν, οι αξίες έχουν αρχίσει να σταθεροποιούνται όλοως τιωτικές τάσεις και παρατηρείται μία σχετική κινήτικότητα στην αγορά το τελευταίο διάστημα. Σε κάθε περίπτωση η αγορά εξακολουθεί και δεν καταγράφει σημαντικό αριθμό πράξεων, τέτοιων ώστε να χαρακτηριστεί ως ενεργή και ικανή να παρέχει σημαντικό αριθμό από συγκριτικά στοιχεία. Κότω από τέτοιες συνθήκες, οι οποίες είναι άγνωστο πότε θα ομαλοποιηθούν πλήρως, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποκτά μία επιπρόσθετη δυσκολία καθώς φαίνεται ότι εμπεριέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, η οποία (αβεβαιότητα) δεν είναι μετρήσιμη. Σύμφωνα με τις οδηγίες της ΤΕΓΟΒΑ, 'Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων πραγματοποιείται όταν μη προβλέψιμα μακροοικονομικά γεγονότα επιδρούν ξαφνικά και βίαια στην αγορά. Η συνέντευξη των γεγονότων αυτών μπορεί να είναι ο πανικός πωλητών ή αγορών ή το πάγωμα των πράξεων μέχρι να γίνει ορατή η επίδραση των γεγονότων σε μακροπρόθεσμη βάση. Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με τον μέγιστο βαθμό προσήγησης και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συγκεντρώσαμε. Υπό αυτό το πρίσμα, οι εδώ εκτιμώμενες αξίες υποστηρίζονται

επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση όμως διατηρούμε το δικαίωμα να τροποποιήσουμε τις εκτιμώμενες αξίες εάν αλλάξουν οι όροι, οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε η μελέτη εκτίμησης.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

Η συμφωνηθείσα ύμωβή της εκτίμησης προς τον υπογράφοντα εκτιμητή, δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης, καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη, και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης, σπέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της.

Με εκτίμηση,

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΓΕΣΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ



Νικόλαος Πρωτονοτάριος
REV, Αρ. Μητρώου ΥΠΟΙΚ: 163



ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΒΑΣ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ 38 ΜΕ ΤΗΝ ΟΔΟ ΑΜΥΝΤΑ 1, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ

1. Περιγραφή Εκτιμώμενου

Οι παρακάτω περιγραφές προκύπτουν αποκλειστικά από την αυτοψία, την ενημέρωση που δόθηκε από τους αναθέτοντες την παρούσα και τα στοιχεία τα οποία μας προσκόμισαν, για την ακρίβεια, την πληρότητα και την ορθότητα των οποίων ευθύνονται αποκλειστικά και μόνο οι ίδιοι. Σημακώνεται ότι, πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο μεγαλύτερο μέρος του εκτιμώμενου συγκροτήματος, όπως αυτό περιγράφεται παρακάτω.

1.1. Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση

Το εκτιμώμενο κτίριο γραφείων, βρίσκεται στην συμβολή της λεωφόρου Βασιλίκως Κωνσταντίνου 38 και Αμύντα 1, στο Δήμο Αθηναίων Αττικής. Απέχει 200 μ. από την Λεωφόρο Βασιλίκως Σοφίας και 250 μ. κατά προσέγγιση από την οδό Ηρώδου Αττικού.



Θέση εκτιμώμενου

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από πυκνή αστική δόμηση με τριώροφα κτίρια κατοικιών και επαγγελματικά. Η περιοχή γύρω από τις οδούς Βασιλίκως Κωνσταντίνου και τη

Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας θεωρείται μια από τις γνωστότερες περιοχές κοντά στο κέντρο της Αθήνας καθώς συγκεντρώνει σημαντικό αριθμό υψηλού επιπέδου κτισμάτων που φιλοξενούν επαγγελματικές και εμπορικές χρήσεις.

Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται κατά πολύ ικανοποιητικό τρόπο από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, Υδρευση, Αποχρέωση).

1.2. Γενική περιγραφή του εκτιμωμένου

Το υπό εκτίμηση κτήριο γραφείων, έχει αναλυτικά τις κάτωθι επιφάνειες:

Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Υπόγειο	51,72
1ο όροφο	168,33
2ος όροφος	219,82
3ος όροφος	222,50
4ος όροφος	222,07
5ος όροφος	222,48
6ος όροφος	223,70
7ος όροφος	223,70
8ος όροφος	224,21
Δώμα	100,27
	1.888,80

Το εκτιμώμενο ακίνητο, αφορά οκταώροφο κτήριο γραφείων με υπόγειο. Η πρόσβαση σε όλα τα επίπεδα του κτηρίου επιτυγχάνεται είτε μέσω ενός ανελκυστήρα είτε μέσω ενός κεντρικού κλιμακοστασίου. Ο ανελκυστήρας είναι χωρητικότητας 8 ατόμων.

2. ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

2.1 Πωλήσεις γραφικών στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογή Συγκριτικών Στοιχείων

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφικών στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 1.500,00 €/τ.μ. έως 2.500 €/τ.μ. κύριων χώρων, ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, παλαιότητα, κατάσταση συντήρησης, προσβασιμότητα, ποιότητα κατασκευής κλπ.).

Από τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, εφαρμόσαμε μειωτικούς ή/και αυξητικούς συντελεστές για κάθε συγκριτικό στοιχείο, ώστε η ζητούμενη τιμή πώλησης αυτού να αναχθεί ανάλογα και να αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο.

Στη συνέχεια στη μέση αναγμένη ζητούμενη τιμή πώλησης, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ Ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιопραξίας). Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε: 1.800,00 €/τ.μ.

2.2 Μισθώσεις γραφικών στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου – Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου και με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτό, κυμαίνονται από 10,00 €/τ.μ./μήνα έως 20,00 €/τ.μ./μήνα ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (παλαιότητα, θέση, όροφος, μέγεθος, πρόσβαση, θέα κλπ.) στο σύνολο της δομημένης επιφάνειας.

Καθότι το προς εκτίμηση ακίνητο, είναι καλής ποιότητας με καλά χαρακτηριστικά και λαμβάνοντας υπόψη ότι στα επαγγελματικά ακίνητα της περιοχής η απόδοση (άμεση κεφαλαιοποίηση) είναι της τάξης του 8,5%, η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε: 2.200,00 €/τ.μ.

3. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

3.1. Στοιχεία κτηματογράφος

Για την εφαρμογή της μεθόδου επιλέχθηκαν τα καταλλήλότερα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματογράφο (παρ. 2.1 της παρούσας) τα οποία, αφού έγιναν οι κατάλληλες προσαρμογές λόγω ειδικών, ιδιαίτερων χαρακτηρισμών του εκτιμώμενου σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, απομακρύνθηκαν κατά 10% (πιθανή διαφορά ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας).

Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία τιμή μονάδας, με βάση τα στοιχεία της κτηματογράφος, ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε: 1.800,00 €/τ.μ. για τον 1^ο όροφο. Επ' αυτής της τιμής μονάδας γίνεται αναγωγή 3% ανά όροφο, προκειμένου να προσδιοριστεί η τιμή μονάδας κάθε ορόφου χωριστά.

Οπότε, η αγοραία αξία του ακινήτου σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται σε:

ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑ-ΠΩΛΗΣΗ			
Επίπεδο	Επιφάνεια	Τιμή μονάδας (€/τ.μ.)	Αξία (€)
Υπόγειο	61,72	400,00	24.688,00
Ισόγειο	168,33	2.200,00	370.326,00
1ος όροφος	219,82	1.800,00	395.676,00
2ος όροφος	222,50	1.854,00	412.515,00
3ος όροφος	222,07	1.909,62	424.069,31
4ος όροφος	222,48	1.966,91	437.597,83
5ος όροφος	223,70	2.025,92	453.197,38
6ος όροφος	223,70	2.086,69	466.799,30
7ος όροφος	224,21	2.149,29	481.893,24
Δώμα	100,27	2.213,77	221.975,01
	1.888,80		3.688.791,07

3.2. Μέθοδος προσόδου (άμεσης κεφαλαιοποίησης).

Για την εφαρμογή της μεθόδου της άμεσης κεφαλαιοποίησης της προσόδου, κάνουμε την παραδοχή ότι υπάρχουν πρόθυμοι μισθωτές για τη μίσθωση των εκτιμώμενων στη σημερινή του κατάσταση.

Στη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης της προσόδου για το εκτιμώμενο κτιριακό συγκρότημα, θεωρήσαμε εύλογο ετήσιο συντελεστή απόδοσης 8,8%.

Λαμβάνοντας λοιπόν, ως εύλογο μίσθωμα για το εκτιμώμενο κτίριο τα 18,00 €/τ.μ./μήνα και τα 60 €/έκταση στόλμικας ανά μήνα, η αγοράσα αξία των εκτιμώμενων με βάση τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης αντύχεται σε:

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ-ΜΙΣΘΩΣΗ			
Μίσθωση τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μίσθωμα	Απόδοση	Αξία (€)
5,00	3.703,20	9,00%	41.146,67
5,00	10.099,80	9,00%	112.220,00
16,00	42.205,44	8,50%	496.534,59
16,00	42.720,00	8,50%	502.588,24
16,00	42.637,44	8,50%	501.615,94
16,00	42.716,16	8,50%	502.543,06
16,00	42.950,40	8,50%	505.298,82
16,00	42.950,40	8,50%	505.298,82
16,00	43.048,32	8,50%	506.450,82
10,00	12.032,40	8,50%	141.557,65
			3.815.255,61

Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την αξία των κτιρίων και λήφθηκαν υπόψη στην παρούσα είναι οι εξής:

- Η θέση
- Η προβολή
- Το εμπόδιον
- Η αρχιτεκτονική
- Η σημερινή κατάσταση – βαθμός συντήρησης
- Η ζητούμενη τιμή

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (market value)

Με βάση τα στοιχεία των παραγράφων 3.1. και 3.2. της παρούσας, κρίνουμε ότι η μέση αγοραία αξία του εκτιμώμενου συγκροτήματος γραφείων, επηρεάζεται ελάχιστα από τις δύο μεθόδους, οπότε η τελική αγοραία του αξία ανέρχεται σε:

$(3.688.731,07 \text{ €} + 3.815.255,81 \text{ €}) / 2 = \underline{\underline{3.751.993,34 \text{ €}}}$, για τον Απρίλιο του 2019.

