ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ ΚΑΤΕΡΙΝΑ
Τηλέφωνο: 2103382203
Fax: 2103616464
E-mail: ksakellariou@acci.gr

Αθήνα,26/07/2018
Αριθ.Πρωτ.:1050406

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **25/07/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο ΕΡΝΟΣ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **7011301000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1432226 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1432227 η από 10/09/2017 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 **«TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ - δ.τ. TMS AUDITORS SA»**, Αρ. ΓΕΜΗ 119980903000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 166.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 22326/17 / 24/07/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2016, την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Στο λογαριασμό «Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες», ποσού € 260 χιλ., απεικονίζεται η αξία κτήσης μετοχών ανώνυμης εταιρείας μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οποίας δεν ελέγχονται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Για την εταιρεία αυτή δεν τέθηκαν στη διάθεση μας στοιχεία σχετικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της. Κατά συνέπεια διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αποτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα της κλειόμενης και προηγουμένων χρήσεων.

2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2008 μέχρι 2016. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που, πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Γνώμη με Επιφύλαξη

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

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στα εξής:

1. Στην σημείωση 9 του προσαρτήματος όπου αναφέρεται το γεγονός ότι δεν τηρούνται οι όροι αποπληρωμής του από 28/7/2011 τετραετούς ομολογιακού δανείου της εταιρείας ποσού € 3.320 χιλ., ενώ για την κάλυψη του δανείου έχει εγγραφεί υποθήκη πρώτης τάξεως, επί του ακινήτου της Εταιρείας. Η Εταιρεία μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης βρισκόταν σε διαπραγματεύσεις αναδιάρθρωσης της ανωτέρω δανειακής υποχρέωσης.

2. Στην σημείωση 16 του προσαρτήματος όπου αναφέρεται το γεγονός ότι:

α) το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων με αποτέλεσμα να υπάρχει η πιθανότητα να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

β) το ακίνητο της εταιρείας αξίας κτήσης € 30.003 χιλ. έχει αποκτηθεί υπό την διαλυτική αίρεση της πλήρους και εμπροθέσμου καταβολής του τιμήματος. Για την εν λόγω αγορά, η εταιρεία την 31/12/2016 οφείλει το ποσό των € 21.208 χιλ. με αποτέλεσμα να πληρούνται οι όροι της διαλυτικής αίρεσης με συνέπεια να υπάρχει ο κίνδυνος της ανατροπής του συμβολαίου και την επάνοδο της κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου στον πωλητή. Βάσει έγγραφης διαβεβαίωσης του πιστωτή δεν υφίσταται πρόθεση το εν λόγω ποσό να καταστεί απαιτητό προ της 31/12/2017.

γ) παρά τα ανωτέρω και την οικονομική αβεβαιότητα που επικρατεί στην Ελληνική οικονομία, η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον και ως εκ τούτου οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της

Εταιρείας. Το ενδεχόμενο της μη επιτυχούς υλοποίησης των σχεδίων της διοίκησης και κατά συνέπεια το ενδεχόμενο της μη εξασφάλισης επαρκούς χρηματοδότησης, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Οι παραπάνω συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με τα θέματα αυτά.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο μας, για την εταιρεία ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 1 Σεπτεμβρίου 2017

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Μιχαλακοπούλου 91, 115 28 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166
Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Εμμανουήλ Πετράκης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 18731

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ.ΓΕΜΗ: 007011301000

Προς την
ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ 10ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2017
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01-31/12/2016

Κύριοι Εταίροι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 01/01-31/12/2016 και σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της εταιρείας κατά το έτος 2016 καθώς και την οικονομική της θέση και τους προβλεπόμενους από την Διαχείριση στόχους και προοπτικές.

Τα αποτελέσματα της χρήσης διαμορφώθηκαν ως εξής:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2016	**2015**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.260.000,00	1.538.975,04
Κόστος πωλήσεων	-132.380,18	-95.546,78
Μικτό αποτέλεσμα	**1.127.619,82**	**1.443.428,26**
Έξοδα διοίκησης	-78.596,29	-10.624,39
Έξοδα διάθεσης	-9.780,00	-1.281,55
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-12,99	-206,99
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00	-1.058.070,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**1.039.230,54**	**373.245,33**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-145.891,47	-166.532,90
Αποτέλεσμα προ φόρων	**893.339,07**	**206.712,43**
Φόροι εισοδήματος	-28.215,31	-132.634,90
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**865.123,76**	**74.077,53**

Κατά τη χρήση αυτή κατεβλήθη από την διοίκηση κάθε δυνατή προσπάθεια για τη πληρέστερη και αποτελεσματικότερη οργάνωση αλλά, κυρίως, ανάπτυξη της Εταιρείας.

