ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

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

Αθήνα,16/10/2018
Αριθ.Πρωτ.:1148791

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΕ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **15/10/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΕ,** το διακριτικό τίτλο ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ και αριθμό ΓΕΜΗ **231501000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1527134 οι εγκεκριμένες από την 08/10/2017 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 1527135 η από 08/10/2017 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 «ΣΟΛ Α.Ε» με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125 και ειδικότερα:

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ΚΟΡΟΒΕΣΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΙΩΑΝΝΗ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 16071.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 20961.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 15543-03/10/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΜΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ

ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2016

ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης 2016 (από 1η Ιανουαρίου 2016 έως 31η Δεκεμβρίου 2016), σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΑΘΗΝΑ, ΙΟΥΛΙΟΣ 2017

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

	Σελίδα
• Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
• Ετήσιες Εταιρικές & Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2016	4
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	4
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως	6
Κατάσταση συνολικών εσόδων χρήσεως	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
Προσάρτημα – Σημειώσεις επί των Ετησίων Εταιρικών & Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων	11

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας
«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ »

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, πού έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β΄/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ» και της θυγατρικής αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 των οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και ειδικότερα στα σημαντικά ζημιογόνα αποτελέσματα, στη σημαντική αύξηση των ληξιπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, στις συνεχιζόμενες διαπραγματεύσεις με τις Πιστώτριες τράπεζες, καθώς επίσης και στην καταγγελία δανειακών συμβάσεων της ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε. για τα οποία η μητρική εταιρεία έχει εγγυηθεί. Οι παραπάνω συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητα της. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

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 των άρθρων 43α και 107^{Α} του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΙΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2017
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΣΟΛ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Crowe Horwath

Παναγιώτης Ι. Κοροβέσης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16071
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα - Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

Εταιρικές & Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2016 (Κατάσταση οικονομικής θέσης, κατάσταση αποτελεσμάτων, κατάσταση μεταβολής ιδίων κεφαλαίων και κατάσταση ταμειακών ροών)

Κατάσταση οικονομικής θέσης

ΟΜΙΛΟΣ

Κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκμβρίου 2016

Περίοδος 1.1 – 31.12.2016

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	Σημείωση	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2016	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	5	71.486,42	107.013,05
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	6	0,01	0,01
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	26.733.397,46	26.975.308,09
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	9	2.119.449,94	2.179.727,45
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	19	7.083.035,02	7.282.856,70
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10	298.205,44	298.205,44
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	117.872,01	127.872,01
		36.423.446,30	36.970.982,75
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	14	18.110,90	23.381,07
Εμπορικές απαιτήσεις	12	569.808,10	1.248.315,65
Λοιπές Απαιτήσεις & Προκαταβολές	13	1.115.673,21	640.427,83
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	15	349.319,31	464.319,26
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	134.752,43	125.495,20
		2.187.663,95	2.501.939,01
Σύνολο ενεργητικού		**38.611.110,25**	**39.472.921,76**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	17	17.901.181,44	17.901.181,44
Αποθεματικά		4.810.728,20	4.810.728,20
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(46.916.073,52)	(44.505.423,42)
Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρείας		(24.204.163,88)	(21.793.513,78)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων		**(24.204.163,88)**	**(21.793.513,78)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	18	0,00	0,00
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους κατά την έξοδο από την υπηρεσία	20	35.533,36	34.780,21
Υποχρεώσεις από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	18	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	1.024.004,95	1.032.031,11
Λοιπές προβλέψεις	22	60.000,00	60.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.119.538,31	1.126.811,32
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	23	829.240,74	1.670.170,39
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	18	9.569.978,18	4.173.194,35
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	18	20.686.169,51	26.058.567,02
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	18	25.657.590,81	24.587.219,38
Τόκοι πληρωτέοι	18	3.021.199,74	1.952.593,72
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι	24	0,00	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	25	1.931.556,84	1.697.879,36
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		61.695.735,82	60.139.624,22
Σύνολο υποχρεώσεων		**62.815.274,13**	**61.266.435,54**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων		**38.611.110,25**	**39.472.921,76**

ΕΤΑΙΡΙΑ

Κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκμβρίου 2016

Περίοδος 1.1 – 31.12.2016

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	Σημείωση	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2016	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	5	71.486,41	107.013,04
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	6	0,01	0,01
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	26.733.397,46	26.975.308,09
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	85.538,66	85.538,66
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	9	2.225.250,00	2.225.250,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	19	6.901.120,65	7.100.942,33
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10	298.205,44	298.205,44
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	117.872,01	127.872,01
		36.432.870,64	36.920.129,58
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	14	18.110,90	23.381,07
Εμπορικές απαιτήσεις	12	677.526,30	1.356.033,85
Λοιπές Απαιτήσεις & Προκαταβολές	13	952.380,05	476.806,69
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	15	348.333,19	463.333,14
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	125.046,03	115.561,46
		2.121.396,47	2.435.116,21
Σύνολο ενεργητικού		**38.554.267,11**	**39.355.245,79**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	17	17.901.181,44	17.901.181,44
Αποθεματικά		4.810.728,20	4.810.728,20
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(46.911.265,99)	(44.563.053,40)
Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρείας		(24.199.356,35)	(21.851.143,76)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων		**(24.199.356,35)**	**(21.851.143,76)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	18	0,00	0,00
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους κατά την έξοδο από την υπηρεσία	20	35.533,36	34.780,21
Υποχρεώσεις από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	18	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	1.024.004,95	1.032.031,11
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.059.538,31**	**1.066.811,32**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	23	827.740,74	1.670.124,39
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	18	9.569.978,18	4.173.194,35
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	18	20.686.169,51	26.058.567,02
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	18	25.657.590,81	24.587.219,38
Τόκοι πληρωτέοι	18	3.021.199,74	1.952.593,72
Λοιπές υποχρεώσεις	25	1.931.406,17	1.697.879,37
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		61.694.085,15	60.139.578,23
Σύνολο υποχρεώσεων		**62.753.623,46**	**61.206.389,55**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων		**38.554.267,11**	**39.355.245,79**

Κατάσταση αποτελεσμάτων & συνολικών εσόδων
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Ποσά Τρέχουσας χρήσεως 1.1.2016 - 31.12.2016	Ποσά Συγκρίσιμης χρήσεως 1.1.2015 - 31.12.2015	Ποσά Τρέχουσας χρήσεως 1.1.2016 - 31.12.2016	Ποσά Συγκρίσιμης χρήσεως 1.1.2015 - 31.12.2015
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	26	55.818,42	22.707,31	55.818,42	22.707,31
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων & υπηρεσιών		(85.378,82)	(33.090,25)	(85.378,82)	(33.090,25)
Μικτό κέρδος εμπορευμάτων & υπηρεσιών		**(29.560,40)**	**(10.382,94)**	**(29.560,40)**	**(10.382,94)**
Εσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων	26	2.093.288,76	2.054.872,66	2.093.288,76	2.054.872,66
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων		(323.019,89)	(327.685,36)	(323.019,89)	(327.685,36)
Μικτό κέρδος από εκμετάλλευση ακινήτων		**1.770.268,87**	**1.727.187,30**	**1.770.268,87**	**1.727.187,30**
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	7	(201.910,63)	(731.560,14)	(201.910,63)	(731.560,14)
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	(31.000,00)	0,00	(31.000,00)	0,00
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	28	(64.374,30)	(81.604,31)	(64.374,30)	(81.604,31)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	28	(287.918,36)	(301.364,07)	(285.758,36)	(299.173,07)
Άλλα έσοδα / έξοδα εκμεταλλεύσεως	29	(445.926,20)	(526.743,18)	(445.926,20)	(515.781,78)
Λειτουργικά αποτελέσματα		**709.578,97**	**75.532,67**	**711.738,97**	**88.685,07**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	30	(2.871.231,87)	(2.530.822,80)	(2.871.231,87)	(2.530.822,80)
Αναλογία κερδών / ζημιών από συγγενή εταιρεία	9	(87.502,08)	(40.479,81)	0,00	0,00
Αποτέλεσμα προ φόρων		**(2.249.154,98)**	**(2.495.769,94)**	**(2.159.492,90)**	**(2.442.137,73)**
Φόρος εισοδήματος	31	(196.602,10)	666.339,25	(196.602,10)	666.339,25
Καθαρές ζημίες μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(2.445.757,08)**	**(1.829.430,69)**	**(2.356.095,00)**	**(1.775.798,48)**
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Καθαρά κέρδη/ ζημίες μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Καθαρές ζημίες μετά από φόρους		**(2.445.757,08)**	**(1.829.430,69)**	**(2.356.095,00)**	**(1.775.798,48)**
Κατανέμονται σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(2.445.757,08)	(1.829.430,69)	(2.356.095,00)	(1.775.798,48)
Από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	0,00	0,00	0,00
		(2.445.757,08)	(1.829.430,69)	(2.356.095,00)	(1.775.798,48)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		0,00	0,00	0,00	0,00
Από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
Βασικές ζημίες ανά μετοχή μετά από φόρους (σε €)					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(0,72)**	**(0,54)**	**(0,69)**	**(0,52)**
Από διακοπείσες δραστηριότητες		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		(0,72)	**(0,54)**	**(0,69)**	**(0,52)**
Κέρδη/ζημίες εκμεταλλεύσεως προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων		**733.429,26**	**136.867,79**	**735.589,26**	**150.020,19**

Κατάσταση συνολικών εσόδων		**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)		**Τρέχουσα περίοδος**	**Συγκρίσιμη περίοδος**	**Τρέχουσα περίοδος**	**Συγκρίσιμη περίοδος**
	Σημ.	**1.1.2016-31.12.2016**	**1.1.2015-31.12.2015**	**1.1.2016-31.12.2016**	**1.1.2015-31.12.2015**
Ζημίες χρήσεως μετά από φόρους		**(1.829.430,69)**	**(1.829.430,69)**	**(1.775.798,48)**	**(1.775.798,48)**
Λοιπά συνολικά έσοδα / ζημίες					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογία λοιπών συνολικών εσόδων από συγγενή εταιρεία μετά από φόρους		27.224,57	3.905,74	0,00	0,00
Επαναεπιμετρήσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		11.101,99	344,69	11.101,99	344,69
Φόρος εισοδήματος στοιχείων λοιπών συνολικών εσόδων που δεν ανακατατάσσονται		(3.219,58)	619,02	(3.219,58)	619,02
Καθαρές λοιπές συνολικές ζημίες που δεν ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα σε μεταγενέστερες περιόδους		**35.106,98**	**4.869,45**	**7.882,41**	**963,71**
Λοιπές συνολικές ζημίες, μετά από φόρους		**35.106,98**	**4.869,45**	**7.882,41**	**963,71**
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους		**(2.410.650,10)**	**(1.824.561,24)**	**(2.348.212,59)**	**(1.774.834,77)**
Κατανέμονται σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(2.410.650,10)	(1.824.561,24)	(2.348.212,59)	(1.774.834,77)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	ΟΜΙΛΟΣ						
	Μετοχικό Κεφάλαιο	**Τακτικό αποθεματικό**	**Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Μη ελέγχουσες συμμετοχές**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Ίδια Κεφάλαια την 31.12.2014	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(42.671.913,70)**	**0,00**	**(19.960.004,06)**
Ζημία χρήσης 2015	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.829.430,69)	0,00	(1.829.430,69)
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	4.869,45	0,00	4.869,45
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(1.824.561,24)**	**0,00**	**(1.824.561,24)**
Αναλογία εξόδων αυξήσεως κεφαλαίου από συγγενή εταιρεία	0,00	0,00	0,00	0,00	(8.948,48)	0,00	(8.948,48)
Διανομή κερδών βάση απόφασης της Τ.Γ.Σ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2015	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(44.505.423,42)**	**0,00**	**(21.793.513,78)**
Ζημία χρήσης 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.445.757,08)	0,00	(2.445.757,08)
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	35.106,98	0,00	35.106,98
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(2.410.650,10)**	**0,00**	**(2.410.650,10)**
Αναλογία εξόδων αυξήσεως κεφαλαίου από συγγενή εταιρεία	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διανομή κερδών βάση απόφασης της Τ.Γ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2016	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(46.916.073,52)**	**0,00**	**(24.204.163,88)**