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΙΣΤΟΡΗΚΟΜΕΝΟΣ ΕΚΔΙΔΗΤΗΣ

Nicolas Praspentopoulos

Νικόλαος Πρασπεντόπουλος
REV, Αρ. Μητρώου ΥΠΟΚ: 163



**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΔΥΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ
ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΕΙΣ
ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟ,
ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΓΡΑΒΙΑΣ 4 &
ΓΡΑΝΙΚΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ**

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: Απρίλιος 2018

Αθήνα, Απρίλιος 2018

ΘΕΜΑ: «ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΔΥΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟ, ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΓΡΑΒΙΑΣ 4 & ΓΡΑΝΙΚΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση διενεργήθηκε για την αποτίμηση της αγοραίας αξίας (market value) του εκτιμώμενου, όπως αυτό περιγράφεται στην παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, ήτοι τον Απρίλιο 2018, για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί συγκρότημα κτιρίων γραφείων με υπόγειες αποθήκες και θέσης στάθμευσης στον περιβ. χώρο, στη συμβολή των οδών Γραβιάς 4 και Γρανικού, του Δήμου Αμαρουσίου.

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης, είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα αρχίζει ως 'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλάξει κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλάστων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με πλήρη και ανεξαρτησία και χωρίς εξαναγκασμό'.

Ο ορισμός της αγοραίας αξίας δεν συμπεριλαμβάνει καμία πρόβλεψη για πιθανά κόστη που προκύπτουν κατά την πώληση, ούτε για πιθανούς φόρους που μπορεί να βαρύνουν το ακίνητο.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έλα ως κρίσιμο χρόνο τον Απρίλιο του 2018.

Ταυτότητα Εκτιμητών & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον Νικόλαο Μ. Πρωτονοτάριο, πολιτικό μηχανικό ΕΜΠ.

ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή REV (αρ. μητ. ΥΠΟΧ: 183), ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποίησης για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιοδήποτε δοσοληψία αναφορικά με τα εκτιμώμενα ακίνητα και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης των ενταλέων.

Παραδοχές Εκτίμησης

Βασικές Παραδοχές

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας υπάρχουν, είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημεσίωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεικνύονται από τους εντάλες. Βασίζονται δε στα στοιχεία τα οποία προσκομίσθηκαν. Η νομική ταύτιση εξετάζεται από τον σκοπό και την ανάρθρωση της παρακάτω εκτίμησης.

β) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει οποιαδήποτε και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η κανονήτητα ανάληψης των φορτίων, που πιθανά μελλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος, είναι επαρκής.

γ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές φύσης ζητήματα στο εκτιμώμενο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

Ειδικές Παραδοχές

δ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους απαιτύωσι, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία τα οποία μας προσκομίσθηκαν.

ε) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν θαπνίες ή απωλλογής φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.

στ) Δεν πραγματοποιήθηκε παλαιδομικός έλεγχος, ως αναφορά το παλαιδομικό καθεστώς του εκτιμώμενου και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι ισχύουν για αυτό. Τα στοιχεία ενλήφθηκαν από πλήρη σειρά σχεδίων τα οποία μας προσκομίσθηκαν.

Οποιοδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδω εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Αυτοψία

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο σύνολο του εκτιμώμενου. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 20 Απριλίου 2018.

Πηγές Πληροφοριών

Στα διάφορα στοιχεία που κλήθηκαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προσεδόμιασαν οι αναθέτοντες την παρούσα, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και στη γύρω περιοχή ο αρμόδιος Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Νικόλαος Πρωτονοστόριος, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετιών στοιχείων και πληροφοριών.

Ο εκτιμητής δεν έχει ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που του προσκομίσθηκαν. Για την εγκυρότητα, ορθότητα και ακρίβεια των παραπάνω στοιχείων ουδείς ευθύνη φέρει.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της ΤΕΘΑΥΑ (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2012) και το Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην 9η έκδοση 2018. Η παρούσα πιστοποιημένη εκτίμηση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο της προσόδου (άμεση κεφαλαιοποίηση). Η εφαρμογή των μεθόδων αναφέρεται στο Παράρτημα.

Εκτίμηση Αγοράς Αξίας (Market Value)

Κρίνουμε ότι, η Αγορά Αξία του εκτιμώμενου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία του Απριλίου 2018, ανέρχεται σε:

10.230.286,87 €. (όλα τα καταμεινόντα θμερόσπες τρέφονα χιλιάδες διακόσια ονδάρια (81 μινά και εδάρια από Απρίλ).

Παρακαλούμε βλέπτε αναλυτικά όλες τις Παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στο ενοσημικό της έκδοσης.

Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων & Εκμνηκή Βεβαιότητα

Η πρόσφατη παγκόσμια μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση έχει οδηγήσει σε μια πρωτόγνωρη κρίση εμπιστοσύνης και στην αγορά ακινήτων. Η κρίση στα ακίνητα παρουσιάζεται με διαφορά φάσης περίπου ένα χρόνο σε σχέση με την χρηματοπιστωτική κρίση των τραπεζών και εκδηλώνεται σε ολόκληρο το φάσμα της αγοράς μέσω διαφόρων εκφάνσεων όπως η άρνηση των πιστωτικών ιδρυμάτων να χρηματοδοτήσουν σχεδόν πώσης φυσικά επενδυτικά σχέδια με αποτέλεσμα το πάγωμα σημαντικών πράξεων, η μείωση των αξιών (και η ταυτόχρονη αύξηση των αποδόσεων), η ραγδαία αύξηση του δείκτη κινών καταστημάτων ακόμη και σε πρωτεύουσες αγορές, η συρρίκνωση των επαρκών του χώρου (κατοικιακές, εκμνηκές, μασιές κλπ.) και η αρνητική ψυχολογία όλων των 'πιατών' της αγοράς σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες προοπτικές της.

Παρακολουθώντας την αγορά ακινήτων μπορούμε με βεβαιότητα να ισχυριστούμε πως βρίσκεται σε καλύτερη θέση από ότι πριν, οι αξίες έχουν αρχίσει να σταθεροποιούνται δάως πτωπικές τάσεις και παρατηρείται μία σχετική κνητικότητα στην αγορά το τελευταίο διάστημα. Σε κάθε περίπτωση η αγορά εξακολουθεί και δεν καταγράφει σημαντικό αριθμό πράξεων, τέτοιων ώστε να χαρακτηριστεί ως ενεργή και καινή να παρέχει σημαντικό αριθμό από συγκεκριμένα στοιχεία. Κάτω από τέτοιες συνθήκες, οι οποίες είναι άγνωστα πότε θα ομαλοποιηθούν τελείως, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποκτά μια επιπρόσθετη δυσκολία καθώς φαίνεται ότι εμπνέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, η οποία (αβεβαιότητα) δεν είναι μετρήσιμη. Σύμφωνα με τις οδηγίες της ΤΕΓΟΒΑ, 'Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων πραγματοποιείται όταν μη προβλέψιμα μακροοικονομικά γεγονότα επδρούν ξαφνικά και βίαια στην αγορά. Η συνέπεια των γεγονότων αυτών μπορεί να είναι ο πτωικός πωλήσεων ή αγορών ή το πάγωμα των πράξεων μέχρι να γίνει ορατή η επίδραση των γεγονότων σε μακροπρόθεσμη βάση'. Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης

**ΔΥΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΕΣ
ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟΝ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟ, ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ
ΓΡΑΒΙΑΣ 4 & ΓΡΑΝΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ
ΑΤΤΙΚΗΣ**

1. Περιγραφή Εκτιμώμενου

Οι παρακάτω περιγραφές προκύπτουν αποκλειστικά από την αεροφωτία, την ενημέρωση που εφάρτε από τους αναθέτοντες την παρούσα και τα στοιχεία τα οποία μας προσκόμισαν, για την ακρίβεια, την πληρότητα και την ορθότητα των οποίων ευθύνονται αποκλειστικά και μόνο οι ίδιοι. Σημαίνεται ότι, πραγματοποιήθηκε αεροφωτία στο μεγαλύτερο μέρος του εκτιμώμενου συγκροτήματος, όπως αυτό περιγράφεται παρακάτω.

1.1. Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση

Το εκτιμώμενο κτιριακό συγκρότημα γραφείων, βρίσκεται στα Μαρούσι, στην περιοχή του βορειοδυτικού της Αττικής Οδού επί των οδών Γραβιάς 4 και Γρανικού. Απέχει μόλις 150 μ. από το δαχτυλίδι, 100 μ. από τη Λ. Κηφισίας και 400 μ. από την οδό Αμαρουσίου – Χαλανδρίου.



Θέση εκτιμώμενου

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της περιοχής του, έχει άμεση πρόσβαση στη Λ. Κληφίας και στη Λ. Αμαρουσίου - Χαλανδρίου. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται κατά πολύ καλά τρόπο από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Η εγγύς περιοχή είναι μικτής χρήσης, με κυρίως επαγγελματικές χρήσεις, εταιρείες, τράπεζες, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, εμπόρικά κέντρα, το μέγαρο του ΟΤΕ και γενικότερα μία από τις καλές επαγγελματικές περιοχές της πρωτεύουσας.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, Υδρεύση, Αποχέτευση).

1.2. Γενική περιγραφή του εκτιμωμένου

Τα υπό εκτίμηση δύο κτίρια γραφείων, έχουν αναλυτικά τις κάτωθι επιφάνειες:

Επίπεδο	Επιφάνεια
Υπόγειο	455,13
Ισόγειο	456,72
1ος όροφος	435,36
2ος όροφος	435,36
3ος όροφος	435,36
4ος όροφος	435,36
5ος όροφος	435,36
Δώμα	176,58
	3.285,23

Επίπεδο	Επιφάνεια
Υπόγειο	386,01
Ισόγειο	368,10
1ος όροφος	396,73
2ος όροφος	396,73
3ος όροφος	396,73
4ος όροφος	396,73
5ος όροφος	396,73
Δώμα	23,25
	2.760,99

Και

Εξωτερικές θέσεις στάθμευσης (στο κτίριο Ι)	28,00
Εξωτερικές θέσεις στάθμευσης (στο κτίριο Η)	28,00

Πρόκειται για δύο ανεξάρτητα κτίρια γραφείων. Το Κτίριο Α αποτελείται από έξη ορόφους και χώρο υπογείου. Στους ορόφους και στο ισόγειο βρίσκονται χώροι γραφείων ενώ στο Υπόγειο βρίσκονται αποθηκευτικοί χώροι.

Ειδικώς τους χώρους του υπογείου το δάπεδο είναι επενδυμένο με μαρμαρέο η οροφή είναι ψευδοροφή επενδυμένη με γυψοσανίδα και ο φωτισμός επιπληγχάνεται με χωνευτό φωτιστικό.

Όλη η ανώτατη έχει χρήση γραφείων.

Το κτίριο Β αφορά εξαώροφο κτίριο γραφείων με Υπόγειο με τα ίδια χαρακτηριστικά.

2. ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ – ΚΤΙΡΙΩΝ

2.1 Πωλήσεις γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογή Συγκριτικών Στοιχείων

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 1.400,00 €/τ.μ. έως 2.300 €/τ.μ. κύριων χώρων, ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, παλαιότητα, κατάσταση συντήρησης, προαβασιμότητα, ποιότητα κατασκευής κλπ.).

Από το διαθέσιμο συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, εφαρμόσαμε μειωτικούς ή/και αυξητικούς συντελεστές για κάθε συγκριτικό στοιχείο, ώστε η ζητούμενη τιμή πώλησης αυτού να αναχθεί ανάλογα και να αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο.

Στη συνέχεια στη μέση ανηγμένη ζητούμενη τιμή πώλησης, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιопραξίας). Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας ανέρχεται στραγγκατοποιημένα σε: 1.300,00 €/τ.μ.

Ακολουθεί ο Γενικός Πίνακας Συγκριτικών στοιχείων Ζητούμενων τιμών γραφείων στην Περιοχή του Εκτιμώμενου

Α/Α Στοιχείο	Περιγραφή	Μετρήσιμα αποτελέσματα	Μετρήσιμα αποτελέσματα ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ	Μετρήσιμα αποτελέσματα ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ	Μετρήσιμα αποτελέσματα ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ	Μετρήσιμα αποτελέσματα ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ	Μετρήσιμα αποτελέσματα ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ
1	Κατάσταση	Κατάσταση του χώρου με πλάτος 10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	Κατάσταση	Κατάσταση του χώρου με πλάτος 10%	10%	10%	10%	10%	10%
3	Κατάσταση	Κατάσταση του χώρου με πλάτος 10%	10%	10%	10%	10%	10%
4	Κατάσταση	Κατάσταση του χώρου με πλάτος 10%	10%	10%	10%	10%	10%
Σύνολο				1.000,00 €			1.000,00 €
Σύνολο των 4 στοιχείων				1.000,00 €			1.000,00 €
Σύνολο των 4 στοιχείων				1.000,00 €			1.000,00 €

2.2 Μεθώσις γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκπαιδευμένου – Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μεθώσις γραφείων χώρων στην ευρύτερη περιοχή του εκπαιδευμένου και με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτό, κυμαίνονται από 7,00 €/τ.μ. μήνα έως 15,00 €/τ.μ. μήνα ανάλογα με το είδος τους χαρακτηριστικά (παλαιότητα, θέση, όροφος, μέγεθος, πρόσβαση, θέα κλπ.) στο σύνολο της δομημένης επιφάνειας.

Καθότι το προς εκτίμηση ακίνητο είναι καλής ποιότητας με καλά χαρακτηριστικά και λαμβάνοντας υπόψη ότι στα επαγγελματικά ακίνητα της περιοχής η απόδοση (άμεση κεφαλαιοποίηση) είναι της τάξης του 8,5%, η προσαρμοσμένη εκπαιδευμένη αγορά αξία μονάδας ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 1.000,00 €/τ.μ.

3. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

3.1. Στοιχεία κτηματογορίας

Για την εφαρμογή της μεθόδου επιλέχθηκαν τα κατάλληλα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματογορία (παρ. 2.1 της παρούσας) τα οποία, αφού έγιναν οι κατάλληλες προσαρμογές λόγω ειδικών, ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκπαιδευμένου σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, απομειώθηκαν κατά 10% (πιθανή διαφορά ζητούμενης τιμής και πιθανής

δυνατότητας).

Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγορά πηλ μονάδας, με βάση τα στοιχεία της κτηματογοράς, ανέρχεται στραγγυλοποιημένα σε: 1.800,00 €/τ.μ. για τον 1^ο όροφο. Επ' αυτής της πηλς μονάδας γίνεται αναγωγή 3% ανά όροφο, προκειμένου να προσδιοριστεί η τιμή μονάδας κάθε ορόφου χωριστά.

Επίσης, από την ίδια έρευνα της αγοράς, κρίνουμε ότι η αγορά αξία των υποθρύων θέσεων στάθμευσης ανέρχεται σε 4.000 €/θέση.

Οπότε, η αγορά αξία των ακινήτων σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται σε:

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ-ΠΩΛΗΣΕΙΣ			
Επίλυδο	Επιφάνεια	Τιμή μονάδας (€/τ.μ.)	Αξία (€)
Υπόγειο	455,13	400,00	182.052,00
Ισόγειο	455,72	1.800,00	822.096,00
1ος όροφος	435,36	1.800,00	783.648,00
2ος όροφος	435,36	1.854,00	807.157,44
3ος όροφος	435,36	1.909,62	831.972,16
4ος όροφος	435,36	1.966,91	856.313,33
5ος όροφος	435,36	2.025,92	882.002,73
Δώμα	176,58	2.086,69	368.468,31
	3.265,23		5.533.109,97

Επίλυδο	Επιφάνεια		
Υπόγειο	386,01	400,00	154.404,00
Ισόγειο	368,10	1.800,00	662.580,00
1ος όροφος	396,73	1.800,00	714.105,00
2ος όροφος	396,73	1.854,00	735.528,15
3ος όροφος	396,73	1.909,62	757.593,99
4ος όροφος	396,73	1.966,91	780.321,81
5ος όροφος	396,73	2.025,92	803.731,47
Δώμα	23,25	2.086,69	48.515,62
	2.760,99		4.656.780,05

Εξωτερικές θέσεις στάθμευσης (στο κτίριο Ι)	28,00	4.000,00	112.000,00
Εξωτερικές θέσεις στάθμευσης (στο κτίριο ΙΙ)	28,00	4.000,00	112.000,00
			224.000,00

δηλαδή συνολικά: **10.453.530,02 €**

3.2. Μέθοδος προσόδου (άμεσης κεφαλαιοποίησης).

Για την εφαρμογή της μεθόδου της άμεσης κεφαλαιοποίησης της προσόδου, κάναμε την παραδοχή, ότι υπάρχουν πρόθυμοι μισθωτές για τη μίσθωση των εκτιμώμενων στη σημερινή του κατάσταση.

Στη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης της προσόδου για το εκτιμώμενο κτιριακό συγκρότημα, θεωρήσαμε εύλογο επίσοι συντελεστή απόδοσης 8,5%.

Λαμβάνοντας λοιπόν, ως εύλογο μίσθωμα για το εκτιμώμενο κτίριο τα 12,5 €/τ.μ./μήνα σε όλες τις επιφάνειες της ανωδομής και τα 50 €/θέση στάθμευσης ανά μήνα, η αγοραία αξία των εκτιμώμενων με βάση τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης ανέρχεται σε:

ΚΤΗΡΙΑΤΟΡΑ-ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ			
Μισθωτική τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μίσθωμα	Απόδοση	Αξία (€)
5,00	27.307,80	8,50%	321.268,24
12,50	68.508,00	8,50%	805.976,47
12,50	65.304,00	8,50%	768.282,35
12,50	65.304,00	8,50%	768.282,35
12,50	65.304,00	8,50%	768.282,35
12,50	65.304,00	8,50%	768.282,35
12,50	65.304,00	8,50%	768.282,35
12,50	65.304,00	8,50%	768.282,35
10,00	21.189,60	8,50%	249.289,41
			5.217.945,88

Μισθωτική τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μίσθωμα	Απόδοση	Αξία (€)
5,00	23.160,60	8,50%	272.477,65
12,50	55.215,00	8,50%	649.588,24
12,50	59.508,75	8,50%	700.102,94
12,50	59.508,75	8,50%	700.102,94
12,50	59.508,75	8,50%	700.102,94
12,50	59.508,75	8,50%	700.102,94
12,50	59.508,75	8,50%	700.102,94
10,00	2.790,00	8,50%	32.823,53
			4.455.404,12

Μισθωτική τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μίσθωμα	Απόδοση	Αξία (€)
50,00	16.800,00	9,00%	186.666,67
50,00	16.800,00	9,00%	186.666,67
			373.333,33

Δηλαδή συνολικά: **10.048.883,33 €**

Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την αξία των κτιρίων και λήφθηκαν υπόψη στην παρούσα είναι οι εξής:

- Η θέση
- Η προβολή
- Το εμβαδόν
- Η αρχιτεκτονική
- Η σημερινή κατάσταση – βαθμός συντήρησης
- Η ζητούμενη τιμή

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (market value)

Με βάση τα στοιχεία των παραγράφων 3.1. και 3.2. της παρούσας, κρίνουμε ότι η μέση αγοραία αξία του εκτιμώμενου συγκροτήματος γραφείων, επιηρεάζεται εξίσου από τις δύο μεθόδους, οπότε η τελική αγοραία του αξία ανέρχεται σε:

$(10.413.880,02 \text{ €} + 10.040.883,33 \text{ €}) / 2 = \underline{10.230.268,67 \text{ €}}$, για τον Απρίλιο του 2016.

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΠΕΡΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ



Νικόλαος Προποντσόπουλος
REV, Αρ. Μητρώβ. ΥΠΟΙΚ. 163



**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
ΜΕ ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ ΓΚΑΡΑΖ ΕΠΙ ΤΗΣ
ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 280, ΔΗΜΟΣ
ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ.**

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: Απρίλιος 2018

Αθήνα, Απρίλιος 2018

ΘΕΜΑ: «ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ ΓΚΑΡΑΖ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 280, ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ.»

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση διενεργήθηκε για την αποτίμηση της αγοραίας αξίας (market value) του εκτιμώμενου, όπως αυτό περιγράφεται στην παρούσα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, ήτοι τον Απρίλιο 2018, για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί συγκρότημα κτιρίων γραφείων με υπόγειες αποθήκες και θέσης στάθμευσης, επί της Λ. Κηφισίας 280, του Δήμου Χαλανδρίου.

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ορίζεται ως 'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλάσσεται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σιωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό'.

Ο αριθμός της αγοραίας αξίας δεν συμπεριλαμβάνει καμία πρόβλεψη για πιθανά κόστη που προκύπτουν κατά την πώληση, ούτε για πιθανούς φόρους που μπορεί να βαρύνουν το ακίνητο.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο τον Απρίλιο του 2018.

Ταυτότητα Εκτιμητών & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον Μακάριο Μ. Πρωτονοτάριο, πολιτικό μηχανικό ΕΜΠ, ανεξάρτητα πιστοποιημένο εκτιμητή RIV (αρ. μητ. ΥΠΟΙΚ: 183), ο οποίος διθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε

έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το εκτιμώμενο ασήνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, σπύλαχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης των εντολών.