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας διαγράφεται σταθερή. Κύριος στόχος μας αποτελεί η διεύρυνση των εργασιών της εταιρείας αποκλειστικά στο τομέα της εκμετάλλευσης ακινήτων που γενικότερα μας καθιστά αισιόδοξους για τη δυνατότητα αύξησης του κύκλου εργασιών της εταιρείας.

Παράλληλα έχουμε προχωρήσει σε εφαρμογή προγράμματος περικοπής δαπανών και ορθολογικοποίησης του κόστους λειτουργίας προκειμένου να δημιουργηθεί ικανοποιητικό πλεόνασμα αναφορικά με τη μηνιαία λειτουργική χρηματοροή της εταιρείας.

Όλα τα παραπάνω μας καθιστούν αισιόδοξους για τις προοπτικές ανάπτυξης και την δυνατότητα της αύξησης των κερδών της εταιρείας.

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας την 31/12/2016 κρίνεται ικανοποιητική. Τα Κεφάλαια και αποθεματικά κατά την ημερομηνία αυτή ανέρχονται σε € 1.212.263,40 έναντι των € 347.139,64 της προηγούμενης χρήσεως.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας περιλαμβάνει αποκλειστικά τα μισθώματα από την εκμετάλλευση του ακινήτου της που βρίσκεται επί των οδών Ολυμπιονικών & Βασιλέως Λυκούργου στον Δήμο Ψυχικού.

Ως κατωτέρω παρατίθενται οι βασικοί οικονομικοί δείκτες που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας:

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

	31/12/2016		%	31/12/2015		%
1. Διάρθρωσης Ενεργητικού						
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3.277.769,24	=	**12,44%**	2.998.685,93	=	**11,50%**
Σύνολο Ενεργητικού	26.354.797,24			26.075.713,93		
Πάγιο Ενεργητικό	22.817.028,00	=	**86,58%**	22.817.028,00	=	**87,50%**
Σύνολο Ενεργητικού	26.354.797,24			26.075.713,93		

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

2. Διάρθρωσης Παθητικού						
Ίδια Κεφάλαια	1.212.263,40	=	**4,82%**	347.139,64	=	**1,35%**
Σύνολο Υποχρεώσεων	25.142.533,84			25.728.574,29		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

3. Δανειακής εξάρτησης της Εταιρείας						
Σύνολο Υποχρεώσεων	25.142.533,84	=	**95,40%**	25.728.574,29	=	**98,67%**
Σύνολο παθητικού	26.354.797,24			26.075.713,93		
Ίδια Κεφάλαια	1.212.263,40	=	**4,60%**	347.139,64	=	**1,33%**
Σύνολο παθητικού	26.354.797,24			26.075.713,93		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

4. Χρηματοδότησης Ακινητοποιήσεων						
Ίδια Κεφάλαια	1.212.263,40	=	**4,60%**	347.139,64	=	**1,33%**
Πάγιο Ενεργητικό	26.354.797,24			26.075.713,93		

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

5. Χρηματοδότησης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3.277.769,24	=	**96,56%**	2.998.685,93	=	**11,91%**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.394.532,84			25.188.374,29		

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

Κυκλοφορούν – Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	-116.763,60	=	**-3,56%**	-22.189.688,36	=	**-739,98%**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3.277.769,24			2.998.685,93		

Οι αριθμοδείκτες αυτοί απεικονίζουν σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και υποχρεώσεων).