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Ίδια Κεφάλαια την 31.12.2014	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(42.788.218,63)**	**(20.076.308,99)**
Ζημία χρήσης 2015	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.775.798,48)	(1.775.798,48)
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	963,71	963,71
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(1.774.834,77)**	**(1.774.834,77)**
Διανομή κερδών βάση απόφασης της Τ.Γ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2015	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(44.563.053,40)**	**(21.851.143,76)**
Ζημία χρήσης 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.356.095,00)	(2.356.095,00)
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	7.882,41	7.882,41
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(2.348.212,59)**	**(2.348.212,59)**
Διανομή κερδών βάση απόφασης της Τ.Γ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2016	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(46.911.265,99)**	**(24.199.356,35)**

Κατάστασης ταμειακών ροών

Κατάσταση ταμιακών ροών της 31ης Δεκεμβρίου 2016

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Λειτουργικές δραστηριότητες	**Τρέχουσα χρήση 1.1- 31.12.2016**	**Συγκρίσιμη χρήση 1.1-31.12.2015**	**Τρέχουσα χρήση 1.1-31.12.2016**	**Συγκρίσιμη χρήση 1.1-31.12.2015**
Αποτελέσματα προ φόρων	**(2.249.154,98)**	**(2.495.769,94)**	**(2.159.492,90)**	**(2.442.137,73)**
Πλέον/ Μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	23.850,29	61.335,12	23.850,29	61.335,12
Προβλέψεις	121.855,14	141.430,35	121.855,14	133.001,18
Ζημίες – Κέρδη αποτίμησης συγγενούς εταιρείας	87.502,08	40.479,81	0,00	0,00
Ζημίες – Κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	201.910,63	731.560,14	201.910,63	731.560,14
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	141.689,44	33.976,12	141.689,44	31.934,42
Τόκοι και συναφή χρηματ/μικά αποτελέσματα	2.756.231,92	2.494.156,14	2.756.231,92	2.494.156,14
Πλέον/Μείον προσαρμογές για μεταβολές λογ/σμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	5.270,17	6.091,73	5.270,17	6.091,73
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	113.262,17	72.800,84	112.934,19	67.485,22
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην Τραπεζών)	(772.975,04)	115.076,45	(774.579,72)	117.674,90
Μείον:				
Πληρωμές για αποζημίωση προσωπικού	0,00	(3.514,00)	0,00	(3.514,00)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(960.052,45)	(941.164,04)	(960.052,45)	(941.164,04)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(530.610,63)**	**256.458,72**	**(530.383,29)**	**256.423,08**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	(499.999,80)	0,00	(499.999,80)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(1.963,15)	(339,04)	(1.963,15)	(339,04)
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	17.950,00	9.700,00	17.950,00	9.700,00
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9.000,00	0,00	9.000,00	0,00
Δάνεια από / προς συνδεδεμένα μέρη	147.696,71	(190.106,22)	147.696,71	(190.106,22)
Τόκοι εισπραχθέντες	361,62	3.824,54	361,62	3.824,54
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**173.045,18**	**(676.920,52)**	**173.045,18**	**(676.920,52)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα/ αναληφθέντα δάνεια	366.822,68	0,00	366.822,68	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	0,00	0,00	0,00
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**366.822,68**	**0,00**	**366.822,68**	**0,00**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) + (β) + (γ)	**9.257,23**	**(420.461,80)**	**9.484,57**	**(420.497,44)**
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	**125.495,20**	**545.957,00**	**115.561,46**	**536.058,90**
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	**134.752,43**	**125.495,20**	**125.046,03**	**115.561,46**

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ – ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31ης Δεκεμβρίου 2016

1. Γενικές πληροφορίες – δραστηριότητες της εταιρείας

Η μητρική εταιρεία του Ομίλου **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.** δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους.
Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://dromeas-real-estate.weebly.com**

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό 34,50% στην εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρίες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

- Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία .
- Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://www.multipart.gr**

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρησεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της εταιρείας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν, ομόφωνα, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31.07.2017.

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που ακολουθούνται από την Εταιρεία κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας καλύπτουν την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016. Οι ετήσιες αυτές οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), τα οποία έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) του I.A.S.B. και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Δεν υπάρχουν Πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.
Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση το ιστορικό κόστος, με εξαίρεση τα επενδυτικά ακίνητα και τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, που έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς (going concern) και την αρχή αυτοτέλειας των χρήσεων.
Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί την χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών. Τα θέματα για τα οποία έχουν γίνει εκτιμήσεις και παραδοχές αναφέρονται κατωτέρω.
<u>Συνέχιση της δραστηριότητας</u>
Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2016 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Την περίοδο 01.01.2016-31.12.2016 ο Όμιλος παρά τη μικρή αύξηση του κύκλου εργασιών, συνεχίζει να παρουσιάζει σημαντικά ζημιογόνα αποτελέσματα ως συνέπεια της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης που έχει πλήξει σε μεγάλο βαθμό την αγορά. Η ζημία που εμφανίζει ο Όμιλος οφείλεται σε ένα βαθμό και στην απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων λόγω του εξαιρετικού αρνητικού οικονομικού κλίματος στην οποία βρίσκεται η Ελληνική Οικονομία με κύρια χαρακτηριστικά την έλλειψη ρευστότητας, την μείωση στην ιδιωτική κατανάλωση και τη στασιμότητα στις επενδύσεις, αλλά και στην αύξηση των χρεωστικών τόκων λόγω αδυναμίας εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων.
Ήδη μέσω διορθωτικών στοχευόμενων ενεργειών επιχειρείται η σταδιακή αναστροφή των δυσμενών αποτελεσμάτων.
Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου κάνει σημαντικές και διαρκείς προσπάθειες για μείωση των λειτουργικών της εξόδων,όπως μείωση προσωπικού, μείωση αμοιβών και γενικά έχει αναδιαρθρώσει τη δομή και τη λειτουργία της σε χαμηλότερα επίπεδα δραστηριότητας. Η προσπάθεια για μείωση των λειτουργικών εξόδων είχε θετικά αποτελέσματα.
Εντός του 2017 έγινε αναπροσαρμογή / μείωση μισθώματος σημαντικού επενδυτικού ακινήτου μας. Το νέο μίσθωμα είναι συνεπές με τα δεδομένα της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων. Η Διοίκηση θεωρεί ότι η μείωση του τζίρου και των ταμειακών ροών που θα προκύψει από το γεγονός αυτό, θα ισοσκελιστεί επιτυχώς από τον προαναφερόμενο εξορθολογισμό και τη μείωση των δαπανών, σε συνδυασμό με τη μίσθωση ελεύθερων επενδυτικών ακινήτων μας.
Η εταιρία βρίσκεται ακόμα σε διαπραγματεύσεις με τις πιστώτριες τράπεζες για την εξεύρεση κοινά αποδεκτής λύσης για την συνέχιση της δραστηριότητάς της. Σε συνέχεια του επιχειρηματικού σχεδίου που κατατέθηκε το Σεπτέμβριο του 2016 και του οικονομικού ελέγχου που ολοκληρώθηκε εντός του 2017 από ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρία, πιστεύουμε ότι οι διαπραγματεύσεις θα ολοκληρωθούν ευνοϊκά για την εταιρεία και θα επιτευχθεί συμφωνία με τις πιστώτριες τράπεζες όσον αφορά τη βιώσιμη αναδιάρθρωση του δανεισμού της.

Μέχρι σήμερα και συγκεκριμένα εντός των μηνών Απριλίου, Μαΐου και Αυγούστου του 2017, η ALPHA BANK, η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και η EUROBANK κατήγγειλαν το σύνολο των αλληλόχρεων δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης εταιρείας AGRIPAN A.E. συνολικού ποσού € 60.000 χιλ. περίπου, στις οποίες η εταιρεία μας υπεισέρχεται ως εγγυητής.
Η Διοίκηση δεν μπορεί να αποκλείσει το ενδεχόμενο στο επόμενο διάστημα να προχωρήσουν και οι υπόλοιπες τράπεζες σε αντίστοιχες κινήσεις/καταγγελίες των δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης εταιρείας AGRIPAN A.E..
Σημειώνουμε ότι το σύνολο των δανείων της AGRIPAN A.E. για τα οποία έχουμε εγγυηθεί ανέρχεται στο ποσό των € 137 εκατ. Περίπου. Μέρος των ως άνω εγγυήσεων είναι εξασφαλισμένες με προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 52.634 χιλ., επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων μας. Η Διοίκηση της εταιρείας σύμφωνα με τις μέχρι σήμερα συζητήσεις με τις πιστώτριες τράπεζες, εκτιμά ότι αυτές δεν θα προβούν μονομερώς σε μέτρα εκτέλεσης και θεωρεί ότι εν τέλει θα συμφωνηθεί να αναλάβει μόνο ένα μέρος των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις παραπάνω εγγυήσεις, ούτως ώστε να είναι δυνατή η αναδιάρθρωση του δανεισμού της, και κατά συνέπεια εφικτή η βιωσιμότητά της και η συνέχιση της δραστηριότητάς της.
Η Διοίκηση της εταιρίας παραμένει αισιόδοξη ότι, παρά τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται, θα ολοκληρωθεί επιτυχώς η αναχρηματοδότησή της με αποτέλεσμα να εισέλθει σε μία περίοδο εξυγίανσης τα επόμενα χρόνια.
Με βάση τα πιο πάνω οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που ακολούθησε η Εταιρεία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2016, είναι οι ίδιες με εκείνες που περιγράφονται στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2015, αφού ληφθούν υπόψη και τα προβλεπόμενα από τις τροποποιήσεις των προτύπων, τα νέα πρότυπα και οι νέες Διερμηνείες που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2016.

2.2 Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποίηση υφισταμένων προτύπων

Α. Νέα και αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο την 1η Ιανουαρίου 2016 και δεν επιφέρουν σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»
Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.
ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες»
Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.
ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης»
Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.
ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις»
Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.
ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"
Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.
ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης" Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012
Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.
ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»
Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.
ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.
ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»
Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.
ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.
ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Β. Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ και δεν υιοθετήθηκαν νωρίτερα από τον Όμιλο και την Εταιρεία

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες έχουν δημοσιευθεί, τα οποία δεν είναι υποχρεωτικά για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και δεν έχουν υιοθετηθεί νωρίτερα από τον Όμιλο. Ο Όμιλος ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο και την Εταιρία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Ο Όμιλος και η Εταιρία βρίσκονται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος και η Εταιρία βρίσκονται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) "Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017).

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017).
Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) "Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018).
Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληρεί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..
Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018): Η ερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με το πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μια οντότητα είτε καταβάλλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014-2016) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)
Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε συγκεκριμένα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.
ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες» : Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχή σε οντότητες που έχει κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενη προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.
ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες» : Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

2.3 Βάση Ενοποίησης
Θυγατρικές επιχειρήσεις
Οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.», της θυγατρικής της εταιρείας «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.»., καθώς και της συγγενούς εταιρείας «MULTIPART Α.Ε.»
Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο. Ο έλεγχος υφίσταται όταν η μητρική εταιρεία μέσω άμεσης ή έμμεσης κατοχής διατηρεί την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη άσκησης ελέγχου στο Συμβούλιο των θυγατρικών και κατά συνέπεια έχει την εξουσία να καθορίζει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις μιας οικονομικής μονάδας με σκοπό την απόκτηση οφέλους από τις δραστηριότητες της. Οι θυγατρικές ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο ουσιαστικός έλεγχος μεταφέρεται στον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο έλεγχος παύει να υφίσταται. Τα αποτελέσματα των εξαγοραζόμενων ή πωλούμενων θυγατρικών εντός της χρήσεως, περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως από ή έως την ημερομηνία εξαγοράς ή πώλησης, αντίστοιχα.
Η χρησιμοποιούμενη λογιστική μέθοδος για την ενοποίηση είναι η μέθοδος αγοράς. Το κόστος απόκτησης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που συνιστούν μία επιχειρηματική ενοποίηση αποτιμώνται κατά την απόκτηση στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, κόστος, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της απόκτησης είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στ' αποτελέσματα. Τα δικαιώματα της μειοψηφίας καταχωρούνται κατά την αναλογία τους επί της ως άνω προσδιορισθείσας εύλογης αξίας. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές και τα διεταιρικά υπόλοιπα απαλλοίφονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Τα απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του ομίλου διαγράφονται. Οι απραγματοποίητες ζημιές, διαγράφονται εφόσον δεν υπάρχει ένδειξη απομείωσης, του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις
Συγγενής είναι η οικονομική μονάδα στην οποία ο όμιλος έχει την δυνατότητα να ασκεί ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Η ουσιώδης επιρροή ασκείται μέσω της συμμετοχής στις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις της οικονομικής μονάδας.

Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού μιας συγγενούς, ενσωματώνονται στις οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Με βάση αυτή τη μέθοδο, η συμμετοχή στην συγγενή καταχωρείται στο κόστος κτήσεως πλέον των μεταβολών στο ποσοστό του Ομίλου στην καθαρή τους θέση μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως, μείον τυχόν προβλέψεις για απομείωση αξίας. Η ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων απεικονίζει την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς. Ζημίες συγγενών επιχειρήσεων επιπλέον των δικαιωμάτων του ομίλου σε αυτές, δεν καταχωρούνται, με εξαίρεση την περίπτωση που έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό της συγγενούς.
Το κόστος της απόκτησης μιας συγγενούς, κατά το ποσό που υπερβαίνει την εύλογη αξία της αναλογίας του αποκτώμενου καθαρού ενεργητικού (ενεργητικό – παθητικό – ενδεχόμενες υποχρεώσεις), καταχωρείται ως υπεραξία στη χρήση στην οποία έγινε η απόκτηση.
Στην περίπτωση που το κόστος απόκτησης είναι μικρότερο της ανωτέρω εύλογης αξίας αυτή η διαφορά καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης εντός της οποίας έγινε η απόκτηση.
Απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του ομίλου και των συγγενών διαγράφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του ομίλου στις συγγενείς. Απραγματοποίητες ζημιές διαγράφονται, με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει ένδειξη απομειώσεως του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα
Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, & τα οποία δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης.
Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται στην απόκτηση.
Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές αγοράς αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και βασίζονται στα Πρότυπα Αποτίμησης του RICS. (RICS Valuation Standards Sixth edition).
Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρεία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται.
Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.
Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο επαναταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αν η χρήση ενός ενσωμάτου πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.5 Ενσώματα πάγια
Τα ενσώματα πάγια και ειδικότερα τα Κτίρια, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής τους. Τα Οικόπεδα δεν αποσβένονται. Η αξία κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων αυτών. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στις εταιρίες του Ομίλου και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι γενόμενες επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στ' αποτελέσματα.
Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, με βάση την ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Κτίρια	35 έτη
- Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων	12 έως 20 έτη
- Μεταφορικά μέσα	3 έως 4 έτη
- Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	3 έως 20 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία καταρτίσεως οικονομικών καταστάσεων.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα.

Κατά την πώληση των ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στ' αποτελέσματα.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Λογισμικό
Το λογισμικό αποτιμάται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής του. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία είναι από 3 έτη έως 20 έτη.

2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.
Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται και αυτά σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.8 Αποθέματα
Τα από αγορά προερχόμενα αποθέματα (εμπορεύματα) αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των αποθεμάτων αυτών, προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου μηνιαίου σταθμισμένου κόστους και του εξατοκικευμένου κόστους, ανάλογα την περίπτωση.

2.9 Επενδύσεις
Οι Επενδύσεις (χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία) αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, κόστη συναλλαγών που αποδίδονται άμεσα στην απόκτηση τους.
Για σκοπούς επιμέτρησης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται στις ακόλουθες τέσσερις κατηγορίες:
(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές καταχωρούμενες στ' αποτελέσματα.
Στην κατηγορία αυτή καταχωρούνται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται με σκοπό την κερδοσκοπία συμπεριλαμβανομένων των παραγώγων.
(β) Διακρατούμενες ως την λήξη επενδύσεις
Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες η προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία ο Όμιλος έχει την πρόθεση και την ικανότητα να τα διακρατήσει ως την λήξη τους.
Αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος τους με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.
(γ) Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν έχουν χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα και παράγωγα που συνδέονται και πρέπει να διακανονίζονται με την παράδοση τέτοιων συμμετοχικών τίτλων, και αποτιμώνται στο κόστος τους.
(δ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.
Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.
Αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με αναγνώριση των μεταβολών στα λοιπά συνολικά έσοδα.
Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από εκείνα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπόκεινται σε έλεγχο για απομείωση.

2.10 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις
Οι απαιτήσεις αυτές αποτελούν βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (εισπρακτέες σε περίοδο μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρησης) και καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους, ενώ σε περίπτωση καθυστέρησης είσπραξης και ένδειξης απομείωσης της απαίτησης υπολογίζεται πρόβλεψη για μείωση της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή, η απαίτηση αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτής, δηλαδή στην παρούσα αξία των μελλοντικών ροών που εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν, και η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επισφαλείς απαιτήσεις διαγράφονται έναντι της σχηματισθείσας πρόβλεψης, όταν εξαντλούνται όλα τα μέσα για την είσπραξή τους.

2.11 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
Τα ταμιακά διαθέσιμα & ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως & τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο
Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από

πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια.

2.13 Κέρδη ανά μετοχή
Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως, Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.14 Διανομή μερισμάτων
Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.15 Δανειακές υποχρεώσεις
Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη.
Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.16 Παροχές σε εργαζόμενους
Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν2112/20 ο Όμιλος καταβάλλει αποζημιώσεις στους αποχωρούντες ή απολυόμενους υπαλλήλους του, το δε ύψος των σχετικών αποζημιώσεων εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης, το ύψος της αποζημίωσης που θα πρέπει να καταβληθεί είναι ίσο με το 40% του σχετικού ποσού που θα καταβάλλονταν σε περίπτωση απόλυσης.
Τα προγράμματα για παροχές στους εργαζομένους όσον αφορά την αποζημίωση κατά την έξοδο από την υπηρεσία εμπίπτουν στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 – «Παροχές Εργαζομένων».
Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον Ισολογισμό, σε σχέση με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης, είναι η τρέχουσα αξία της καθορισμένης υποχρέωσης παροχών κατά την ημερομηνία Ισολογισμού μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές βάσει της Μεθόδου της Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδος (projected unit credit method). Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται μέσω της προεξόφλησης των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμιακών εκροών. Το μέσο σταθμικό επιτόκιο προεξόφλησης προσδιορίζεται με σημείο αναφοράς τις τρέχουσες αποδόσεις κυβερνητικών ή Ευρωπαϊκών ομολόγων ως ακολούθως : Για χρηματοροές έως και τα 10 έτη χρησιμοποιήθηκαν τα AA Corporate Iboxx . Ακολούθως για ροές άνω των 15 ετών επιλέχθηκαν τα AA Overall IBoxx +15 και οποίων η μέση ωρίμαση προσεγγίζει τα 25 έτη και εν συνεχεία για ροές άνω των 25 ετών, λόγω έλλειψης άλλων ομολόγων με τέτοιες ληκτότητες, χρησιμοποιήθηκαν οι αποδόσεις των ομολόγων της ευρωπαϊκής κεντρικής τράπεζας.
Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προέρχονται από αναπροσαρμογές και μεταβολές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στο σύνολό τους στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων και μέσω αυτών στο υπόλοιπο αποτελεσμάτων εις νέον.

2.17 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις
Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν :
α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.
Η Διοίκηση της Εταιρείας επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.
Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι σχεδόν βέβαιη.
Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.18 Αναγνώριση εσόδων
Καταχώρηση εσόδων
Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλουμένων αγαθών και της παροχής υπηρεσιών, καθαρά από φόρους, εκπτώσεις και επιστροφές. Η καταχώρηση των εσόδων γίνεται ως εξής:
(α) Πωλήσεις αγαθών
Οι πωλήσεις αγαθών καταχωρούνται όταν η εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.
(β) Έσοδα από παροχή υπηρεσιών
Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της υπηρεσίας σε σχέση με το εκτιμώμενο συνολικό κόστος της.
(γ) Έσοδα από τόκους
Τα έσοδα από τόκους καταχωρούνται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

(δ) Μερίσματα
Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξής τους, δηλαδή όταν εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση της εταιρείας που είναι το κατά νόμο αρμόδιο όργανο να τα χορηγεί.

2.19 Μισθώσεις
α) Η Εταιρεία ως μισθωτής
Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση.
Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται για τα ίδια αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οικονομική οντότητα και η αναγνωριζόμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις και το ΔΛΠ 38 Άϋλα Περιουσιακά Στοιχεία, ενώ αν αφορούν επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογή τους αξία.
Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.
β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής
Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

2.20 Κόστος Δανεισμού
Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού πού αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός περιουσιακού στοιχείου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

2.21 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα – Αποτίμηση απαιτήσεων – υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα
Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, που προκύπτουν κατά την είσπραξη ή αποτίμηση των απαιτήσεων σε ξένο νόμισμα, καθώς και εκείνες που προκύπτουν κατά την εξόφληση ή αποτίμηση των υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.22 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι
Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια .
Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις . Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.
Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις . Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.
Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

2.23 Κρατικές επιχορηγήσεις
Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και οι εταιρίες του Ομίλου θα συμμορφωθούν με όλους τους προβλεπόμενους όρους.
Κρατικές επιχορηγήσεις, που καλύπτουν έξοδα, καταχωρούνται στην κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα σε μία περίοδο τέτοια ώστε να υπάρχει αντιστοίχηση με τα έξοδα που προορίζονται να καλύψουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις, που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο, με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων.

2.24 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.25 Επιμέτρηση της εύλογης αξίας

Ο Όμιλος επιμετρά τα επενδυτικά ακίνητα και τα χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.
Η Εύλογη αξία ενός στοιχείου αποτελεί το τίμημα που θα εισπράτεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή και μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην υπόθεση ότι η συναλλαγή της πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μεταφοράς της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:
- Στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή
- Σε περίπτωση απουσίας μιας κύριας αγοράς, στην πιο συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύριος ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στον Όμιλο.
Η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράται στη βάση όλων των υποθέσεων που οι συμμετέχοντες στην αγορά χρησιμοποιούν κατά την αξιολόγηση ενός περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν με κριτήριο το οικονομικό συμφέρον τους.
Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα των συμμετεχόντων στην αγορά να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου στην υψηλότερη και καλύτερη χρήση του ή την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο για την υψηλότερη και καλύτερη χρήση. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τεχνικές εκτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή στοιχεία για τη μέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας την χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων εισροών και ελαχιστοποιώντας την χρήση των μη παρατηρήσιμων εισροών.
Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού για τα οποία η εύλογη αξία επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιούνται εντός της ιεραρχίας της εύλογης αξίας ως εξής:
Επίπεδο 1 – Παρατηρήσιμες/Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές της αγοράς σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
Επίπεδο 2 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, εκτός των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο, είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμες.
Επίπεδο 3 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμες.
Για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, σε τακτική βάση, ο Όμιλος καθορίζει εάν έχουν επέλθει μεταβιβάσεις μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.
Ανεξάρτητοι εκτιμητές συμμετέχουν στην αποτίμηση των σημαντικών περιουσιακών στοιχείων, του Ομίλου και της Εταιρείας (όπως τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία).
Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, ο Όμιλος προσδιορίζει τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων με βάση την φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

2.26 Κέρδη ή ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες

Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί ένα συστατικό μέρος του Ομίλου που έχει είτε διατεθεί είτε ταξινομηθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων, ή είναι μέρος ενός ενιαίου συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων ή είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.
Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των κερδών ή ζημιών της συγκριτικής περιόδου, παρουσιάζονται ως ξεχωριστό κονδύλι της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.
Το ποσό αυτό αποτελεί τα μετά φόρων αποτελέσματα των διακοπεισών δραστηριοτήτων και το μετά φόρων κέρδος ή ζημιά που προέκυψε από την αποτίμηση και διάθεση των στοιχείων του ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.
Οι γνωστοποιήσεις διακοπεισών δραστηριοτήτων της συγκριτικής περιόδου περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις για προγενέστερες περιόδους που παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις ώστε οι γνωστοποιήσεις να σχετίζονται με όλες τις εκμεταλλεύσεις που έχουν διακοπεί μέχρι την ημερομηνία του λήξης της τελευταίας περιόδου που παρουσιάζεται.
Στην περίπτωση κατά την οποία δραστηριότητες προηγούμενα ταξινομημένες ως διακοπείσες θεωρούνται πλέον συνεχιζόμενες, οι γνωστοποιήσεις προηγούμενων περιόδων προσαρμόζονται ανάλογα.