Παραδοχές Εκτίμησης

Βασικές Παραδοχές

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας υπάρχουν, είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ασήνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό εταχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ασήνητου. Όλες οι επιφανείες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από τους εντολές. Βασίζονται δε στα στοιχεία τα οποία προσκομίσθηκαν. Η νομική ταύτιση ξαρκύνει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.

β) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει απροσάρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδοφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάλυσης των φορτίων, που πιθανά μέλλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος, είναι επαρκής.

γ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές φύσης ζητήματα στα εκτιμώμενο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

Ειδικές Παραδοχές

δ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία τα οποία μας προσκομίσθηκαν.

ε) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές συνθήκες (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή επαλληλές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.

στ) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος, ως αναφορά το πολεοδομικό καθεστώς του εκτιμώμενου και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι ισχύουν για αυτό. Τα στοιχεία αντλήθηκαν από πλήρη σειρά σχεδίων τα οποία μας προσκομίσθηκαν.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλει την εδω εκτιμώμενη αξία. Ως σε τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανέλλογη περίπτωση.

Αυτοψία

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο σύνολο του εκτιμώμενου. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 20 Απριλίου 2018.

Πηγές Πληροφοριών

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν οι αναθέτοντες την παρούσα, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και στη γύρω περιοχή ο αρμόδιος Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Νικόλαος Πρωτονοτάριος, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Ο εκτιμητής δεν έχω ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που του προσκομίσθηκαν. Για την εγκυρότητα, ορθότητα και ακρίβεια των παραπάνω στοιχείων ουδένια ευθύνη φέρει.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της ΤΕΘΕΝΑ (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2012) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην 9η έκδοση 2018. Η παρούσα πιστοποιημένη εκτίμηση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο της προσόδου (έμμεση κεφαλαιοποίηση). Η εφαρμογή των μεθόδων αναφέρεται στο Παράρτημα.

Εκτίμηση Αγοράς Αξίας (Market Value)

Κρίνουμε ότι, η Αγορά Αξία του εκτιμώμενου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία του Απριλίου 2018, ανέρχεται σε:

17.476.309,73 € (Δύο εκτώ εκατομμύρια τετρακόσκις εβδομήντα πέντε χιλιάδες ισιακόσια εννέα ευρώ και εβδομήντα τρία λεπτά).

Παρακαλούμε βλέπετε αναλυτικά όλες τις Παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στο αναλυτικό της έκθεσης.

Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων & Εκπληκκή Βεβαιότητα

Η πρόσφατη παγκόσμια μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση έχει οδηγήσει σε μια πρωτόγνωρη κρίση εμπιστοσύνης και στην αγορά ακινήτων. Η κρίση στα ακίνητα παρουσιάστηκε με διάφορα φάσης περίπου ένα χρόνο σε σχέση με την χρηματοπιστωτική κρίση των τραπεζών και εκδηλώνεται σε ολόκληρο το φάσμα της αγοράς μέσω διάφορων εκφάνσεων όπως η άρνηση των πιστωτικών ιδρυμάτων να χρηματοδοτήσουν σχεδόν πάσης φύσεως επενδυτικά σχέδια με αποτέλεσμα το πάγωμα σημαντικών πράξεων, η μείωση των αξιών (και η ταυτόχρονη αύξηση των αποδόσεων), η ραγδαία αύξηση του δείκτη κενών κατοστημάτων ακόμη και σε πρωτεύουσες αγορές, η συγκέντρωση των εταιριών του χώρου (κατασκευαστικές, εκπληκτικές, μεσιτικές κλπ.) και η αρνητική ψυχολογία όλων των "παίκτων" της αγοράς σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες προοπτικές της.

Παρακολουθώντας την αγορά ακινήτων μπορούμε με βεβαιότητα να ισχυριστούμε πως βρίσκεται σε καλύτερη θέση από ότι πριν, οι αξίες έχουν αρχίσει να σταθεροποιούνται ελάχως πτωτικές τάσεις και παρατηρείται μία σχετική κινητικότητα στην αγορά το τελευταίο διάστημα. Σε κάθε περίπτωση η αγορά εξακολουθεί και δεν καταγράφει σημαντικό αριθμό πράξεων, τέτοιων ώστε να χαρακτηριστεί ως ενεργή και κοινή να παρέχει σημαντικό αριθμό από συγκριτικά στοιχεία. Κάτω από τέτοιες συνθήκες, οι οποίες είναι άγνωστο πότε θα ομαλοποιηθούν πλήρως, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποτελεί μια επιπρόσθετη δυσκολία καθώς φαίνεται ότι υπερρέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, η οποία (αβεβαιότητα) δεν είναι μετρήσιμη. Σύμφωνα με τις οδηγίες της ΤΕΘΟΝΑ, "Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων πραγματοποιείται όταν μη προβλέψιμα μακροοικονομικά γεγονότα επιδρούν ξαφνικά και βίαια στην αγορά. Η συνέπεια των γεγονότων αυτών μπορεί να είναι ο πανικός πωλητών ή αγορών ή το πάγωμα των πράξεων μέχρι να γίνει ορατή η επίδραση των γεγονότων σε μακροπρόθεσμη βάση". Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με τον μέγιστο βαθμό προσέγγισης και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συγκεντρώσαμε. Υπό αυτό το πρίσμα, οι εδώ εκτιμώμενες αξίες υποστηρίζονται

επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση όμως διατηρούμε το δικαίωμα να τροποποιήσουμε τις εκτιμώμενες αξίες εάν αλλάξουν οι όροι οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε η μελέτη εκτίμησης.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς τον υπογράφοντα εκτιμητή, δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης, καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη, και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης, απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της.

Με εκτίμηση,

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ



Νικόλαος Πρωτονοτάριος
REV, Αρ. Μητρώου ΥΠΟΙΚ: 163



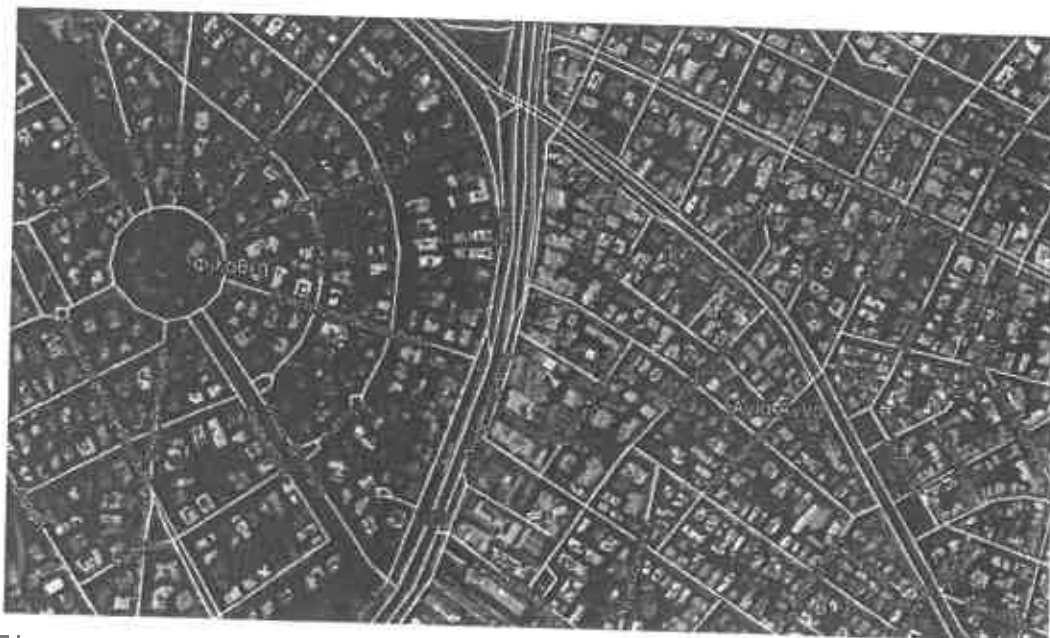
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ ΓΚΑΡΑΖ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 280, ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ.

1. Περιγραφή Εκτιμώμενου

Οι παρακάτω περιγραφές προκύπτουν αποκλειστικά από την αυτοψία, την ενημέρωση που πήραμε από τους αναθέτοντες την παρούσα και τα στοιχεία τα οποία μας προσκόμισαν, για την ακρίβεια, την πληρότητα και την ορθότητα των οποίων ευθύνονται αποκλειστικά και μόνο οι ίδιοι. Σημακώνεται ότι, πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο μεγαλύτερο μέρος του εκτιμώμενου συγκροτήματος, όπως αυτό περιγράφεται παρακάτω.

1.1. Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση

Το εκτιμώμενο κτιριακό συγκρότημα γραφείων, βρίσκεται στο Χαλάνδρι, στα σύνορα Χαλανδρίου επί της Λ. Κηφισίας 280, στη θέση «Αγία Άννα», στο Ο.Τ. 331.



Θέση εκτιμώμενου

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της περιοχής του, έχει άμεση πρόσβαση στη Λ. Κηφισίας. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται κατά εκανατολικό τρόπο από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς που διέρχονται τη Λ. Κηφισίας.

Η εγγύς περιοχή είναι επαγγελματικής χρήσης, με εταιρείες, αντιπροσωπεύει αυτοκινήτων, εμπορικά κέντρα, φαρμακεία και γενικότερα μία από τις καλύτερες επαγγελματικές περιοχές της πρωτεύουσας.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, Υδρεύση, Αποχέτευση).

1.2. Γενική περιγραφή του εκτιμωμένου

Τα υπό εκτίμηση κτίρια γραφείων, έχουν αναλυτικά τις κάτωθι επιφάνειες:

Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Υπόγειο Β-Αποθήκες	339,21
Υπόγειο Α-Αποθήκες	231,00
Υπόγειο Β-Θέσεις Στάθμευσης	32,00
Υπόγειο Α-Θέσεις Στάθμευσης	22,00
1ο όροφο	1.399,81
Ημιώροφος	681,99
Α Όροφος	681,99
	3.385,00

Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Υπόγειο Α-Θέσεις Στάθμευσης	44,00
Υπόγειο Β-Θέσεις Στάθμευσης	46,00
1ο όροφο Α	691,20
1ο όροφο Β	639,60
2ος όροφος	652,58
3ος όροφος	973,10
4ος όροφος	973,10
Δώμα	176,58
	5.163,26

Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Υπόγειο Β-Θέσεις Ιτάθμευσης	35,00
Υπόγειο Α-Θέσεις Ιτάθμευσης	29,00
Ισόγειο	544,81
1ος όροφος	307,36
2ος όροφος	307,36
Δώμα	27,16
	1.250,69

Πρόκειται για ανεξάρτητα κτίρια γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Η ποιότητα κατασκευής τους είναι πολύ καλή και είναι σύγχρονοι χώροι γραφείων με όλες τις ανέσεις.

2. ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ – ΚΤΙΡΙΩΝ

2.1 Πωλήσεις γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογή Συγκριτικών Στοιχείων

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 1.400,00 €/τ.μ. έως 2.500 €/τ.μ. κίριων χώρων, ανάλογα με το είδος τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, παλαιότητα, κατάσταση συντήρησης, προσβασιμότητα, ποιότητα κατασκευής κλπ.).

Από το διαθέσιμο συγκριτικό στοιχεία της περιοχής, εφαρμόσαμε μειωτικούς ή/και αυξητικούς συντελεστές για κάθε συγκριτικό στοιχείο, ώστε η ζητούμενη τιμή πώλησης αυτού να αντισχέτι ανάλογα και να αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο.

Στη συνέχεια στη μέση ανηγμένη ζητούμενη τιμή πώλησης, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής διαπραξίας). Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε: 1.700,00 €/τ.μ.

2.2 Μεστώσεις γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου – Μέθοδος άμεσης εφαστάσπισης

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στα συμπεράσματα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου και με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτό, κυμαίνονται από 7,00 €/τ.μ.μήνα έως 16,00 €/τ.μ.μήνα ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (παλαιότητα, θέση, όροφος, μέγεθος, πρόσβαση, θέα κλπ.) στο σύνολο της δομημένης επιφάνειας.

Καθώς το προς εκτίμηση ακίνητο, είναι καλής ποιότητας με καλά χαρακτηριστικά και λαμβάνοντας υπόψη ότι στα επαγγελματικά ακίνητα της περιοχής η απόδοση (έκθεση κεφαλαιοποίηση) είναι της τάξης του 8,5%, η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 1.700,00 €/τ.μ.

3. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

3.1. Στοιχεία κτηματαγοράς

Για την εφαρμογή της μεθόδου επιλέχθηκαν τα καταλληλότερα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά (παρ. 2.1 της παρούσας) τα οποία, αφού έγιναν οι κατάλληλες προσαρμογές λόγω ειδικών, ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, απομειώθηκαν κατά 10% (πιθανή διαφορά ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας).

Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία τιμή μονάδας, με βάση τα στοιχεία της κτηματαγοράς, ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε: 1.700,00 €/τ.μ. για τον 1^ο όροφο. Επ' αυτής της τιμής μονάδας γίνεται αναγωγή 3% ανά όροφο, προκειμένου να προσδιοριστεί η τιμή μονάδας κάθε ορόφου χωριστά.

Επίσης, από την ίδια έρευνα της αγοράς, κρίνουμε ότι η αγοραία αξία των υπαίθριων θέσεων σταθμεύσης ανέρχεται σε 4.000 €/θέση.

Οπότε, η αγοραία αξία των ακινήτων σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται σε:

ΚΤΗΜΑΤΑ ΠΡΑ-ΠΡΑΝΕΙΣ			
Επίπεδο	Επιφάνεια	Τιμή μονάδας (€/τ.μ.)	Αξία (€)
Υπόγειο Β-Αποθήκες	339,21	400,00	135.684,00
Υπόγειο Α-Αποθήκες	231,00	400,00	92.400,00
Υπόγειο Β-Θέσεις Στάθμευσης	32,00	4.000,00	128.000,00
Υπόγειο Α-Θέσεις Στάθμευσης	22,00	4.000,00	88.000,00
Ισόγειο-	1.399,81	2.000,00	2.799.620,00
Ημιώροφος-	681,99	1.400,00	954.786,00
Α Όροφος-	681,99	1.600,00	1.091.184,00
	3.388,00		5.289.574,00

Επίπεδο	Μικτή Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή μονάδας (€/τ.μ.)	Αξία (€)
Υπόγειο Α-Θέσεις Στάθμευσης	44,00	4.000,00	176.000,00
Υπόγειο Β-Θέσεις Στάθμευσης	46,00	4.000,00	184.000,00
Ισόγειο Α	691,20	2.000,00	1.382.400,00
Ισόγειο Β	693,60	2.000,00	1.387.200,00
1ος όροφος	652,58	1.700,00	1.109.386,00
2ος όροφος	973,10	1.751,00	1.703.898,10
3ος όροφος	973,10	1.803,53	1.755.015,04
4ος όροφος	973,10	1.857,64	1.807.665,49
Δώμα	176,58	1.913,36	337.861,99
	5.163,26		9.723.426,62

Επίπεδο	Μικτή Επιφάνεια	Τιμή μονάδας (€/τ.μ.)	Αξία (€)
Υπόγειο Β-Θέσεις Στάθμευσης	35,00	4.000,00	140.000,00

Υπόγειο Α-Θέσεις Στάθμευσης	25,00	4.000,00	116.000,00
Κοράγιο	544,81	2.000,00	1.089.620,00
1ος όροφος	307,36	1.700,00	522.512,00
2ος όροφος	307,36	1.751,00	538.187,36
Δώμα	27,16	1.803,53	48.983,87
	1.250,69		2.455.303,23

Δηλαδή συνολικά: **17.488.403,89 €**

3.2. Μέθοδος προσόδου (άμεσης κεφαλαιοποίησης).

Για την εφαρμογή της μεθόδου της άμεσης κεφαλαιοποίησης της προσόδου, κάναμε την παραδοχή ότι υπάρχουν πρόθυμοι μισθωτές για τη μίσθωση των εκτιμώμενων στη σημερινή του κατάσταση.

Στη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης της προσόδου για το εκτιμώμενο κτήσιό συγκρότημα, θεωρήσαμε εύλογο επίσο συντελεστή απόδοσης 8,5%.

Λαμβάνοντας λοιπόν, ως εύλογο μίσθωμα για το εκτιμώμενο κτήριο τα 11,00 και 12,00 €/τ.μ./μήνα και τα 50 €/εξάμηνη στάθμευσης ανά μήνα, η αγορά αξία των εκτιμωμένων με βάση τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης ανέρχεται σε:

ΚΤΗΜΑΤΑΦΟΡΑ-ΜΙΣΘΩΖΕΤΕ			
Μισθωτική τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μίσθωμα	Απόδοση	Αξία (€)
5,00	20.352,60	9,00%	226.140,00
5,00	13.860,00	9,00%	154.000,00
100,00	38.400,00	9,00%	426.666,67
100,00	26.400,00	9,00%	293.333,33
11,00	134.774,92	8,50%	2.173.822,59
11,00	90.022,68	8,50%	1.059.090,35
11,00	90.022,68	8,50%	1.059.090,35
			5.392.143,29

Μισθωτική τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μισθώμα	Απόδοση	Αξία (€)
100,00	52.800,00	9,00%	586.666,67
100,00	52.800,00	9,00%	586.666,67
18,00	9.936,00	8,50%	116.894,12
12,00	99.532,80	8,50%	1.170.974,12
12,00	91.238,40	8,50%	1.073.392,94
12,00	93.971,52	8,50%	1.105.547,29
12,00	140.126,40	8,50%	1.648.545,88
12,00	140.126,40	8,50%	1.648.545,88
10,00	116.772,00	8,50%	1.373.788,24
			9.311.021,80

Μισθωτική τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μισθώμα	Απόδοση	Αξία (€)
100,00	42.000,00	9,00%	466.666,67
100,00	42.000,00	9,00%	466.666,67
11,00	3.828,00	8,50%	45.035,29
11,00	71.914,92	8,50%	846.057,88
11,00	40.571,52	8,50%	477.312,00
11,00	40.571,52	8,50%	477.312,00
			2.779.050,51

Δηλαδή συνολικά **17.482.213,91 €**

Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την αξία των κτιρίων και λήφθηκαν υπόψη στην παρούσα είναι οι εξής:

- Η θέση
- Η προβολή
- Το εμβαδόν
- Η αρχιτεκτονική
- Η σημερινή κατάσταση – βαθμός συντήρησης
- Η ζητούμενη τιμή

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (market value)

Με βάση τα στοιχεία των παραγράφων 3.1. και 3.2. της παρούσας, κρίνουμε ότι η μέση αγοραία αξία του εκτιμώμενου συγκροτήματος γραφείων, επηρεάζεται αξιόλογα από τις δύο μεθόδους, οπότε η τελική αγοραία του αξία ανέρχεται σε:

$(17.468.403,80\text{€} + 17.482.215,81\text{€}) / 2 = \underline{17.475.309,73\text{€}}$, για τον Απρίλιο του 2018.

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Nicolaos Protanotarios

Νικόλαος Πρωτονοτάριος
REV, Αρ. Μητρώου ΥΠΟΙΚ: 163



**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΕΠΤΑΟΡΟΦΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ
ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΕΡΟΠ. ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ 34β,
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ «ΑΓ. ΘΩΜΑΣ»,
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ**

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: Απρίλιος 2018

Αθήνα, Απρίλιος 2018

ΘΕΜΑ: «ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΠΤΑΟΡΟΦΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ ΕΠΙΠΕΔΑ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΕΡΟΠΟΡΟΥ ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ 34Β, ΣΤΟΝ «ΑΓΙΟ ΘΩΜΑ» ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση διενεργήθηκε για την αποτίμηση της αγοραίας αξίας (market value) του εκτιμώμενου, όπως αυτό περιγράφεται στην παρούσα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, ήτοι τον Απρίλιο 2018, για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί αυτόνομο επτάοροφο κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια, επί της οδού Αεροπόρου Παπαναστασίου 34β, του Δήμου Αθηναίων.

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης, είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), η οποία σύμφωνα με το Διεθνή Εκτιμητικό Πρότυπο ορίζεται ως "Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλάξει κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των τιμαρτών της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με πληγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό".

Ο αριθμός της αγοραίας αξίας δεν συμπεριλαμβάνει καμία πρόβλεψη για πιθανά κόστη που προκύπτουν κατά την πώληση, ούτε για πιθανούς φόρους που μπορεί να βαρύνουν το ακίνητο.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο τον Απρίλιο του 2018.

Ταυτότητα Εκτιμητών & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον Νικόλαο Μ. Πρωτονοτάριο, πολιτικό μηχανικό ΕΜΠ, ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή REV (αρ. μητ. ΥΠΟΙΚ: 183), ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποίησης για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως

ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε διαπραγμάτευση αναφορικά με το εκτιμώμενο σύνολο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης των ενταλέων.