6. Κυκλοφορίας κεφαλαίου

Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.260.000,00	=	**103,94%**	1.538.975,04	=	**443,33%**
Ίδια Κεφάλαια	1.212.263,40			347.139,64		

7. Αποδοτικότητας πωλήσεων

Μικτά Αποτελέσματα	1.127.619,82	=	**89,49%**	1.443.428,26	=	**93,79%**
Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.260.000,00			1.538.975,04		

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

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	893.339,07	=	**70,90%**	206.712,43	=	**13,43%**
Σύνολο εσόδων	1.260.000,00			1.538.975,04		

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

8. Αποδοτικότητας των Ιδίων Κεφαλαίων

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	893.339,07	=	**73,69%**	206.712,43	=	**59,55%**
Ίδια Κεφάλαια	1.212.263,40			347.139,64		

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

Οι προοπτικές μας για το 2017 είναι θετικές παρά τις αρνητικές οικονομικές συγκυρίες λαμβάνοντας υπόψη, προϋπολογιστικά, τα αναμενόμενα σταθερά έσοδα από τη μίσθωση του προαναφερθέντος ακινήτου και αναμένοντας την μίσθωση του συνόλου των ιδιοκτησιών της εταιρείας

Στη λήξη της κλειόμενης χρήσης η εταιρεία δεν είχε στη κατοχή της χρηματοοικονομικά μέσα ή διαθέσιμα σε συνάλλαγμα. Το μοναδικό ακίνητο στη κατοχή της εταιρείας σε ποσοστό 100% είναι το προαναφερόμενο επί των οδών Ολυμπιονικών & Βασιλέως Λυκούργου στον Δήμο Ψυχικού και επί του οποίου υφίσταται προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας HSBC Bank Plc.

Εκτός από τα κεντρικά της γραφεία στην Αθήνα, η Εταιρεία δεν διατηρεί άλλες εγκαταστάσεις - υποκαταστήματα.

Στο παρελθόν η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με διοργανώτρια την τράπεζα HSBC Bank Plc συνολικού ποσού Ευρώ 8.000.000. Κατά συνέπεια η εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους κατά κύριο λόγο επιτοκίου, που προκύπτουν από τον δανεισμό της σε κυμαινόμενα επιτόκια. Συνεπώς εκτίθεται σε κινδύνους αναφορικά με τις ταμειακές της ροές. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις στα επιτόκια και ενεργεί εγκαίρως ανάλογα.

Απαχόληση προσωπικού

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

Περιβάλλον

Εφαρμόζοντας φιλικές προς το περιβάλλον πολιτικές και διαδικασίες σε όλο το εύρος των δραστηριοτήτων μας, ιδιαίτερα όσον αφορά θέματα ανακύκλωσης και περιβαλλοντικής διαχείρισης, προσπαθούμε να περιορίσουμε το περιβαλλοντικό μας αποτύπωμα αποδεικνύοντας την δέσμευσή μας στην βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια και υπευθυνότητα.

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

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

Η προτεινόμενη προς έγκριση διάθεση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2016 έχει ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Καθαρά αποτελέσματα κέρδη χρήσεως φορολογηθέντα	865.123,76
Υπόλοιπο φορολογηθέντων κερδών προηγ. χρήσεων	267.139,64
Σύνολο κέρδη εις νέον	**1.132.263,40**
Η Διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής :	
Μέρισμα επί φορολογηθέντων κερδών	0,00
Σύνολο	**0,00**
Υπόλοιπο Προς διάθεση	**1.132.263,40**

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

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

1. Να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 31/12/2016
2. Να απαλλάξετε την Διοίκηση από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2016 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.

Αθήνα 30/06/2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	PREMIER CONSULTING ΑΕ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ ΑΜ546051	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
		ΑΔΤ ΑΖ. 037947
		Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης
1η Ιανουαρίου 2016 έως 31η Δεκεμβρίου 2016

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

Σέκερη 4 - ΑΘΗΝΑ, 10674
Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 61066/001/Β/06/0330
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 007011301000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Πληροφορίες 3
2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 6
3. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας 6
4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών 6
5. Παρεκκλίσεις 7
6. Τυχόν Συσχετισμοί 7
7. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία 8
8. Γνωστοποιήσεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία 8
9. Εξασφαλίσεις 9
10. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις 9
11. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις 9
12. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων 9
13. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στο κόστος κτήσης 10
14. Απασχολούμενο Προσωπικό 10
15. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων 10
16. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας 10