2.27 Συγκριτικά στοιχεία

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης περιόδου, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου.
Στην παρούσα χρήση ποσό € 1.952.593,72, μεταφέρθηκε από το κονδύλι των Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της συγκριτικής περιόδου «Λοιπές υποχρεώσεις», και εμφανίζεται διακριτά στο κονδύλι «Τόκοι πληρωτέοι».

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Γενικά
Ο Ομιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρείας.
Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Α) Κίνδυνος αγοράς
Τιμές επενδυτικών ακινήτων
Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.
Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.
Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) του ακινήτου του Ομίλου επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις του και τη χρηματοοικονομική του θέση.
Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 267 χιλ για το έτος 2016 και κατά € 270 χιλ για το 2015, και της εταιρείας κατά € 267 χιλ για το έτος 2016 και κατά € 270 χιλ για το 2015. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα .
Επίσης σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του , αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα
Τόσο η μητρική εταιρεία όσο και η θυγατρική δεν δραστηριοποιούνται πλέον στον κλάδο αντιπροσώπων και μεταπωλητών αυτοκινήτων, ανταλλακτικών κ.λ.π. Η μητρική εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο rea estate και δεν έχει καμμία αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.
Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των ελάχιστων αποθεμάτων μεταχειρισμένων αυτοκινήτων που έχουν απομείνει, η μητρική εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων
Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.
Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.
Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 559 χιλ για το 2016 και κατά € 548 χιλ για τη χρήση 2015, και της Εταιρείας κατά € 559 χιλ για το 2016 και κατά € 548 χιλ για τη χρήση 2015.

Β) <u>Κίνδυνος ρευστότητας</u>
Παρακάτω γίνεται ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2016, πλέον τόκων:

ΟΜΙΛΟΣ

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΥΠΟΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ	ΔΑΝΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Έως 30 ημέρες	74.631,66	0,00	0,00	0,00	**74.631.66**
Έως 90 ημέρες	199.017,77	0,00	0,00	0,00	**119.017,77**
Έως 365 ημέρες	367.725,99	0,00	0,00	55.913.738,50	**56.281.464,49**
Από 2 έως 5 έτη	187.865,32	0,00	0,00	0,00	**558.357,24**
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Σύνολο	**829.240,74**	**0,00**	**0,00**	**55.913.738,50**	**56.742.979,24**

ΕΤΑΙΡΙΑ

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΥΠΟΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ	ΔΑΝΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Έως 30 ημέρες	75.131,66	0,00	0,00	0,00	**75.131,66**
Έως 90 ημέρες	199.017,77	0,00	0,00	0,00	**199.017,77**
Έως 365 ημέρες	367.725,99	0,00	0,00	55.913.738,50	**56.281.464,49**
Από 2 έως 5 έτη	187.865,32	0,00	0,00	0,00	**187.865,32**
Άνω των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Σύνολο	**829.740,74**	**0,00**	**0,00**	**55.913.738,50**	**56.743.479,24**

Γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.
Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για τον Ομιλο και την Εταιρεία.
Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.
Στην ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού , η διοίκηση εξετάζοντας κάθε σχετική πληροφορία και ένδειξη , προχώρησε στο σχηματισμό ικανών προβλέψεων για τυχόν ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις που ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον.
Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.
Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένος ο Ομιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2016 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Πελάτες	596.808,10	677.526,30
Καταθέσεις στις τράπεζες & λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	120.819,10	111.133,63
Σύνολο	**717.627,20**	**788.659,93**

Στις 31.12.2016 οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας οι οποίες είχαν καταστεί ληξιπρόθεσμες, αλλά δεν είχαν απομειωθεί, ανέρχονταν στο ποσό των € 35 χιλ. περίπου. Μέρος των εν λόγω απαιτήσεων έχουν διακανονιστεί και εισπράτονται σταδιακά.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η δραστηριότητα της μητρικής λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.
Η συγγενής Εταιρεία MULTIPART A.E. με ιδιαίτερη ευαισθησία για τη προστασία του περιβάλλοντος, είναι από τις πρώτες εταιρίες στο κλάδο της που έχει ενταχθεί είτε ως μέτοχος είτε ως ενεργό μέλος σε συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων και συσκευασιών με σκοπό τη πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αυτών και την ουσιαστική αξιοποίηση των αποβλήτων συσκευασίας.
Συγκεκριμένα η εταιρεία συμμετέχει στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών, στο σύστημα συλλογικής εναλλακτικής διαχείρισης συσκευασιών , στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων λιπαντικών ελαίων καθώς και στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης των αποβλήτων συσκευασιών λιπαντικών.
Η διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση της εταιρείας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις , που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της ίδιας και του Ομίλου.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.
Ο Ομιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων οι οποίες σπάνια θα ταυτιστούν με τα απολογιστικά αποτελέσματα. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις που αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων μετά την 31.12.2016, αφορούν κυρίως προβλέψεις για ενδεχόμενους φόρους, προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων και απαιτήσεων, αποτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων καθώς και εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων. Κατά την άποψη της Διοίκησης δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες.

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής :

ΟΜΙΛΟΣ

	Γήπεδα - Κτίρια	Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Μεταφορικά μέσα	Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 31/12/2014	0,00	721.794,94	233.615,60	466.301,01	1.421.711,55
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	339,04	339,04
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(24.838,78)	(2.041,70)	(26.880,48)
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,94	208.776,82	464.598,35	1.395.170,11
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 31/12/2014	0,00	685.482,27	182.917,29	378.293,40	1.246.692,96
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	36.312,65	5.429,62	19.592,85	61.335,12
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(19.871,02)	0,00	(19.871,02)
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,92	168.475,89	397.886,25	1.288.157,06
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2015	**0,00**	**0,02**	**40.300,93**	**66.712,10**	**107.013,05**
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,94	208.776,82	464.598,35	1.395.170,11
Προσθήκες	0,00	0,00	1.500,00	463,15	1.963,15
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(68.931,11)	0,00	(68.931,11)
Υπόλοιπο 31/12/2016	0,00	721.794,94	141.345,71	465.061,50	1.328.202,15
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,92	168.475,89	397.886,25	1.288.157,06
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	0,01	5.067,52	18.782,76	23.850,29
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(55.291,62)	0,00	(55.291,62)
Υπόλοιπο 31/12/2016	0,00	721.794,93	118.251,79	416.669,01	1.256.715,73
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2016	**0,00**	**0,01**	**23.093,92**	**48.392,49**	**71.486,42**

Δεν υπάρχουν ενσώματα πάγια που κατέχονται μέσω leasing, υποθήκες, προσημειώσεις και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου κατά την 31/12/2016.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Γήπεδα - Κτίρια	Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Μεταφορικά μέσα	Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 31/12/2014	0,00	721.794,94	233.615,60	464.259,30	1.419.669,84
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	339,04	339,04
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(24.838,78)	0,00	(24.838,78)
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,94	208.776,82	464.598,34	1.395.170,10
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 31/12/2014	0,00	685.482,27	182.917,29	378.293,40	1.246.692,96
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	36.312,65	5.429,62	19.592,85	61.335,12
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(19.871,02)	0,00	(19.871,02)
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,92	168.475,89	397.886,25	1.288.157,06
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2015	**0,00**	**0,02**	**40.300,93**	**66.712,09**	**107.013,04**
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,94	208.776,82	464.598,34	1.395.170,10
Προσθήκες	0,00	0,00	1.500,00	463,15	1.963,15
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(68.931,11)	0,00	(68.931,11)
Υπόλοιπο 31/12/2016	0,00	721.794,94	141.345,71	465.061,49	1.328.202,14
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 31/12/2015	0,00	721.794,92	168.475,89	397.886,25	1.288.157,06
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	0,01	5.067,52	18.782,76	23.850,29
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00	(55.291,62)	0,00	(55.291,62)
Υπόλοιπο 31/12/2016	0,00	721.794,93	118.251,79	416.669,01	1.256.715,73
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2016	**0,00**	**0,01**	**23.093,92**	**48.392,48**	**71.486,41**

Δεν υπάρχουν ενσώματα πάγια που κατέχονται μέσω leasing, υποθήκες, προσημειώσεις και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2016.

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής :

	Λογισμικό Η/Υ	
	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 31/12/2014	65.951,19	65.951,19
Προσθήκες	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2015	65.951,19	65.951,19
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 31/12/2014	65.951,18	65.951,18
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2015	65.951,18	65.951,18
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**0,01**	**0,01**
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 31/12/2015	65.951,19	65.951,19
Προσθήκες	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2016	65.951,19	65.951,19
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 31/12/2015	65.951,18	65.951,18
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2016	65.951,18	65.951,18
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**0,01**	**0,01**

Δεν υπάρχουν άυλα πάγια που κατέχονται μέσω leasing και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των αύλων παγίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2016.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**26.975.308,09**	**27.706.868,23**	**26.975.308,09**	**27.706.868,23**
Αγορές / κατασκευή νέων ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Βελτιώσεις ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές σε ενσώμ. πάγια	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις	(40.000,00)	0,00	(40.000,00)	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	(201.910,63)	(731.560,14)	(201.910,63)	(731.560,14)
Διακοπείσες δραστηριότητες (Απώλεια ελέγχου θυγατρικής)	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**26.733.397,46**	**26.975.308,09**	**26.733.397,46**	**26.975.308,09**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή, με βάση τις μεθόδους που είναι συμβατές με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α 13 σε συνδυασμό με το Δ.Λ.Π. 40. (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

Οι εύλογες αξίες επιπέδου 3 σην ιεραρχία των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίσθηκαν κατά την 31.12.2016 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE) με την μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδο), σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και την μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους αντικατάστασης (DRC), ενώ για την αποτίμηση της γής, ανάλογα την περίπτωση, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (residual method).

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που κατέχονται από τον Ομιλο και την Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως κάτωθι **:**

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
31.12.2015 :	6.130.308,09	6.130.308,09
31.12.2016 :	6.109.643,78	6.109.643,78

Πέραν των παραπάνω ακινήτων που κατέχονται μέσω leasing, η Εταιρεία έχει παραχωρήσει προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 29.170 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων της.
Η Εταιρεία έχει παραχωρήσει επιπλέον προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 52.634 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της συνδεδεμένης εταιρείας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Η Εταιρεία συμμετέχει στο Μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι θυγατρικών :

	Λογιστική αξία 2016	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Είδος ενοποίησης**	**Είδος συμμετοχής**	**Εδρα θυγατρικής**
ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	85.538,66	100,00%	Ολική	Αμμεση	Ελλάδα

Η λογιστική αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές έχει διαμορφωθεί ως κάτωθι :

	31.12.2016
Αξία Κτήσεως (deemed cost)	8.909.645,47
Προβλέψεις απομείωσης	(2.251.384,24)
Πώληση ποσοστού σε MULTIPART Α.Ε.	(1.359.960,58)
Απώλεια ελέγχου σε MULTIPART Α.Ε.	(5.212.761,99)
Λογιστική αξία	**85.538,66**

Κατά την 27/6/2014 η μητρική εταιρεία επώλησε σε τρίτους το 17,343% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας MULTIPART Α.Ε., έναντι συνολικού τιμήματος € 1.361.000,80 και το ποσοστό της στη θυγατρική διαμορφώθηκε σε 66,475%.
Στις 15 Δεκεμβρίου 2015 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Multipart Α.Ε. αποφάσισε την συγχώνευσή της με την εταιρεία «ΠΑΥΛΟΣ Ι. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε» με απορρόφηση της τελευταίας από τη Multipart Α.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.