Παραδοχές Εκτίμησης

Βασικές Παραδοχές

- α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας υπάρχουν, είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημέωση ή άλλο περιορισμό επασχούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου συνόλου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεδειγμένες από τους εντάλες. Βασίζονται δε στα στοιχεία τα οποία προσκομίσθηκαν. Η νομική ταύτιση ληφθέντα από τον έλεγχό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
- β) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η πιθανότητα ανάλυσης των φορτίων, που πιθανά μελλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος, είναι επαρκής.
- γ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές φύσης ζητήματα στο εκτιμώμενο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

Ειδικές Παραδοχές

- δ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτίμηση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών, και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία τα οποία μας προσκομίσθηκαν.
 - ε) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν διατιθέσιμες ή απελλογιές φορολογικές φύσεις που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
 - στ) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος, ως αναφορά το πολεοδομικό καθεστώς του εκτιμώμενου και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι ισχύουν για αυτό. Τα στοιχεία ανελήφθηκαν από πλήρη σειρά σχεδίων τα οποία μας προσκομίσθηκαν.
- Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την αξία εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διορθώμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Αυτοψία

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο σύνολο του εκτιμώμενου. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 20 Απριλίου 2018.

Πηγές Πληροφοριών

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν οι αναθέτοντες την παρούσα, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο αθήνητο και στη γύρω περιοχή ο αρμόδιος Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Νικόλαος Πρωτονοτάριος, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Ο εκτιμητής δεν έχει ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που του προσκομίσθηκαν. Για την εγκυρότητα, ορθότητα και ακρίβεια των παραπάνω στοιχείων ουδεμία ευθύνη φέρει.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2012) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην 9η έκδοση 2016. Η παρούσα πιστοποιημένη εκτίμηση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο της προσόδου (άμεση κεφαλαιοποίηση). Η εφαρμογή των μεθόδων αναφέρεται στο Παράρτημα.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας (Market Value)

Κρίνουμε ότι, η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία του Απριλίου 2018, ανέρχεται σε:

1.586.276,37 €. Για εισηγμένο παρταχόμενο ανάλογα πάντα χιλιάδες διακόσιες εβδομήντα πέντε ευρώ και τριάντα ευρώ λεπτά).

Παρακαλούμε βλέπετε αναλυτικά όλες τις Παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στα εισαγωγικά της έκθεσης.

Ασάθεια Αγοράς Ακινήτων & Εκτιμητική Βεβαιότητα

Η πρόσφατη παγκόσμια μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση έχει οδηγήσει σε μια πρωτόγνωρη κρίση εμπιστοσύνης και στην αγορά ακινήτων. Η κρίση στα ακίνητα παρουσιάστηκε με διαφορά φάσης περίπου ένα χρόνο σε σχέση με την χρηματοπιστωτική κρίση των τραπεζών και εκδηλώνεται σε ολόκληρο το φάσμα της αγοράς μέσω διάφορων εκφάνσεων όπως η άρνηση των πιστωτικών ιδρυμάτων να χρηματοδοτήσουν σχεδόν πώσης φάσως επενδυτικά σχέδια με αποτέλεσμα το πάγωμα σημαντικών πράξεων, η μείωση των αξιών (και η ταυτόχρονη αύξηση των αποδόσεων), η ραγδαία αύξηση του δείκτη κενών καταστημάτων ακόμη και σε πρωτεύουσες αγορές, η συρρίκνωση των εταιριών του χώρου (επισκευαστικές, εκτιμητικές, μεσιτικές κλπ.) και η αρνητική ψυχολογία όλων των "παίκτων" της αγοράς σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες προοπτικές της.

Παρακολουθώντας την αγορά ακινήτων μπορούμε με βεβαιότητα να ισχυριστούμε πως βρίσκεται σε καλύτερη θέση από ότι πριν, οι αξίες έχουν αρχίσει να σταθεροποιούνται δίχως πτωτικές τάσεις και παρατηρείται μία σχετική κινητικότητα στην αγορά το τελευταίο διάστημα. Σε κάθε περίπτωση η αγορά εξακολουθεί και δεν καταγράφει σημαντικό αριθμό πράξεων, τέτοιων ώστε να χαρακτηριστεί ως ενεργή και ικανή να παρέχει σημαντικό αριθμό από συγκριτικά στοιχεία. Κάτω από τέτοιες συνθήκες, οι οποίες είναι άγνωστα πότε θα ομαλοποιηθούν πλήρως, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποκτά μια επιπρόσθετη δυσκολία καθώς φαίνεται ότι εμπεριέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, η οποία (αβεβαιότητα) δεν είναι μετρήσιμη. Σύμφωνα με τις οδηγίες της ΤΕΓΟΒΑ, 'Ασάθεια Αγοράς Ακινήτων πραγματοποιείται όταν μη προβλέψιμα μακροοικονομικά γεγονότα επηρεάζουν σημαντικά και βίαια στην αγορά. Η συνέπεια των γεγονότων αυτών μπορεί να είναι ο πανικός πωλητών ή αγορών ή το πάγωμα των πράξεων μέχρι να γίνει ορατή η επίδραση των γεγονότων σε μακροπρόθεσμη βάση'. Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με τον μέγιστο βαθμό προσέγγισης και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συγκεντρώσαμε. Υπό αυτό το πρίσμα, οι εδώ εκτιμώμενες αξίες υποστηρίζονται

επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση όμως διατηρούμε το δικαίωμα να τροποποιήσουμε τις εκτιμώμενες αξίες εάν αλλάζουν οι όροι, οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε η μελέτη εκτίμησης.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς τον υπογράφοντα εκτιμητή, δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης, καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παράκλητη, και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης, απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της.

Με εκτίμηση,

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟΣ ΕΣΤΙΜΗΤΗΣ



Νικόλαος Πρωτονοτάριος
REV, Αρ. Μητρώου ΥΠΟΙΚ: 163



ΕΠΤΑΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ ΕΠΙΠΕΔΑ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΕΡΟΠ. ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

1. Περιγραφή Εκτιμώμενου

Οι παρακάτω περιγραφές προκύπτουν αποκλειστικά από την αυτοψία, την ενημέρωση που είχαμε από τους αναθέτοντες την παρούσα και τα στοιχεία τα οποία μας προσκόμισαν, για την ακρίβεια, την πληρότητα και την ορθότητα των οποίων ευθύνονται αποκλειστικά και μόνο οι Βασ. Σημειώνεται ότι, πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο μεγαλύτερο μέρος του εκτιμώμενου συγκροτήματος, όπως αυτό περιγράφεται παρακάτω.

1.1. Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση

Το εκτιμώμενο κτίριο γραφείων, βρίσκεται στο Γουδί, στη θέση ελγικής θωράκις επί της Αεροπόρου Παπαναστασίου 34β. Απέχει μόλις 60 μ. από την κεντρική οδό Μιχαλακοπούλου και 250 μ. από τη Λ. Βας. Σοφίας και από τον πύργο των Αθηνών.



Θέση εκτιμώμενου

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της περιοχής του, έχει άμεση πρόσβαση στο κέντρο των Αθηνών μέσω της Λ. Βας. Σοφίας αλλά και της Λ. Αλεξάνδρας και είναι πολύ κοντά στις κεντρικές εμπορικές οδούς Μιχαλακοπούλου και Βας. Σοφίας. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται κατά πολύ καλό τρόπο από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Η εργός περιοχή είναι μικτής χρήσης, με κυρίως επαγγελματικές χρήσεις, υπηρεσίες, ξενοδοχεία, τρόπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, κινηματογράφους και γενικότερα μία από τις καλύτερες επαγγελματικές περιοχές της πρωτεύουσας.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Οφείλειας (ΔΕΗ, Ύδρευση, Αποχέτευση).

1.2. Γενική περιγραφή του εκτιμωμένου κτιρίου

Το υπό εκτίμηση επταώροφο κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια επίπεδα θέσεων στάθμευσης, έχει αναλυτικά τις κάτωθι επιφάνειες:

Επίπεδο	Επιφάνεια (Βάσεις / τ.μ.)
Υπόγειο	5
Υπόγειο	6
1ο όροφο	86,26
2ος όροφος	183,26
3ος όροφος	195,16
4ος όροφος	195,16
5ος όροφος	183,26
6ος όροφος	172,06
7ος όροφος	49,21
Δώμα	19,21

Πρόκειται για σύγχρονο κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια θέσεων στάθμευσης, ισόγειο, έξι ορόφους και δώμα. Η πρόσβαση σε όλα τα επίπεδα του κτιρίου επιτυγχάνεται είτε μέσω δύο ανελκυστήρων είτε μέσω κλιμακασταίου. Οι ανελκυστήρες είναι χωρητικότητας 6 σπόρων ενώ στα κλιμακασταία ένα εκ των οποίων είναι βοηθητικό η κλίμακα είναι επενδυμένη με μάρμαρο και αντιολισθητικό υλικό και η κουπαστή είναι μεταλλική.

Η είσοδος των αυτοκινήτων στα δύο υπόγεια επιτυγχάνεται μέσω εσωτερικού ανελκυστήρα (από την οδό Αερί Παπαναστασίου) ο οποίος συνδέεται και με τα δύο υπόγεια επίπεδα. Ο ανελκυστήρας αυτός είναι χωρητικότητας ανύψωσης 2.800 kg. Εσωτερικά η πρόσβαση στους χώρους των δύο υπογείων γίνεται μέσω των κλιμακασταίων. Τα δάπεδα σε όλους τους χώρους των υπογείων είναι βιομηχανικού τύπου. Ο φωτισμός στους χώρους αυτούς επιτυγχάνεται με λάμπες φθορισμού ενώ υπάρχει και εξαερισμός. Στο 1^ο υπόγειο υπάρχουν

επίσης ένα δωμάτιο στο οποίο βρίσκεται η εγκατάσταση της κεντρικής θέρμανσης- δξαμενή κυκλοψιών και ο καναπής του κτιρίου. Αντίστοιχα, στο 2^ο υπόγειο του κτιρίου υπάρχει το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα, μια δεξαμενή νερού, και πυροσβεστικός σταθμός με 3 αντλίες πυρόσβεσης.

Όλες οι όροφοι του κτιρίου φέρουν τα ίδια τεχνικά χαρακτηριστικά. Σε όλους τους χώρους το δάπεδο είναι επενδυμένο με μάρμαρο, τα κουφώματα είναι αλουμινίου και η οροφή είναι ψευδοροφή διαμορφωμένη με γυψοσανίδα η οποία φέρει και στόμια εξωτερικού και χωνευτού φωτιστικά.

2. ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ – ΚΤΙΡΙΩΝ

2.1 Πωλήσεις γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογή Συγκριτικών Στοιχείων

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 1.200.00 €τ.μ. έως 2.500 €τ.μ. κύριων χώρων, ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, παλαιότητα, κατάσταση συντήρησης, προσβασιμότητα, ποιότητα κατασκευής κλπ.).