1. Πληροφορίες

Επωνυμία Οντότητας:	**ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔ/ΚΗ ΕΠΕΝΔ/ΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Νομικός Τύπος Οντότητας:	Ανώνυμη Εταιρεία
Περίοδος Αναφοράς:	01.01.2016 – 31.12.2016
Διεύθυνση έδρας οντότητας:	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δημόσιο Μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένη η οντότητα:	Υπουργείο Ανάπτυξης Γενικής Γραμματείας Εμπορίου Διεύθυνση Ανων. Εταιρ. & Πίστεως
Α.Ρ.Μ.Α.Ε.	61066/001/Β/06/0330
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.	007011301000
Κατηγορία Οντότητας:	Μικρή οντότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΕΤΗ	2015	2014
Κύκλος εργασιών-Συνήθης δραστηριότητα:	1.538.975,04	1.679.311,94
Σύνολο Ενεργητικού:	26.075.713,93	27.168.434,91
Μέσος όρος προσωπικού:	0	0

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

ΑΡ.ΓΕΜΗ 007011301000

Ποσά σε μονάδες (ή χιλιάδες αναλόγως) νομίσματος παρουσίασης

	2016	**2015**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Επενδύσεις σε ακίνητα	22.817.028,00	22.817.028,00
Σύνολο	*22.817.028,00*	*22.817.028,00*
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοιν/ξίες	260.000,00	260.000,00
Σύνολο	*260.000,00*	*260.000,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**23.077.028,00**	**23.077.028,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	2.858.973,84	2.686.584,76
Λοιπές απαιτήσεις	357.053,81	175.268,17
Προπληρωμένα έξοδα	5.711,88	8.184,05
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	56.029,71	128.648,95
Σύνολο	3.277.769,24	2.998.685,93
Σύνολο κυκλοφορούντων	**3.277.769,24**	**2.998.685,93**
Σύνολο ενεργητικού	**26.354.797,24**	**26.075.713,93**

Καθαρή θέση	**2016**	**2015**
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	60.000,00	60.000,00
Σύνολο	60.000,00	60.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	20.000,00	20.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	1.132.263,40	267.139,64
Σύνολο	1.152.263,40	287.139,64
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.212.263,40**	**347.139,64**
Προβλέψεις		
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.748.001,00	540.200,00
Σύνολο	21.748.001,00	540.200,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	3.320.000,00	3.840.000,00
Λοιποί φόροι και τέλη	25.986,41	1.814,83
Λοιπές υποχρεώσεις	40.430,88	21.337.599,39
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	8.115,55	8.960,07
Σύνολο	3.394.532,84	25.188.374,29
Σύνολο υποχρεώσεων	**25.142.533,84**	**25.728.574,29**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**26.354.797,24**	**26.075.713,93**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2016	2015
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.260.000,00	1.538.975,04
Κόστος πωλήσεων	-132.380,18	-95.546,78
Μικτό αποτέλεσμα	**1.127.619,82**	**1.443.428,26**
Έξοδα διοίκησης	-78.596,29	-10.624,39
Έξοδα διάθεσης	-9.780,00	-1.281,55
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-12,99	-206,99
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00	-1.058.070,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**1.039.230,54**	**373.245,33**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-145.891,47	-166.532,90
Αποτέλεσμα προ φόρων	**893.339,07**	**206.712,43**
Φόροι εισοδήματος	-28.215,31	-132.634,90
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**865.123,76**	**74.077,53**

2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

3. 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.

4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών

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

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

- Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία πλην των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας, επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί

μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα Επενδυτικά ακίνητα της εταιρείας έχουν επιμετρηθεί στην εύλογη αξία τους.

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

5. Παρεκκλίσεις

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

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

6. Τυχόν Συσχετισμοί

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

7. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

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

Επενδυτικά ακίνητα (Αποτίμηση στην εύλογη αξία)

ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ 31/12/15	ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ/ΜΕΙΩΣΕΙΣ 2016	ΣΥΝΟΛΟ 31/12/16	ΚΕΡΔΗ/ΖΗΜΙΕΣ ΣΕ ΑΠΟΤ/ΣΜΑ	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΣΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2016
Ακίνητα	22.817.028,00	0,00	22.817.028,00	0,00	0,00	22.817.028,00
ΣΥΝΟΛΑ	22.817.028,00	0,00	22.817.028,00	0,00	0,00	22.817.028,00

8. Γνωστοποιήσεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία

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

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στα πλαίσια της Προσέγγισης των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών.Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος του και θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος.Η προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),
- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από ένα εν δυνάμει επενδυτή-για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας ή εύλογης αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμησηακίνητο, ώστε για την δεδομένη χρονικήπερίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης.