1297/1972. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Multipart Α.Ε., κατόπιν εισφοράς σε είδος της περιουσίας της απορροφούμενης ετερόρρυθμης εταιρείας, έγινε κατά το ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων ενενήντα τριών χιλιάδων επτακοσίων εξήντα δύο και δέκα έξι λεπτών (€ 2.593.762,16) και το Μετοχικό Κεφάλαιο διαμορφώθηκε πλέον στο ποσό των ευρώ πέντε εκατομμυρίων τριακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων τετρακοσίων σαράντα δύο και δέκα έξι λεπτών (€ 5.392.442,16).
Κατόπιν της ως άνω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Multipart Α.Ε. το ποσοστό της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διαμορφώθηκε από 66,475% σε 34,5%.
Η Διοίκηση της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. αφού εξέτασε τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 10, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν διαθέτει πλέον εξουσία και συνεπώς έχει απωλέσει τον έλεγχο επί της Multipart Α.Ε., και ως εκ τούτου δεν υφίσταται πλέον μεταξύ τους σχέση μητρικής θυγατρικής.
Κατόπιν αυτών η Διοίκηση της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. θεώρησε ότι διαθέτει Σημαντική επιρροή επί της πρώην θυγατρικής της και κατέταξε αυτήν ως Συγγενή εταιρεία, αναγνωρίζοντάς την στην εύλογη αξία της κατά τον χρόνο απώλειας του ελέγχου.

9. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες, αφορούν την συμμετοχή κατά 34,5% στην πρώην θυγατρική εταιρεία Multipart Α.Ε.
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**2.179.727,45**	**2.225.250,00**
Προσθήκες	0,00	0,00
Μερίδιο αποτελεσμάτων , λοιπών συνολικών εισοδημάτων κ.λ.π.	(60.277,51)	(45.522,55)
Μερίσματα	0,00	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**2.119.449,94**	**2.179.727,45**

10. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Το παρόν κονδύλι αφορά συμμετοχές στις κάτωθι εταιρίες :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
«ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»	298.205,44	298.205,44	298.205,44	298.205,44
Σύνολο	**298.205,44**	**298.205,44**	**298.205,44**	**298.205,44**

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» δραστηριοποιείται κυρίως στην εμπορία αυτοκινήτων, ανταλλακτικών και γεωργικών μηχανημάτων. Η μητρική εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει κατά 2,59% στο Μετοχικό της κεφάλαιο.
Μέχρι και την χρήση 2011 η παραπάνω συμμετοχή επεριλαμβάνετο στις οικονομικές καταστάσεις ως συγγενής, και ενσωματώνονταν στην ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
Η αξία της παραπάνω συμμετοχής προέκυψε ως ακολούθως :

Αξία κτήσεως	440.205,44
Πρόβλεψη απομείωσης	(142.000,00)
Υπόλοιπο	**298.205,44**

11. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Δοθείσες εγγυήσεις	12.081,61	12.081,61	12.081,61	12.081,61
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	105.790,40	115.790,40	105.790,40	115.790,40
Σύνολο	**117.872,01**	**127.872,01**	**117.872,01**	**127.872,01**

Οι Δοθείσες εγγυήσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις Δ.Ε.Η.

12. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι Εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Πελάτες	2.074.404,1	2.522.344,42
Πελάτες - μισθωτές ακινήτων	361.795,76	370.146,46
Επιταγές εισπρακτέες	0,00	96.867,26
Γραμμάτια εισπρακτέα	38.657,57	6.007,57
Μη δεδουλευμένοι τόκοι γραμματίων εισπρακτέων	0,00	0,00
Επιταγές & Γραμμάτια σε καθυστέρηση	2.444.227,11	2.465.226,38
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4.322.276,44)	(4.212.276,44)
Εισπράξιμες εμπορικές απαιτήσεις	**596.808,10**	**1.248.315,65**

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Πελάτες	1.746.427,6	2.221.367,92
Πελάτες - μισθωτές ακινήτων	361.795,76	370.146,46
Επιταγές εισπρακτέες	0,00	96.867,26
Γραμμάτια εισπρακτέα	38.657,57	6.007,57
Μη δεδουλευμένοι τόκοι γραμματίων εισπρακτέων	0,00	0,00
Επιταγές & Γραμμάτια σε καθυστέρηση	2.144.821,93	2.165.821,20
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(3.614.176,56)	(3.504.176,56)
Εισπράξιμες εμπορικές απαιτήσεις	**677.526,30**	**1.356.033,85**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

Η κίνηση των Προβλέψεων Επισφαλών Απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Υπόλοιπο 31.12.2014	**4.077.172,90**	**3.377.502,19**
Πρόβλεψη χρήσης 2015	135.103,54	126.674,37
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	0,00	0,00
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	**4.212.276,44**	**3.504.176,56**
Πρόβλεψη χρήσης 2016	110.000,00	110.000,00
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	0,00	0,00
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	**4.322.276,44**	**3.614.176,56**

13. Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές

Οι Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Λοιπές προκαταβολές σε Προμηθευτές	0,00	0,00
Ελληνικό Δημόσιο Φ.Π.Α. εισπρακτέος	11.950,67	11.909,86

Επιστρεπτέος φόρος εισοδήματος	0,00	275,49
Δεσμευμένοι λογαριασμοί	864.281,01	200.995,54
Ελληνικό Δημόσιο λοιπές απαιτήσεις	157.873,19	158.237,66
Έξοδα επομένων χρήσεων	0,00	4.659,00
Εκπτώσεις αγορών υπό διακανονισμό	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	81.568,34	264.350,28
Σύνολο	**1.115.673,21**	**640.427,83**

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Λοιπές προκαταβολές σε Προμηθευτές	0,00	0,00
Επιστρεπτέος φόρος εισοδήματος	0,00	275,49
Ελληνικό Δημόσιο λοιπές απαιτήσεις	6.530,72	6.526,38
Δεσμευμένοι λογαριασμοί	864.281,01	200.995,54
Έξοδα επομένων χρήσεων	0,00	4.659,00
Λοιπές απαιτήσεις	81.568,32	264.350,28
Σύνολο	**952.380,05**	**476.806,69**

Οι εύλογες αξίες των παραπάνω απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

14. Αποθέματα.

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Αυτοκίνητα καινουργή	0,00	0,00
Αυτοκίνητα μεταχειρισμένα	18.110,90	23.381,07
Σύνολο	**18.110,90**	**23.381,07**

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Αυτοκίνητα καινουργή	0,00	0,00
Αυτοκίνητα μεταχειρισμένα	18.110,90	23.381,07
Σύνολο	**18.110,90**	**23.381,07**

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν αποτιμηθεί στις ρευστοποιήσιμες αξίες τους.

15. Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές εισηγμένων στο Χ.Α.Α. Εταιριών. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**464.319,26**	**986,12**	**463.333,14**	**0,00**
Αγορές	0,00	499.999,80	0,00	499.999,80
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	(114.999,95)	(36.666,66)	(114.999,95)	(36.666,66)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**349.319,31**	**464.319,26**	**348.333,19**	**463.333,14**

Τα Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, αφορούν κυρίως την συμμετοχή της μητρικής εταιρείας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. στην ανακεφαλαιοποίηση της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (1.666.666 μετοχές συνολικής αξίας κτήσεως € 499.999,80).

Οι μετοχές αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αξία αγοράς τους, στην αγορά διαπραγμάτευσής τους. (Επίπεδο 1 στην ιεραρχία των εύλογων αξιών).

16. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Διαθέσιμα στο ταμείο	13.933,33	21.672,80	13.912,40	21.651,87
Διαθέσιμα στις τράπεζες	120.819,10	103.822,40	111.133,63	93.909,59
Σύνολο	**134.752,43**	**125.495,20**	**125.046,03**	**115.561,46**

17. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 17.901.181,44 ευρώ, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρείται σε 3.416.256 Κοινές Ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 5,24 € η κάθε μια.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Υπέρ Το Άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2016	3.416.256	17.901.181,44	0,00	0,00	17.901.181,44
Υπόλοιπο 31.12.2015	3.416.256	17.901.181,44	0,00	0,00	17.901.181,44

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 33 «Κέρδη ανά μετοχή», ο μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία, στο τέλος της υπό αναφορά περιόδου (31.12.2016) ήταν 3.416.256 μετοχές.

18. Δάνεια

Οι Δανειακές υποχρεώσεις έχουν ως κάτωθι :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	0,00	0,00	0,00	0,00
Δάνεια Τραπεζών	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Δάνεια Τραπεζών	8.543.185,48	3.146.401,65	8.543.185,48	3.146.401,65
Υποχρεώσεις από συμβάσεις factoring	1.026.792,70	1.026.792,70	1.026.792,70	1.026.792,70
	9.569.978,18	**4.173.194,35**	**9.569.978,18**	**4.173.194,35**
Υποχρεώσεις μακροπρόθεσμων δανείων πληρωτέες στην επόμενη χρήση	**20.686.169,51**	**26.058.567,02**	**20.686.169,51**	**26.058.567,02**
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πληρωτέες στην επόμενη χρήση	**25.657.590,81**	**24.587.219,38**	**25.657.590,81**	**24.587.219,38**
Τόκοι πληρωτέοι (Δανείων και Χρηματοδοτικών μισθώσεων)	**3.021.199,74**	**1.952.593,72**	**3.021.199,74**	**1.952.593,72**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**58.934.938,24**	**56.771.574,47**	**58.934.938,24**	**56.771.574,47**

Οι εύλογες αξίες των δανειακών υποχρεώσεων δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις λογιστικές αξίες .

Τα μακροπροθεσμα δάνεια τραπεζών και οι μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, κατατάχθηκαν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 74 του Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων».

Ο Ομιλος και η Εταιρεία έχουν τις κατωτέρω δυνατότητες δανεισμού, τις οποίες δεν έχουν χρησιμοποιήσει:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
31.12.2016 :	0,00	0,00
31.12.2015 :	0,00	0,00

Η αξία των ελάχιστων καταβαλλόμενων μισθωμάτων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις – ελάχιστη πληρωμή	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Έως 1 έτος	25.657.590,81	25.657.590,81
Από 2 έως 5 έτη	0,00	0,00
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00
	25.657.590,81	25.657.590,81
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές δαπάνες από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	0,00
Παρούσα αξία των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**25.657.590,81**	**25.657.590,81**

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύεται ως εξής :

	31.12.2016	**31.12.2015**
Έως 1 έτος	25.657.590,81	25.657.590,81
Από 2 έως 5 έτη	0,00	0,00
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00
	25.657.590,81	**25.657.590,81**

19. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.211.809,13	1.265.578,84	1.211.809,13	1.265.578,84
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(8.294.844,15)	(8.548.435,54)	(8.112.929,78)	(8.366.622,77)
	(7.083.035,02)	**(7.282.856,70)**	**(6.901.120,65)**	**(7.100.942,33)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις & απαιτήσεις προκύπτουν ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Υπόλοιπο 01.01.2016	**Χρεώσεις / Πιστώσεις Αποτ/μάτων**	**Χρεώσεις / Πιστώσεις συνολικών εσόδων**	**Υπόλοιπο 31.12.2016**
Ενσώματα πάγια	(51.931,39)	13.593,70	0,00	(38.337,69)
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	(45.845,14)	11.060,61	0,00	(34.784,53)
Συμβάσεις Leasing	(6.692.256,97)	227.696,50	0,00	(6.464.560,47)
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.265.578,84	(53.769,71)	0,00	1.211.809,13
Τεκμαιρόμενο κόστος / απομείωση θυγατρικών	0,00	0,00	0,00	0,00

Αναλογία κερδών συγγενών εταιρειών	0,02	0,00	0,00	0,00
Προβλέψεις Αποζημιώσης προσωπικού	(10.086,26)	(3.437,99)	3.219,58	(10.304,67)
Απαίτηση από φορολογική ζημιά	(532.877,96)	0,00	0,00	(532.877,96)
Προσαρμογή ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων	(6.780,52)	1.528,35	0,00	(5.252,17)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	(1.198.125,57)	0,00	0,00	(1.198.125,57)
Λοιπά	(10.531,730)	(69,36)	0,00	(10.601,09)
	(7.282.856,70)	**196.602,10**	**3.219,58**	**(7.083.035,02)**