Από τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, εφαρμόσαμε μειωτικούς ή/και αυξητικούς συντελεστές για κάθε συγκριτικό στοιχείο, ώστε η ζητούμενη τιμή πώλησης αυτού να αναχθεί ανάλογα και να αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο.

Στη συνέχεια στη μέση αυξημένη ζητούμενη τιμή πώλησης, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιόπραξίας). Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας ανέρχεται σε 1.818,64 €τ.μ.

Ακολουθεί ο Γενικός Πίνακας Συγκριτικών στοιχείων Ζητούμενων τιμών επαγγελμαστικών χώρων στην Περιοχή του Εκτιμώμενου

[illegible]

2.1 Μισθώσεις γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του επιτηώμενου – Μέθοδος άμεσης καταλογοποίησης

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου και με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτό, κυμαίνονται από 7,00 €/τ.μ./μήνα έως 11,00 €/τ.μ./μήνα ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (πυλωτότητα, θέση, όροφος, μέγεθος, πρόσβαση, θέα κλπ.) στο σύνολο της δομημένης επιφάνειας.

Καθώς το προς εκτίμηση αadηγητο, είναι πολύ καλής ποιότητας με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και λαμβάνοντας υπόψη ότι στα επαναγγελματικά αadηγητα της παραοχής η απόδοση (άρωση κάρυαλοποίηση) είναι της τάξης του 8,0%, η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγορά αadηγη μονάδας ανέρχεται σε: 1.721,88 €/τ.μ.

Ακολουθεί ο Γενικός Πίνακας Συγκριτικών στοιχείων Ζητούμενων πόνων μίσθωσης επαγγελματικών χώρων στην ευρύτερη Περιοχή του Εκτιμώμενου

[illegible]

3. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

3.1. Στοιχεία κτηματογοράς

Για την εφαρμογή της μεθόδου επιλέχθηκαν τα κατάλληλατετρα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματογορά (παρ. 2.1 της παρούσας) τα οποία, αφού έγιναν οι κατάλληλες προσαρμογές λόγω ειδικών, ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, απομειώθηκαν κατά 10% (πιθανή διαφορά ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιωπρόξας).

Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία τιμή μονάδας, με βάση τα στοιχεία της κτηματογοράς, ανέρχεται απαγγλισοποιημένα σε: 1.000,00 €/τ.μ. για τον 1^ο όροφο. Έπ' αυτής της τιμής μονάδας γίνεται αναγωγή 3% ανά όροφο, προκειμένου να προσδιοριστεί η τιμή μονάδας κάθε ορόφου χωριστά.

Επίσης, από την ίδια έρευνα της αγοράς, κρίνουμε ότι η αγοραία αξία των θέσεων στάθμευσης ανέρχεται σε 7000 €/θέση.

Όπότε, η αγοραία αξία του ακινήτου σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείωνανέρχεται σε:

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ-ΠΩΛΗΣΕΙΣ			
Επίπεδο	Επιφάνεια	Τιμή μονάδας (€/τ.μ.)	Αξία (€)
Υπόγειο	6	7.000,00	42.000,00
Υπόγειο	6	7.000,00	42.000,00
1ος όροφος	86,26	1.800,00	155.268,00
2ος όροφος	183,26	1.300,00	238.238,00
3ος όροφος	195,16	1.339,00	261.319,24
4ος όροφος	195,16	1.379,17	269.158,82
5ος όροφος	183,26	1.420,55	260.329,10
6ος όροφος	172,06	1.463,16	251.751,56
7ος όροφος	49,21	1.507,06	74.162,24
Δώμα	19,21	1.552,27	29.819,07
	1089,58		1.624.046,02

3.2. Μέθοδος προσόδου (άμεσης κεφαλαιοποίησης).

Για την εφαρμογή της μεθόδου της άμεσης κεφαλαιοποίησης της προσόδου, κάναμε την παραδοχή ότι υπάρχουν πρόσθυμοι μισθωτές για τη μίσθωση του εκτιμώμενου στη σημερινή του κατάσταση.

Στη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης της προσόδου για το εκτιμώμενο κτιριακό συγκρότημα, θεωρήσαμε εύλογο κτήριο συντελεστή απόδοσης 8,0%.

Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία τιμή μονάδας, ανέρχεται σε: 1.722,66 €/τ.μ.

Λαμβάνοντας λοιπόν, ως εύλογο μισθώμα για το εκτιμώμενο κτήριο τα 9 €/τ.μ./μήνα σε όλες τις επιφάνειες της ανωδομής και τα 80 έτη ως σταθμισμένη υποπόμνη από μήνα, η αγοραία αξία του εκτιμώμενου με βάση τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης ανέρχεται σε:

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ-ΜΙΣΘΩΣΗ			
Μισθωτική τιμή μονάδας (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσιο μισθώμα	Απόδοση	Αξία (€)
80,00	5.760,00	9,00%	64.000,00
80,00	5.760,00	9,00%	64.000,00
9,00	9.316,08	8,25%	112.922,18
9,00	19.792,08	8,25%	239.904,00
9,00	21.077,28	8,25%	255.482,18
9,00	21.077,28	8,25%	255.482,18
9,00	19.792,08	8,25%	239.904,00
9,00	18.582,48	8,25%	225.242,18
9,00	5.314,68	8,25%	64.420,36
9,00	2.074,68	8,25%	25.147,64
			1.546.504,73

Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την αξία των κτιρίων και λήφθηκαν υπόψη στην παραπάνω είναι οι εξής:

- Η θέση
- Η προβαλία
- Το εμβαδόν
- Η αρχιτεκτονική
- Η σημερινή κατάσταση – βαθμός συντήρησης
- Η ζητούμενη τιμή

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (market value)

Με βάση τα στοιχεία των παραγράφων 3.1. και 3.2. της παρούσας, κρίνουμε ότι η μέση αγοραία αξία του εκτιμώμενου κτηρίου γραφείων, επηρεάζεται εξίσου από τις δύο μεθόδους, οπότε η τελική αγοραία του αξία ανέρχεται σε:

$(1.624.048,02 \text{ €} + 1.548.504,73 \text{ €}) / 2 = \underline{1.586.276,37 \text{ €}}$, για τον Απρίλιο του 2018.

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ



Νικόλαος Πρωτονοστάριος
REV, Αρ. Μητρώου ΥΠΟΚ: 163



**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ 3^{ου} ΟΡΟΦΟΥ,
ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΛΑΣΤΗΡΑ 47,
ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ**

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: Απρίλιος 2018

Αθήνα, Απρίλιος 2018

ΘΕΜΑ: «ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ 3^{ου} ΟΡΟΦΟΥ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΛΑΣΤΗΡΑ 47, ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ»

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση διενεργήθηκε για την αποτίμηση της αγοραίας αξίας (market value) του εκτιμώμενου, όπως αυτό περιγράφεται στην παρούσα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, ήτοι τον Απρίλιο του 2018.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί διαμέρισμα 3^{ου} ορόφου σε πολυκατοικία επί της οδού Ν. Πλαστήρα 47, στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής.

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), η οποία σύμφωνα με το Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπο ορίζεται ως 'Το επαρκώς προσβ. για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλάχθει κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επήνωση, σωμασυνή και χωρίς εξαναγκασμό'.

Ο ορισμός της αγοραίας αξίας δεν συμπεριλαμβάνει καμία πρόβλεψη για πιθανά κόστη που προκύπτουν κατά την πώληση, ούτε για πιθανούς φόρους που μπορεί να βαρύνουν το πωλητή.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο τον Απρίλιο του 2018.

Ταυτότητα Εκτιμητών & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον Νικόλαο Μ. Πρωτονοτάριο, πολιτικό μηχανικό ΕΜΠ, αναξάρτητα πιστοποιημένο εκτιμητή REA (αρ. μητρ. ΥΠΟΧ: 183), ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως

ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε βασισμένη αναφορικά με το εκτιμώμενο ακίνητο και δεν έχει υπέρβα, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης των εντολέων.

Παραδοχές Εκτίμησης

Βασικές Παραδοχές

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας υπάρχουν, είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βόρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεδειγμένες από τους εντολέες. Βασίζονται δε στα στοιχεία τα οποία προσκομίστηκαν. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.

β) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάλιψης των φορτίων, που πιθανά μελλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος, είναι επαρκής.

γ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές φύσες ζητήματα στο εκτιμώμενο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

Εξειδικ. Παραδοχές

δ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτίμηση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία τα οποία μας προσκομίστηκαν.

ε) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν διαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.

στ) Δεν πραγματοποιήθηκε παλαιοδομικός έλεγχος, ως αναφορά το παλαιοδομικό καθεστώς του εκτιμώμενου και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι ισχύουν για αυτό. Τα στοιχεία ανλήθηκαν από πλήρη σειρά σχεδίων τα οποία μας προσκομίστηκαν.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Αυτοψία

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο σύνολο του εκτιμώμενου. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 22 Απριλίου 2018.

Πηγές Πληροφοριών

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προέκυψαν οι αναθέτοντες την παρούσα, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στα ακίνητα και στη γύρω περιοχή ο αρμόδιος Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Νικόλαος Πρωτονοτάριος, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Ο εκτιμητής δεν έχει ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που του προσκομίστηκαν. Για την εγκυρότητα, αρθρότητα και ακρίβεια των παραπάνω στοιχείων ουδμία ευθύνη φέρει.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της ΤΕΕΟΝΑ (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2012) και το Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην 9η έκδοση 2016. Η παρούσα πιστοποιημένη εκτίμηση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο της προσόδου (έμμεση κεφαλαιοποίηση). Η εφαρμογή των μεθόδων αναφέρεται στο Παράρτημα.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας (Market Value)

Κρίνουμε ότι, η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία του Απριλίου του 2018, ανέρχεται σε:

280.000 € (Διακόσιες Εξήντα χιλιάδες ευρώ).

Παρακαλούμε βλέπετε αναλυτικά όλες τις Παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στα αναλυτικά της έκθεσης.

Ασάθεια Αγοράς Ακινήτων & Εκτιμητική Βεβαιότητα

Η πρόσφατη παγκόσμια μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση έχει οδηγήσει σε μια πρωτόγνωρη κρίση εμπιστοσύνης και στην αγορά ακινήτων. Η κρίση στα ακίνητα παρουσιάζεται με διαφορετά φύσης περίπου ένα χρόνο σε σχέση με την χρηματοπιστωτική κρίση των τραπεζών και εκδηλώνεται σε ολόκληρο το φάσμα της αγοράς μέσω διάφορων εκφάνσεων όπως η άρνηση των πιστωτικών ιδρυμάτων να χρηματοδοτήσουν σχεδόν πώσης φύσεως επενδυτικό σχέδια με αποτέλεσμα το πάγωμα σημαντικών πράξεων, η μείωση των αξιών (και η ταυτόχρονη αύξηση των αποδόσεων), η ραγδαία σύμπτυξη του δείκτη κινών καταστημάτων ακόμα και σε πρωτεύουσες αγορές, η συρρίκνωση των εταιριών του χώρου (εσθιακειαστικές, εκτιμητικές, μεσσιπές κλπ.) και η αρνητική ψυχολογία όλων των "πακτών" της αγοράς σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες προοπτικές της.