9. Εξασφαλίσεις

Με την από 28 Ιουλίου 2011 απόφαση της Γ.Σ. των μετόχων εκδόθηκε κοινό τετραετές ομολογιακό δάνειο από την Εταιρεία ονομαστικής αξίας € 8.000.000 μέσω της διοργανώτριας τράπεζας HSBC Bank Plc. Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου έχει καθοριστεί σε 48 μηνιαίες διαδοχικές δόσεις εκ των οποίων οι πρώτες σαράντα επτά ποσού Ευρώ 83.334 εκάστης και της τελευταίας ποσού Ευρώ 4.083.302 πληρωτέας κατά τη λήξη του δανείου το έτος 2015. Το υπολειπόμενο ποσό του δανείου κατά την 31.12.2016 ανέρχεται σε ποσό € 3.320.000,00. Η Εταιρεία μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος βρισκόταν σε διαπραγματεύσεις αναδιάρθρωσης του εν λόγω δανεισμού.

Στις εξασφαλίσεις του ομολογιακού δανείου μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται:

- Εγγραφή υποθήκης πρώτης τάξεως και σειράς υπέρ της HSBC Bank Plc ως εκπροσώπου και για λογαριασμό των Ομολογιούχων μέχρι του ποσού των Ευρώ 7.200.000.
- Εκχώρηση των απαιτήσεων κατά του εκάστοτε μισθωτή του ακινήτου της Εταιρείας.

10. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Εγγύηση ενοικίου Αρήνη ΑΕ- €540.000,00

Υπόλοιπο σε κ.Παπαγεωργίου Κων/νο- €21.208.001,00

11. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις ή ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό, ώστε να αναλύσουμε την φύση και την μορφή των σχετικών εξασφαλίσεων που έχουν παρασχεθεί.

12. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων

Ακολουθεί η ανάλυση των σημαντικών κονδυλίων εσόδων-εξόδων.

Έσοδα

Περιγραφή Πελάτη	**Αξία**
Μισθώματα Αρήνη ΑΕ	1.260.000,00
Σύνολο	**1.260.000,00**

Έξοδα

Περιγραφή	**Αξία**
Αμοιβές Τρίτων	88.700,00
Ενοίκια	1.200,00
Ασφάλιστρα	13.895,93
Επισκευές-Συντηρήσεις	2.150,00
Φόροι Τέλη	107.554,25
Αμοιβές οικ.συμβούλων	6.900,00
Λοιπά έξοδα	369,28
Τόκοι-έξοδα τραπέζων	145.891,47
Φόρος Εισοδήματος	28.215,31
Σύνολο	**394.876,24**

13. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στο κόστος κτήσης

Δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί τόκοι ώστε να αυξηθεί το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών,σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν.4308/2014**.**

14. Απασχολούμενο Προσωπικό

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

15. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων

Κατά την χρήση 2016 δεν αποδόθηκαν Προκαταβολές ή πιστώσεις σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

16. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων. Επιπλέον, το ακίνητο της εταιρείας αξίας 30.003.000 έχει αγορασθεί υπό την διαλυτική αίρεση της πλήρους και εμπροθέσμου καταβολής του τιμήματος. Για την εν λόγω αγορά η εταιρεία την 31/12/2016 οφείλει το ποσό των €. 21.208.001. Παρά τα ανωτέρω και την οικονομική αβεβαιότητα που επικρατεί στην Ελληνική Οικονομία, η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές σχετικές με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ή άλλες προσαρμογές οι οποίες θα ήταν ως αποτέλεσμα της μη δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη επιτυχούς υλοποίησης των σχεδίων της διοίκησης και κατά συνέπεια το ενδεχόμενο της μη εξασφάλισης επαρκούς χρηματοδότησης, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας

Αθήνα,30/06/2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	PREMIER CONSULTING ΑΕ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ ΑΜ546051	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
		ΑΔΤ ΑΖ. 037947
		Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