	ΕΤΑΙΡΙΑ			
	Υπόλοιπο 01.01.2016	**Χρεώσεις / Πιστώσεις Αποτ/μάτων**	**Χρεώσεις / Πιστώσεις συνολικών**	**Υπόλοιπο 31.12.2016**
Ενσώματα πάγια	(51.931,40)	13.593,70		(38.337,70)
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	(45.845,14)	11.060,61		(34.784,53)
Συμβάσεις Leasing	(6.692.256,97)	227.696,50		(6.464.560,47)
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.265.578,84	(53.769,71)		1.211.809,13
Τεκμαιρόμενο κόστος / απομείωση θυγατρικών	0,00	0,00		0,00
Προβλέψεις Αποζημιώσης προσωπικού	(10.086,26)	(3.437,99)	3.219,58	(10.304,67)
Απαίτηση από φορολογική ζημιά	(532.877,96)	0,00		(532.877,96)
Προσαρμογή ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων	(6.780,51)	1.528,35		(5.252,16)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	(1.016.211,20)	0,00		(1.016.211,20)
Λοιπά	(10.531,73)	(69,36)		(10.601,09)
	(7.100.942,33)	**196.602,10**	**3.219,58**	**(6.901.120,65)**

20. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού (Ν 2112/20)

Ο Ομιλος αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημιώσεως στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδοτήσεως. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικής μελέτης.
Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2014	**32.312,09**	**32.312,09**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2015	2.198,88	2.198,88
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2015	613,93	613,93
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	3.514,00	3.514,00
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2015	(3.514,00)	(3.514,00)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2015	(344,69)	(344,69)
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2015	**34.780,21**	**34.780,21**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2016	1.950,39	1.950,39
Κόστος προυπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	9.209,15	9.209,15
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2016	695,60	695,60
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	0,00	0,00
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	0,00	0,00
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2016	(11.101,99)	(11.101,99)
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2016	**35.533,36**	**35.533,36**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Μέση ετήσια μακροχρόνια αύξηση πληθωρισμού	1.75%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1.5%
Μέση αναμενόμενη διάρκεια αποπληρωμής των παροχών(weighted avg. Duration)	15.55 έτη
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1.75 %

21. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το παρόν κονδύλιο αφορά :

	31.12.2016		31.12.2015	
	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**	**ΟΜΙΛΟΣ**	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Καταβληθείσες εγγυήσεις μισθωτών επενδυτικών ακινήτων	314.624,64	314.624,64	322.650,80	322.650,80
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	709.380,31	709.380,31	709.380,31	709.380,31
Σύνολο	**1.024.004,95**	**1.024.004,95**	**1.032.031,11**	**1.032.031,11**

22. Προβλέψεις

Ο Ομιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για την κάλυψη μελλοντικών διαφορών φόρων από φορολογικούς ελέγχους των ανέλεγκτων χρήσεων ύψους € 60.000,00. Η πρόβλεψη αφορά κυρίως τη θυγατρική εταιρεία ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε., καθότι η μητρική εταιρεία λόγω ύπαρξης ζημιών προς μεταφορά δεν έχει διενεργήσει αντίστοιχη πρόβλεψη.

23. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι Εμπορικές Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Προμηθευτές (Εσωτερικού-Εξωτερικού)	800.855,30	1.631.583,17
Υποσχετικές & Γραμμάτια πληρωτέα	28.385,44	38.587,22
Επιταγές πληρωτέες	0,00	0,00
Σύνολο	**829.240,74**	**1.670.170,39**

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Προμηθευτές (Εσωτερικού-Εξωτερικού)	799.355,30	1.631.537,17
Υποσχετικές & Γραμμάτια πληρωτέα	28.385,44	38.587,22
Επιταγές πληρωτέες	0,00	0,00
Σύνολο	**827.740,74**	**1.670.124,39**

24. Φόροι πληρωτέοι

Οι φόροι πληρωτέοι αφορούν τα εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Φόρος εισοδήματος χρήσης	0,00	0,00
Φόροι εισοδήματος φορολογικού ελέγχου	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**0,00**

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**

Φόρος εισοδήματος χρήσης	0,00	0,00
Φόροι εισοδήματος φορολογικού ελέγχου	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**0,00**

Οι κατωτέρω παρατιθέμενες χρήσεις των εταιριών του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Εταιρεία	**Εκκρεμείς χρήσεις**
ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. (μητρική)	2010
ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. (θυγατρική)	2006 έως και 2016
MULTIPART Α.Ε. (συγγενής)	2010

Ο Ομιλος και η Εταιρεία παρότι η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί αξιόπιστα, δεδομένου ότι συχνά η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές, χρησιμοποιώντας ιστορικά και στατιστικά στοιχεία από φορολογικούς ελέγχους παρελθουσών ελεγμένων φορολογικά χρήσεων, έχει σχηματίσει πρόβλεψη για πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που πιθανόν να προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων. Η συνολική πρόβλεψη κατά την 31.12.2016 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 60.000,00.
Για τη χρήση 2016, όπως και κατά την προηγούμενη χρήση, η μητρική εταιρεία και η συγγενής MULTIPART Α.Ε., έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α του Ν.4174/2015. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2016. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

25. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Προκαταβολές πελατών	364.662,78	174.994,93
Χρηματ. Διευκολύνσεις από συνδεμένες επιχειρήσεις	1.149.786,56	992.089,85
Οφειλόμενες αμοιβές προσωπικού	17.886,11	8.655,74
Ασφαλιστικά ταμεία	11.287,40	15.075,45
Λοιποί φόροι – τέλη πλην εισοδήματος	262.169,82	331.022,95
Εσοδα επόμενων χρήσεων	27.474,54	54.948,97
Λοιπές υποχρεώσεις	98.289,64	121.091,47
Σύνολο	**1.931.556,85**	**1.697.879,36**

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Προκαταβολές πελατών	364.662,78	174.994,93
Χρηματ. Διευκολύνσεις από συνδεμένες επιχειρήσεις	1.149.786,56	992.089,85
Οφειλόμενες αμοιβές προσωπικού	17.886,11	8.655,74
Ασφαλιστικά ταμεία	11.287,40	15.075,45
Λοιποί φόροι – τέλη πλην εισοδήματος	262.019,14	331.022,95
Εσοδα επόμενων χρήσεων	27.474,54	54.948,97
Λοιπές υποχρεώσεις	98.289,64	121.091,48
Σύνολο	**1.931.406,17**	**1.697.879,37**

26. Κύκλος εργασιών

Οι Πωλήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Πωλήσεις καινουργών αυτοκινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00

Πωλήσεις μεταχειρισμένων αυτοκινήτων	55.818,42	22.707,31	55.818,42	22.707,31
Εσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	**55.818,42**	**22.707,31**	**55.818,42**	**22.707,31**
Εσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	1.911.837,58	1.846.555,22	1.911.837,58	1.846.555,22
Λοιπά έσοδα από μισθωτές ακινήτων	181.451,18	208.317,44	181.451,18	208.317,44
Εσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων	**2.093.288,76**	**2.054.872,66**	**2.093.288,76**	**2.054.872,66**
Σύνολο Κύκλου εργασιών	**2.149.107,18**	**2.077.579,97**	**2.149.107,18**	**2.077.579,97**

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, κατά την 31.12.2016 έχουν ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Έως 1 έτος	1.505.849,76	1.831.830,78
Από 2 έως 5 έτη	6.023.399,04	5.089.558,23
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00
Σύνολο	**7.529.248,80**	**6.921.389,01**

27. Παροχές σε εργαζομένους

Οι Παροχές σε εργαζόμενους αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μισθοί & ημερομίσθια	166.485,67	190.806,40	166.485,67	190.806,40
Εργοδοτικές εισφορές	38.795,93	46.156,12	38.795,93	46.156,12
Λοιπές παροχές	11.310,26	10.778,28	11.310,26	10.778,28
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού (IAS 19)	11.855,14	(5.045,87)	11.855,14	(5.045,87)
Σύνολο	**228.447,00**	**242.694,93**	**228.447,00**	**242.694,93**

28. Έξοδα κατ' είδος

Τα Έξοδα κατ' είδος αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Παροχές σε εργαζομένους	228.447,00	224.000,57	228.447,00	224.000,57
Αμοιβές Δ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00
Αμοιβές τρίτων	57.798,51	34.958,84	57.798,51	34.118,84
Προμήθειες τρίτων	350,00	200,00	350,00	200,00
Ηλεκτρικό ρεύμα, Ύδρευση, Τηλεπικοινωνίες, Ταχυδρομικά	150.099,50	169.416,45	150.099,50	169.416,45
Ενοίκια	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Ασφάλιστρα	45.543,98	35.118,67	45.543,98	35.118,67
Προετοιμασία & Αποθήκευση	0,00	0,00	0,00	0,00
Επισκευές & Συντηρήσεις	36.692,15	38.400,84	36.692,15	38.400,84
Φύλαξη	0,00	0,00	0,00	0,00
Φόροι - Τέλη	63.468,80	89.690,48	63.468,80	88.340,48
Μεταφορικά έξοδα	12.704,66	10.807,02	12.704,66	10.807,02
Έξοδα ταξιδίων	422,67	3.526,12	422,67	3.526,12
Έξοδα προβολής και διαφήμισης, εκθέσεων & φιλοξενίας	2.252,94	160,15	2.252,94	160,15

Συνδρομές - εισφορές	340,00	690,00	340,00	690,00
Δωρεές - Επιχορηγήσεις	50,00	0,00	50,00	0,00
Έντυπα & γραφική ύλη	1.813,94	2.942,80	1.813,94	2.942,80
Υλικά άμεσης ανάλωσης	267,86	453,26	267,86	453,26
Έξοδα δημοσιεύσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπά έξοδα	19.050,26	8.953,42	19.050,26	8.952,42
Αποσβέσεις & Απομειώσεις ενσώματων παγίων	23.850,29	61.335,12	23.850,29	61.335,12
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	**673.152,56**	**710.653,74**	**673.152,56**	**708.462,74**

Τα παραπάνω έξοδα έχουν επιβαρύνει τις λειτουργίες του Ομίλου και της Εταιρείας ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων & υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	0,00
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων	323.019,89	327.685,36	323.019,89	327.685,36
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	64.374,30	81.604,31	64.374,30	81.604,31
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	287.918,36	301.364,07	285.758,36	299.173,07
	675.312,55	**710.653,74**	**673.152,56**	**708.462,74**

29. Αλλα έσοδα / έξοδα

Τα Άλλα έσοδα / έξοδα αναλύονται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης				
Κέρδη από διάθεση παγίων	4.310,51	4.732,24	4.310,51	4.732,24
Λοιπά έσοδα	29.456,54	24.382,90	29.456,54	24.382,90
Σύνολο εσόδων εκμετάλλευσης:	**33.767,05**	**29.115,14**	**33.767,05**	**29.115,14**
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης				
Πρόστιμα, αποζημιώσεις, καταπτώσεις εγγυήσεων κ.λ.π.	10.940,64	158.149,34	10.940,64	158.149,34
Διαγραφές/ Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	78.533,11	0,00	78.533,11	0,00
Ζημίες από διάθεση παγίων	0,00	2.041,70	0,00	0,00
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	110.000,00	135.103,54	110.000,00	126.674,37
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας & ΕΕΤΗΔΕ	269.240,26	260.073,21	269.240,26	260.073,21
Λοιπά έξοδα	10.979,24	490,53	10.979,24	0,00
Σύνολο εξόδων εκμεταλλεύσεως:	**479.693,25**	**555.858,32**	**479.693,25**	**544.896,92**
	(445.926,20)	**(526.743,18)**	**(445.926,20)**	**(515.781,78)**

30. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

Το Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό αναλύεται ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Χρηματοικονομικό κόστος-καθαρό				
Τόκοι ομολογιακών & μακροπρόθεσμων δανείων	954.478,48	1.117.186,11	954.478,48	1.117.186,11
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	742.141,42	650.690,78	742.141,42	650.690,78

Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	2.799,40	5.428,32	2.799,40	5.428,32
Τόκοι από υποχρεώσεις Leasing	1.057.174,24	724.675,48	1.057.174,24	724.675,48
Πιστωτικοί τόκοι	(361,62)	(3.824,55)	(361,62)	(3.824,55)
Μεταβολή εύλογης αξίας εισηγμένων μετοχών	114.999,95	36.666,66	114.999,95	36.666,66
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	**2.871.231,87**	**2.530.822,80**	**2.871.231,87**	**2.530.822,80**

31. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τα κάτωθι :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Τρέχων φόρος περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	0,00	0,00	0,00	0,00
Πρόβλεψη φόρου ανέλεγκτων χρήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος	196.602,10	666.339,25	196.602,10	666.339,25
Σύνολο:	**196.602,10**	**666.339,25**	**196.602,10**	**666.339,25**

Ο φόρος εισοδήματος που αναλογεί στα κέρδη διαφέρει από το ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμόζαμε τον ονομαστικό φορολογικό συντελεστή που ισχύει κατά το τέλος της χρήσης, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου προ φόρων	**(2.249.154,98)**	**(2.264.209,81)**	**(2.159.492,90)**	**(2.210.577,60)**
Φόρος εισοδήματος με τον φορολογικό συντελεστή της εταιρείας : 26%	**652.254,94**	**723.773,28**	**626.252,94**	**708.219,94**
Φόρος που αναλογεί σε αφορολόγητα κέρδη	0,00	0,00	0,00	0,00
Φόρος επί ζημιών προηγούμενων Χρήσεων η ανάκτηση του οποίου δεν είναι βεβαία	(532.877,96)	(602.579,25)	(532.877,96)	(602.579,25)
Δημιουργία προσωρινών διαφορών & αναστροφή προσωρινών διαφορών προηγούμενων χρήσεων	(88.024,58)	0,00	(88.024,58)	0,00
Ζημία της χρήσης επί της οποίας δεν λογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(202.578,90)	(3.814,20)	(201.952,50)	0,00
Δαπάνες μη εκπεστέες φορολογικά	(25.375,60)	(192.704,37)	0,00	(180.965,23)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου και λοιποί φόροι	0,00	0,00	0,00	0,00
Πρόβλεψη φόρου ανέλεγκτων χρήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Φόροι εισοδήματος που εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**196.602,10**	**666.339,25**	**196.602,10**	**666.339,25**

32. Κέρδη κατά μετοχή

Τα βασικά κέρδη κατά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων κοινών μετοχών που αγοράσθηκαν από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

ΟΜΙΛΟΣ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Αποτελέσματα που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(2.445.757,08)	(1.829.430,69)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	3.416.256	3.416.256
Βασικά κέρδη κατά μετοχή	**(0,72)**	**(0,54)**

ΕΤΑΙΡΙΑ	**31.12.2016**	**31.12.2016**
Αποτελέσματα που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας	(2.356.095,00)	(1.775.798,48)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	3.416.256	3.416.256

Βασικά κέρδη κατά μετοχή	**(0,69)**	**(0,52)**

33. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της του Ομίλου και της Εταιρείας.
Ο Ομιλος και η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, εταιρικές εγγυήσεις για συνδεδεμένες εταιρείες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται πρόσθετες πληρωμές, κατά την ημερομηνία σύνταξης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Οι δοθείσες εγγυήσεις κατά την 31.12.2016 αφορούν τα εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	0,00	0,00
Εγγυήσεις υπέρ συνδεδεμένων Εταιριών	1.510.000,00	1.510.000,00
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	59.940,05	59.940,05
	1.569.940,05	**1.569.940,05**

Η Μητρική Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία μίσθωσης των κεντρικών της γραφείων με τη συνδεδεμένη εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ, ετήσιου ύψους € 30.000,00.
Η ως άνω σύμβαση μίσθωσης έχει καταστεί πρακτικά αορίστου χρόνου.

34. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών (αγαθών και υπηρεσιών) σωρευτικά από την έναρξη των οικονομικών χρήσεων και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης 2016 και 2015, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, παρουσιάζονται ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Πωλήσεις Αγαθών και Υπηρεσιών - Έσοδα	**28.159,32**	**27.661,44**
εκ των οποίων :		
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συγγενή εταιρεία MULTIPART Α.Ε.	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συνδεδεμένη εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ	28.159,32	27.661,44
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών - Έξοδα	**45.811,00**	**41.261,38**
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από συγγενή εταιρεία MULTIPART Α.Ε.	8.493,63	2.894,62
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από συνδεδεμένη εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	37.317,37	38.366,76
Απαιτήσεις	**171.866,97**	**721.302,08**
εκ των οποίων :		
Από συγγενή MULTIPART Α.Ε.	0.00	0.00
Από συνδεδεμένη ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	63.729,58	579.877,17
Από συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ	2.346,99	4.078,60
Από συνδεδεμένη ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΤΟΡ (ΠΡΩΗΝ ΥΛΗ ΑΤΚΕ.)	105.790,40	137.346,31
Υποχρεώσεις	**2.124.710,87**	**2.685.851,48**

εκ των οποίων :		
Σε συγγενή MULTIPART A.E	165.653,33	155.121,23
Σε συνδεδεμένη ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	1.039.786,56	1.440.447,09
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ	87.915,20	87.915,20
Σε συνδεδεμένη ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΕ	709.380,31	709.380,31
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΕ	121.975,47	292.987,65
Συναλλαγές και αμοιβές μελών Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Αμοιβές μελών της Διοίκησης (Δ.Σ.)	0,00	0,00
Μισθοί και λοιπές εργασιακές παροχές διευθυντικών στελεχών	0,00	0,00
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	**0,00**	**0,00**
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Δοθείσες Εγγυήσεις	**1.510.000,00**	**2.760.000,00**
Σε συνδεδεμένη ΕΜΙΚΟ ΑΕ	1.510.000,00	2.760.000,00

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	**31.12.2015**
Πωλήσεις Αγαθών και Υπηρεσιών - Έσοδα	**28.159,32**	**27.661,44**
εκ των οποίων :		
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε θυγατρική MULTIPART A.E.	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ	28.159,32	27.661,44
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών - Έξοδα	**45.811,00**	**41.261,38**
εκ των οποίων :		
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από θυγατρική MULTIPART A.E.	8.493,63	2.894,62
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	37.317,37	38.366,76
Απαιτήσεις	**283.741,68**	**831.676,79**
εκ των οποίων :		
Από συγγενή MULTIPART A.E.	0.00	0.00
Από θυγατρική ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	111.874,71	110.374,71
Από συγγενή ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	63.729,58	579.877,17
Από συνδεδεμένη ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΤΟΡ (ΠΡΩΗΝ ΥΛΗ ΑΤΚΕ.)	105.790,40	137.346,31
Από συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ	2.346,99	4.078,60

Υποχρεώσεις	**2.124.710,87**	**2.687.851,48**
εκ των οποίων :		
Σε συγγενή MULTIPART A.E.	165.653,33	155.121,23
Σε συγγενή ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	1.039.786,56	1.440.447,09
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ	87.915,20	87.915,20
Σε συνδεδεμένη ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΕ	709.380,31	709.380,31
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΕ	121.975,47	292.987,65
Συναλλαγές και αμοιβές μελών Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Αμοιβές μελών της Διοίκησης (Δ.Σ.)	0,00	0,00
Μισθοί και λοιπές εργασιακές παροχές διευθυντικών στελεχών	0,00	0,00
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	**0,00**	**0,00**
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Δοθείσες Εγγυήσεις	**1.510.000,00**	**2.760.000,00**
Σε συνδεδεμένη ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	1.510.000,00	2.760.000,00

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν βάσει εμπορικών όρων της αγοράς.

35. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται ανάλυση του απασχολούμενου προσωπικού, ανά κατηγορία, στο τέλος της υπό αναφορά χρήσης σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσεως, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
• Μισθωτοί	8	8	8	8
• Ημερομίσθιοι	1	1	1	1
Σύνολο προσωπικού	**9**	**9**	**9**	**9**

36. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Εντός του 2017 και συγκεκριμένα εντός των μηνών Απριλίου, Μαΐου και Αυγούστου, η ALPHA BANK, η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και η EUROBANK κατήγγειλαν το σύνολο των αλληλόχρεων δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης εταιρείας AGRIPAN A.E. συνολικού ποσού € 60.000 χιλ. περίπου, στις οποίες η εταιρεία μας υπεισέρχεται ως εγγυητής.
Η Διοίκηση δεν μπορεί να αποκλείσει το ενδεχόμενο στο επόμενο διάστημα να προχωρήσουν και οι υπόλοιπες τράπεζες σε αντίστοιχες κινήσεις/καταγγελίες των δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης εταιρείας AGRIPAN A.E..
Σημειώνουμε ότι το σύνολο των δανείων της AGRIPAN A.E. για τα οποία έχουμε εγγυηθεί ανέρχεται στο ποσό των € 137 εκατ. Περίπου. Μέρος των ως άνω εγγυήσεων είναι εξασφαλισμένες με προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 52.634 χιλ., επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων μας.
Η Διοίκηση της εταιρείας σύμφωνα με τις μέχρι σήμερα συζητήσεις με τις πιστώτριες τράπεζες, εκτιμά ότι αυτές δεν θα προβούν μονομερώς σε μέτρα εκτέλεσης και θεωρεί ότι εν τέλει θα συμφωνηθεί να αναλάβει μόνο ένα μέρος των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις παραπάνω εγγυήσεις, ούτως ώστε να είναι δυνατή η αναδιάρθρωση του δανεισμού της, και κατά συνέπεια εφικτή η βιωσιμότητά της και η συνέχιση της δραστηριότητάς της.

Επίσης εντός του 2017 έγινε αναπροσαρμογή / μείωση μισθώματος σημαντικού επενδυτικού ακινήτου μας. Το νέο μίσθωμα είναι συνεπές με τα δεδομένα της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων. Η Διοίκηση θεωρεί ότι η μείωση του τζίρου και των ταμειακών ροών που θα προκύψει από το γεγονός αυτό, θα ισοσκελιστεί επιτυχώς από τον εξορθολογισμό και μείωση των δαπανών, και τη μίσθωση ελεύθερων επενδυτικών ακινήτων μας.
Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

ΑΘΗΝΑ, 31 Ιουλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ Ι. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Φ. ΜΠΙΡΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 674432	ΑΔΤ ΑΚ 072200	ΑΔΤ ΑΙ 577823 Αρ.Αδ. Ο.Ε.Ε. 0024483/Α' Τάξεως

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ »

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2016. Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 είναι η εβδομηκοστή όγδοη για την εταιρία.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, όπως και εκείνες τις προηγούμενης χρήσης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση εταιρίας

Η μητρική εταιρεία του Ομίλου **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε**. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαπενταετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους, τα οποία εκμισθώνει σε εγνωσμένης αξίας μισθωτές.

Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Όμιλος

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. συμμετέχει με ποσοστό 34,50% στην εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρίες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία .Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρηθεί

επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της εταιρίας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Το 2016 ήταν από τις πλέον δύσκολες περιόδους της ελληνικής οικονομίας, η οποία διανύει το όγδοο έτος στο οποίο βρίσκεται σε ύφεση. Η κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά είχε σαν αποτέλεσμα την μείωση της ιδιωτικής κατανάλωσης, την στασιμότητα στις επενδύσεις και την μεγάλη έλλειψη ρευστότητας.

Ο βασικός κλάδος όπου δραστηριοποιείται η μητρική εταιρία, τα ακίνητα, είναι από αυτούς που έχουν δεχθεί την μεγαλύτερη κάμψη εργασιών και πίεση από την γενικευμένη οικονομική επιβράδυνση.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες η εταιρεία κατάφερε να βελτιώσει επιμέρους χρηματοοικονομικούς δείκτες να αυξήσει το EBITDA και να μειώσει οριακά τις ζημιές προ φόρων.

Ο κύκλος εργασιών κυρίως από μισθώματα για την εταιρία και τον όμιλο αυξήθηκε σε ποσοστό 1,8% κυρίως λόγω της ενοικίασης κάποιων ελεύθερων χώρων , αλλά και της αναπροσαρμογής κάποιων μισθωμάτων βάσει συμβάσεων.

Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου από εκμετάλλευση ακινήτων αυξήθηκε από 83% σε 84,5% λόγω της παραπάνω αύξησης του κύκλου εργασιών σε συνδυασμό με την διατήρηση του κόστους στα ίδια επίπεδα .

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν στο ποσό των κερδών 0,73 εκ. € για το 2016 έναντι κερδών 0,13 εκ. € το 2015 για τον Όμιλο, ενώ για την εταιρία τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν στο ποσό των κερδών 0,75 εκ. € για το 2016 έναντι κερδών 0,15 εκ. € το 2015.