Παρακολουθώντας την αγορά ακινήτων μπορούμε με βεβαιότητα να ισχυριστούμε πως βρίσκεται σε καλύτερη θέση από ότι πριν, οι αξίες έχουν αρχίσει να σταθεροποιούνται όληως πτωτικές πώσεις και παρατηρείται μία σχετική κινητικότητα στην αγορά το τελευταίο διάστημα. Σε κάθε περίπτωση η αγορά εξακολουθεί και δεν καταγράφει σημαντικό αριθμό πράξεων, τέτοιων ώστε να χαρακτηριστεί ως ενεργή και ικανή να παρέχει σημαντικό αριθμό από συγκριτικά στοιχεία. Κότω από τέτοιες συνθήκες, οι οποίες είναι άγνωστο πότε θα ομαλοποιηθούν πλήρως, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποτελεί μια επιπρόσθετη διασκολία καθώς φαίνεται ότι υπερέρχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, η οποία (αβεβαιότητα) δεν είναι μετρήσιμη. Σύμφωνα με τις οδηγίες της ΤΕΓΟΒΑ, "Ασάθεια Αγοράς Ακινήτων πραγματοποιείται όταν μη προβλέψιμα μακροοικονομικά γεγονότα επδρούν ξαφνικά και βίαια στην αγορά. Η συνέπεια των γεγονότων αυτών μπορεί να είναι ο πανικός πωλήσεων ή αγορών ή το πάγωμα των πράξεων μέχρι να γίνει ορατή η επίδραση των γεγονότων σε μακροπρόθεσμη βάση". Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με τον μέγιστο βαθμό προσέγγισης και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συγκεντρώσαμε. Υπό αυτό το πρίσμα, οι εδώ εκτιμώμενες αξίες υποστηρίζονται επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση όμως διατηρούμε το δικαίωμα να τροποποιήσουμε τις εκτιμώμενες αξίες εάν αλλάξουν οι όροι, οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε η μελέτη εκτίμησης.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς τον υπαγράφοντα εκτιμητή, δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης, καθώς και των παραρτημάτων της, είναι

εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη, και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης, απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των παρεχομένων της.

Με εκτίμηση,

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΠΡΕΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ



Νικόλαος Πρωτονοτάριος
REV, Αρ. Δελτίου ΥΠΟΚ: 161



1. Περιγραφή Εκτιμώμενου

Οι παρακάτω περιγραφές προκύπτουν αποκλειστικά από την αυτοψία, την ενημέρωση που έχουμε από τους αναθέτοντες την παρούσα και τα στοιχεία τα οποία μας προσκόμισαν, για την ακρίβεια, την πληρότητα και την ορθότητα των οποίων ευθύνονται αποκλειστικά και μόνο οι ίδιοι.

1.1. Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση

Το εκτιμώμενο διαμέρισμα 3^{ου} ορόφου, βρίσκεται στην περιοχή του Αμαλίου οφθαλμοτροφείου, στο Μαράσι, σε παλαιοπολιτικά επί της οδού Ν. Πλαστήρα 47, σε μία από τις καλύτερες περιοχές του Δήμου Αμαρουσίου.

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση της ακριβούς θέσης του εκτιμώμενου.



Πλαστήρα 47

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από Λ. Κηφισός και με άμεση πρόσβαση στο κέντρο του Αμαρουσίου, στο άλσος Ξυγγρού και 1000 μ. από την Κηφισιά.

Συγκεκριμένα εξυπηρετείται κατά κοινωνικοπολιτικό τρόπο από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Η εγγύς περιοχή είναι μικτής χρήσης, με πολλές και ποικίλες επαγγελματίες χρήσεις, επί της Λ. Κηφισός και κατοικίες στις οδούς διαπλά αυτής προς το Αμαλίο και το ΚΑΤ.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, Ύδρευση, Αποχέτευση).

Πρόκειται για μία από τις καλύτερες περιοχές του Αμαρουσίου.

1.2. Γενική περιγραφή του εκτιμώμενου

Η υπό εκτίμηση αρχόντια ιδιοκτησία, σύμφωνα με τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν, ανασπώρεται στον 3^ο όροφο και σε αυτήν ανήκουν δύο θέσεις στάθμευσης και μία υπόγειο αποθήκη.

Η συνολική επιφάνειά του διαμερίσματος είναι 137,52 τ.μ.

Η πολυκατοικία στην οποία ανήκει το εκτιμώμενο έχει πολυπλοκότητα περίπου 15 κτών και η ποιότητα κατασκευής της είναι καλή. Το διαμέρισμα διατηρείται σε καλή κατάσταση.

2. ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

2.1 Πωλήσεις κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογή Συγκριτικών Στοιχείων

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου και παρόμοιας πολυπλοκότητας με αυτό, κυμαίνονται από 1.700,00 €/τ.μ. έως 2.500,00 €/τ.μ., ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, κατάσταση συντήρησης, όροφος, ποιότητα κατασκευής κλπ.).

Από τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, εφαρμόσαμε μειωτικούς ή/και αυξητικούς συντελεστές για κάθε συγκριτικό στοιχείο, ώστε η ζητούμενη τιμή πώλησης αυτού να αναχθεί ανάλογα και να αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο.

Στη συνέχεια στη μέση ανηγμένη ζητούμενη τιμή πώλησης, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικασπραξίας). Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγορά αξία μονάδας της εκτιμώμενης κατοικίας, ανέρχεται στο αγγλυπωμένο σε: 2.000,00 €/τ.μ.

[illegible]

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μέσωσης καταικιών στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου και με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτό, κυμαίνονται από 7,00 €/τ.μ.ήφην έως 10,00 €/τ.μ.ήφην ανάλογα με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (πολυαξία, θέση, όρατος, μέγεθος, πρόσοψη, βέα κλπ.) στο σύνολο της δομημένης επιφάνειας.

Καθώς το προς εκτίμηση σφάλμα, είναι σε μέτρια - καλή κατάσταση, η απόδοση (άμση κεφαλαιοποίηση) είναι της τάξης του 7%, οπότε η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγορά αξία μονάδας του εκτιμώμενου, ανέρχεται στογυμνωποιημένα σε 1.775,00 €/τ.μ.

Ακολουθεί ο Γενικός Πίνακας Συγκριτικών στοιχείων Ζητούμενων τιμών μίσθωσης διαμερισμάτων στην Περιοχή του Εκτιμώμενου

№ Εντάξεως	Κατηγορία	Κατηγορία Β	Εκτίμηση 2012	Εκτίμηση 2013 (απομείωση 10%)	Εκτίμηση 2013 (αύξηση 10%)	Σημείωση	Ποσοστό της αγοράς	Ποσοστό της απομείωσης/αύξησης	Εκτιμώμενη αγοραία τιμή μονάδας (απομείωση/αύξηση 10%)
1	Βιοκλιμα. Πολυκατοικία	Απομείωση 20% επί της τιμής	110,000	1,000,000 €	0,900	Παράδειγμα: 100,000 € (απομείωση 10%)	1,00	1,00%	1,000,000 €
2	Βιοκλιμα. Πολυκατοικία	Αύξηση 10%	100,000	1,000,000 €	1,100	Παράδειγμα: 110,000 € (αύξηση 10%)	1,00	1,00%	1,100,000 €
3	Βιοκλιμα. Πολυκατοικία	Απομείωση 20% επί της τιμής	110,000	1,000,000 €	0,900	Παράδειγμα: 100,000 € (απομείωση 10%)	1,00	1,00%	1,000,000 €
4	Βιοκλιμα. Πολυκατοικία	Απομείωση 20% επί της τιμής	110,000	1,000,000 €	0,900	Παράδειγμα: 100,000 € (απομείωση 10%)	1,00	1,00%	1,000,000 €
Σύνολο					0,900				0,900,000 €

3. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

3.1. Στοιχεία κτηματογοράς

Για την εφαρμογή της μεθόδου επιλέχθηκαν τα κατάλληλότερα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματογορά (παρ. 2.1 της παρούσας) τα οποία, αφού έγιναν οι κατάλληλες προσαρμογές λόγω ειδικών, ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, απομειώθηκαν κατά 20% (πιθανή διαφορά ζητούμενης τιμής και πιθανής διακοπής).

Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία τιμή μονάδας, με βάση τα στοιχεία της κτηματογοράς, ανέρχεται σε: 2.000,00 €/τ.μ.

3.2. Μέθοδος προσόδου (άμεσης κεφαλαιοποίησης).

Για την εφαρμογή της μεθόδου της άμεσης κεφαλαιοποίησης της προσόδου, κάναμε την παραδοχή ότι υπάρχουν πρόθυμοι μισθωτές για τη μίσθωση του εκτιμώμενου στη σημερινή του κατάσταση. Επιλέχθηκαν τα κατάλληλότερα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματογορά (παρ. 2.2 της παρούσας) τα οποία, αφού έγιναν οι κατάλληλες προσαρμογές λόγω ειδικών, ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, απομειώθηκαν κατά 10% (πιθανή διαφορά ζητούμενης τιμής και πιθανής μίσθωσης).

Η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη αγοραία τιμή μονάδας, με βάση τα στοιχεία της αγοράς και λαμβάνοντας ως συντελεστή κεφαλαιοποίησης το 7,0%, ανέρχεται σε: 1.778,00 €/τ.μ.

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (market value)

Με βάση τα στοιχεία των παραγράφων 3.1. και 3.2. της παρούσας, κρίνουμε ότι η μέση αγοράία τιμή μονάδας του εκτιμώμενου, επηρεάζεται ελάχιστα από τις δύο μεθόδους, οπότε η αξία του ανέρχεται, τον Απρίλιο του 2018, σε:

$$137.52 \text{ τ.μ.} \times 1.880,00 \text{ €/τ.μ.} = \underline{258.812,80 \text{ €}}$$

Και ύστερα από στρογγύλευση: 260.000 €, για τον Απρίλιο του 2018.

Ο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ
ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΕΥΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ



Νικόλαος Πρωτονοτάριος
ΚΕΥ, Αρ. Μητρώου ΥΠΟΙΚ. 163