Οι ζημίες προ φόρων μειώθηκαν οριακά στο ποσό των 2,25 εκ. € για το 2016 έναντι 2,50 εκ. € το 2015 για τον Όμιλο, και στο ποσό των 2,16 εκ. € για το 2016 έναντι 2,45 εκ. € το 2016 για την εταιρία.

Επίσης η για άλλη μια χρονιά αρνητική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας του Ομίλου επηρέασε αρνητικά το αποτέλεσμα κατά 201 χιλ ευρώ για τη χρήση 2016, έναντι αρνητικής επίδρασης στο αποτέλεσμα κατά 701 χιλ. ευρώ, τη χρήση 2014.

Σημειώνεται, ότι εάν στα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων συνυπολογιστεί και το αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, ο EBITDA της εταιρίας και του Ομίλου θα διαμορφωθεί θετικός ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
2016 :	935.339,89	937.499,89
2015 :	868.427,93	881.580,33

Επιπρόσθετα η Διοίκηση του Ομίλου στα πλαίσια του γενικότερου αρνητικού και ασταθούς οικονομικού κλίματος στην εγχώρια αγορά, ισχυροποίησε περισσότερο τους αμυντικούς της μηχανισμούς προσπαθώντας να περιορίσει κατά το δυνατόν το ύψος των λειτουργικών της δαπανών μέσω της εσωτερικής της αναδιοργάνωσης, της ενδυνάμωσης των εσωτερικών της διαδικασιών και τη μείωση του κόστους του προσωπικού της.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2016, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης του Ομίλου και της εταιρίας μας:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Δείκτες Αποδοτικότητας				
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	-104,6%	-120,1%	-100,4%	-117,55%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	-113,8%	-88,0%	-109,6%	-85,47%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	80,9%	82,63%	80,9%	82,63%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	5,7%	6,34%	5,5%	6,19%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	94,6%	93,66%	94,5%	93,81%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	-38,53%	-35,57%	-38,57%	-35,70%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3,5%	4,05%	3,4%	4,34%

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

- Η Έδρα της μητρικής εταιρίας και μοναδική της εγκατάσταση βρίσκεται στο επί της οδού Πειραιώς 165 μισθωμένο ακίνητο.

- Μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων :

- *Εντός του 2017 και συγκεκριμένα εντός των μηνών Απριλίου, Μαΐου ου, η ALPHA BANK, και η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ κατήγγειλαν το σύνολο των αλληλόχρεων δανειακών συμβάσεων*

της συνδεμένης εταιρείας AGRIPAN Α.Ε. συνολικού ποσού € 60.000 χιλ. περίπου, στις οποίες η εταιρεία μας υπεισέρχεται ως εγγυητής.

Η Διοίκηση δεν μπορεί να αποκλείσει το ενδεχόμενο στο επόμενο διάστημα να προχωρήσουν και οι υπόλοιπες τράπεζες σε αντίστοιχες κινήσεις/καταγγελίες των δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης εταιρείας AGRIPAN Α.Ε..

Σημειώνουμε ότι το σύνολο των δανείων της AGRIPAN Α.Ε. για τα οποία έχουμε εγγυηθεί ανέρχεται στο ποσό των € 137 εκατ. Περίπου.

Μέρος των ως άνω εγγυήσεων είναι εξασφαλισμένες με προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 52.634 χιλ., επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων μας.

Η Διοίκηση της εταιρείας σύμφωνα με τις μέχρι σήμερα συζητήσεις με τις πιστώτριες τράπεζες, εκτιμά ότι αυτές δεν θα προβούν μονομερώς σε μέτρα εκτέλεσης και θεωρεί ότι εν τέλει θα συμφωνηθεί να αναλάβει μόνο ένα μέρος των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις παραπάνω εγγυήσεις, ούτως ώστε να είναι δυνατή η αναδιάρθρωση του δανεισμού της, και κατά συνέπεια εφικτή η βιωσιμότητά της και η συνέχιση της δραστηριότητάς της.

- *Εντός του 2017 έγινε αναπροσαρμογή / μείωση μισθώματος σημαντικού επενδυτικού ακινήτου μας. Το νέο μίσθωμα είναι συνεπές με τα δεδομένα της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων. Η Διοίκηση θεωρεί ότι η μείωση του τζίρου και των ταμειακών ροών που θα προκύψει από το γεγονός αυτό, θα ισοσκελιστεί επιτυχώς από τον εξορθολογισμό και μείωση των δαπανών, και τη μίσθωση ελεύθερων επενδυτικών ακινήτων μας.*

- Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της μητρικής εταιρίας που να κατέχονται είτε από την ίδια είτε από άλλη επιχείρηση που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση.
- Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρία δεν κάνει χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων (άρθρο 43α παρ. 3ε), επίσης δεν κατέχει εισηγμένους τίτλους και συνάλλαγμα.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

<u>Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου</u>

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρίας.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

<u>Κίνδυνος αγοράς</u>

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.
Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) του ακινήτου του Ομίλου επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις του και τη χρηματοοικονομική του θέση.
Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 267 χιλ για το έτος 2016 και κατά € 270 χιλ για το 2015, και της εταιρείας κατά € 267 χιλ για το έτος 2016 και κατά € 270 χιλ για το 2015. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα .
Επίσης σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του , αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Τόσο η μητρική εταιρεία όσο και η θυγατρική δεν δραστηριοποιούνται πλέον στον κλάδο αντιπροσώπων και μεταπωλητών αυτοκινήτων, ανταλλακτικών κ.λ.π. Η μητρική εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο rea estate και δεν έχει καμμία αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.
Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των ελάχιστων αποθεμάτων μεταχειρισμένων αυτοκινήτων που έχουν απομείνει, η μητρική εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.
Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.
Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 559 χιλ για το 2016 και κατά € 548 χιλ για τη χρήση 2015, και της Εταιρείας κατά € 559 χιλ για το 2016 και κατά € 548 χιλ για τη χρήση 2015.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.

Στην ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού , η διοίκηση εξετάζοντας κάθε σχετική πληροφορία και ένδειξη , προχώρησε στο σχηματισμό ικανών προβλέψεων για τυχόν ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις που ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένος ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2016 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	**ΕΤΑΙΡΙΑ**
Πελάτες	596.808,10	677.526,30
Καταθέσεις στις τράπεζες & λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	120.819,10	111.133,63
Σύνολο	**717.627,20**	**788.659,93**

Στις 31.12.2016 οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας οι οποίες είχαν καταστεί ληξιπρόθεσμες, αλλά δεν είχαν απομειωθεί, ανέρχονταν στο ποσό των € 35 χιλ. περίπου. Μέρος των εν λόγω απαιτήσεων έχουν διακανονιστεί και εισπράττονται σταδιακά.

Περιβαλλοντικά ζητήματα.

Η δραστηριότητα της επιχείρησης, λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.

Παρόλα αυτά στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της εταιρεία μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων. Επίσης, ευαισθητοποιούμαστε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της εταιρείας μας:

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.

- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία Δρομέας Ακινήτων ΑΕ σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές :

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και
- ✓ της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

Η διοίκηση της εταιρίας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της εταιρίας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη της. Με τις παρούσες συνθήκες τα στελέχη της εταιρίας βρίσκονται σε αρμονική συνεργασία τόσο μεταξύ τους όσο και με την διοίκηση της εταιρίας.

Οι σχέσεις των διοικούντων με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Αρχές και αξίες της εταιρίας

Η Δρομέας Ακινήτων ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες
- και τις κρατικές αρχές

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2017

Στο 1,1% το 2017 και στο 2,5% το 2018 περιορίζει ο ΟΟΣΑ την πρόβλεψη για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Η εξέλιξη ήταν μάλλον αναμενόμενη, λόγω των επιπτώσεων από την καθυστέρηση της β' αξιολόγησης του προγράμματος.

Σε ότι αφορά την ανεργία, η ΕΚΤ εκτιμά ότι θα μειωθεί από 23,5% φέτος, σε 22% το 2017, 20,5% το 2018 και το 19% το 2019.

Η συνεχιζόμενη λοιπόν αβεβαιότητα, το αυξανόμενο φορολογικό βάρος, η μειωμένη ζήτηση και η μειωμένη ρευστότητα λόγω και των καθυστερήσεων στην άρση των κεφαλαιακών περιορισμών, δεν δημιουργούν περιβάλλον ευνοϊκό για την επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η χρηματοδότηση προς τον εγχώριο ιδιωτικό τομέα, αναμένεται να σημειώσει μηδενικούς ρυθμούς μεταβολής κατά το 2017.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω αρνητικών εξελίξεων ο Όμιλος τηρεί αμυντική στάση στοχεύοντας κυρίως στον εξορθολογισμό του υποδείγματος της επιχειρηματικής του λειτουργίας και της διαχείρισης του λειτουργικού του κόστους σε χαμηλά επίπεδα, για την ενίσχυση των ταμιακών του ροών και των οικονομικών του αποτελεσμάτων.

Βασική επιδίωξη του Ομίλου, μέσα στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια και τις πραγματικά ακραίες συνθήκες έλλειψης ρευστότητας που επικρατούν στην ελληνική οικονομία, είναι μέσω της υλοποίησης συγκεκριμένων στόχων όπως ο περιορισμός του χρόνου πίστωσης των πελατών του και η μείωση των λειτουργικών του δαπανών, να εξυπηρετήσει τις δανειακές του υποχρεώσεις και να εξασφαλίσει την απαραίτητη ρευστότητα για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων του.

Η εταιρία βρίσκεται ακόμα σε διαπραγματεύσεις με τις πιστώτριες τράπεζες για την εξεύρεση κοινά αποδεκτής λύσης για την συνέχιση της δραστηριότητάς της. Σε συνέχεια του επιχειρηματικού σχεδίου που κατατέθηκε το Σεπτέμβριο του 2016 και του οικονομικού ελέγχου που ολοκληρώθηκε εντός του 2017 από ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρία, πιστεύουμε ότι οι διαπραγματεύσεις θα ολοκληρωθούν ευνοϊκά για την εταιρεία και θα επιτευχθεί συμφωνία με τις πιστώτριες τράπεζες όσον αφορά τη βιώσιμη αναδιάρθρωση του δανεισμού της.

Η εταιρία εκτιμά ότι η αξία της ακίνητης περιουσίας της θα αυξηθεί σταδιακά σε βάθος χρόνου, με αποτέλεσμα την βελτίωση της οικονομικής της εικόνας. Επιπρόσθετα προσδοκούμε την ενοικίαση κάποιων ελεύθερων χώρων τα οποία σε συνδυασμό με την αύξηση των υφιστάμενων μισθώσεων θα βελτιώσει την ταμειακή ρευστότητα της εταιρίας. Τα πιο πάνω μας κάνουν αισιόδοξους για τη συνολική αναχρηματοδότηση των υποχρεώσεων της εταιρίας και την βιωσιμότητά της. Το δυσμενές κλίμα στην αγορά ακινήτων αναμένεται να διατηρηθεί και κατά τη διάρκεια του 2017. Ο Όμιλος και η εταιρία θα συνεχίσουν να διατηρούν αμυντική στάση με σκοπό την διατήρηση των καλών σχέσεων με τους πελάτες και την από κοινού δημιουργία αξίας.

Ο Όμιλος και η εταιρία έχοντας αποκτήσει ένα αξιόλογο όνομα στο χώρο μετά από αρκετά χρόνια επιτυχημένης παρουσίας, πιστεύουμε ότι αντιμετωπίζουν τις προκλήσεις του μέλλοντος με αισιοδοξία και σύμφωνα με τις προσδοκίες των πελατών, του προσωπικού και των μετόχων τους.

Επίσης στην έκθεσή μας θέλουμε να τονίσουμε τις προσπάθειες που κατέβαλαν οι εργαζόμενοι για την επίτευξη του ανωτέρω αποτελέσματος.
Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.
.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2017

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΙΩΑΝ. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 674432

Βεβαιώνεται ότι η έκθεση αυτή που αποτελείται από 9 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου χρήσεως 2016 που χορήγησα στις 7 Σεπτεμβρίου 2017.

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΣΟΛ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Crowe Horwath

Παναγιώτης Ι. Κοροβέσης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16071
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125