ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382336
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα,20/12/2018
Αριθ.Πρωτ.:1200045

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **19/12/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1»,** το διακριτικό τίτλο «**HERALD GREECE 1 Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **7259801000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1603785 οι εγκεκριμένες από την 08/06/2018 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις** με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση **01/10/2016 έως 30/09/2017**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1603786 η από 08/06/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης** σύμφωνα με την οποία **ορίστηκε για τον έλεγχο** των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/10/2017 έως 30/09/2018** η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114 και συγκεκριμένα :

Τακτικός Ελεγκτής:
ΚΥΡΙΑΚΟΥΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ του ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 39291.

Αναπληρωματικός Ελεγκτής:
ΣΥΡΟΥΝΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 19071.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας (Α.Π.: 6790 - 13/12/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2017

(1/10/2016– 30/9/2017)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1» στις 15/3/2018.

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

Νέα Σμύρνη Αττικής,

15/3/2018

HERALD ΕΛΛΑΣ Α.Ε.
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1
HERALD GREECE 1 A.E.
Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 242 & ΠΡΙΗΝΗΣ 1 - Ν. ΣΜΥΡΝΗ Τ.Κ.17122
ΤΗΛ.: 210 9411304 - FAX:210 9411668
ΑΦΜ:998844084 - Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ 62617/01ΑΤΤ/635

Παναγιώτης Δημητρόπουλος

Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 16
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 18
1. Γενικές πληροφορίες 19
2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων 19
3. Βασικές λογιστικές αρχές 20
3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης 24
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος 26
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 26
3.6 Εμπορικές απαιτήσεις 26
3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων 27
3.8 Μετοχικό κεφάλαιο 27
3.9 Δάνεια 27
3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος 27
3.11 Προβλέψεις 28
3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων 28
3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 29
3.14 Χρηματοοικονομικά εργαλεία 30
4. Διαχείριση κινδύνων 32
4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα 32
4.2 Ανάλυση κίνδυνου επιτοκίου 33
4.3 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου 33
4.4 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας 33
4.5 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου 34
5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις 36
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα 36
5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 37
5.3 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 37
5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων 38
5.5 Μετοχικό κεφάλαιο 38
5.6 Αναβαλλόμενος φόρος 38
5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 39
5.8 Δανειακές υποχρεώσεις 39
5.9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 40
5.10 Λειτουργικά έξοδα 41

5.11 Λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα....42
5.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα....42
5.13 Κέρδη /(ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα....43
5.14 Φόρος εισοδήματος....43
5.15 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις....44
5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη....44
5.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού....44

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριε Πρόεδρε της Συνέλευσης
Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Σας υποβάλλουμε προς έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 (εφεξής η «Εταιρεία») για την ένατη διαχειριστική χρήση που έληξε την 30.09.2017, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ καθώς και την παρούσα έκθεσή μας σχετικά με τα πεπραγμένα της χρήσης αυτής.

Η υπό κρίση εταιρική χρήση περιλαμβάνει χρονικό διάστημα που αρχίζει από την 1η Οκτωβρίου 2016 και λήγει την 30 Σεπτεμβρίου 2017. Η κατά τη χρήση αυτή δραστηριότητα της εταιρείας, που ασκήθηκε μέσα στα πλαίσια του σκοπού που περιγράφεται στο καταστατικό αυτής, θεωρείται ικανοποιητική, και μπορεί να συνοψισθεί στις παρακάτω χαρακτηριστικές διατυπώσεις:

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

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

Δραστηριότητα της Εταιρείας

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

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

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

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

Έσοδα Υπηρεσιών της Εταιρείας

Τα Έσοδα Υπηρεσιών ανήλθαν σε € 2.635.825, έναντι € 2.567.779 την προηγούμενη χρήση με ποσοστό αύξησης 2,7 %.

Το Κόστος Υπηρεσιών ανήλθε σε € 1.545.146 έναντι € 1.565.167 την προηγούμενη χρήση, επιτρέποντας ένα μικτό κέρδος της τάξεως του € 1.090.679 ή ποσοστό 41,3% του κύκλου εργασιών έναντι € 1.002.611 ή ποσοστό 39% αντίστοιχα την προηγούμενη χρήση.

Τα Έξοδα Λειτουργίας το 2017 ανήλθαν σε ύψος € 111.728 έναντι € 81.686 το 2016 ενώ τα έξοδα Διοίκησης ανήλθαν σε € 421.805 το 2017 έναντι € 408.553 το 2016.

Η Εταιρεία διαθέτει πρόβλεψη επισφαλειών ύψους € 557.334 το 2017 , διατηρώντας την αμετάβλητη σε σχέση με το 2016. Δεν υπάρχουν προβλέψεις για αποθέματα και αποζημίωση προσωπικού καθώς η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό και δεν διατηρεί αποθέματα.

Επισημαίνεται ότι πραγματοποιήθηκαν όλες οι απαιτούμενες προβλέψεις, με βάση την αρχή της συντηρητικότητας και ότι οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας απεικονίζουν τη πραγματική οικονομική της κατάσταση.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι τα Καθαρά Αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης, όπως προαναφέρθηκε, να είναι κέρδη ύψους € 454.236 έναντι κερδών € 526.781 την προηγούμενη.

Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική θέση της Εταιρείας και η απόδοσή της κατά την περίοδο που έληξε την 30/9/2017 παρουσιάζεται στις επισυναπτόμενες καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι παρουσιάζει κέρδη εκμετάλλευσης ύψους € 557.148 (2016 : € 675.744).

Το Σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της εταιρείας παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με την προηγούμενη χρήση ήτοι € 16.535.217 (2016 : € 15.859.907).

Τέλος το Σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας στη παρούσα χρήση παρουσίασε μικρή αύξηση (περίπου 1,5%) έναντι της προηγουμένης κι ανήλθε σε € 15.689.384 (2016: € 15.461.389).

Το Διοικητικό Συμβούλιο ανέλυσε τα στοιχεία εκείνα τα οποία δημιουργούν Καθαρή Θέση μικρότερη από το 1/10 του Μετοχικού Κεφαλαίου και η οποία προέρχεται κατά κύριο λόγο από την αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, η οποία αποτιμάται σε εξαιρετικά συντηρητική βάση, καθώς η Εταιρεία παρουσιάζει λειτουργική κερδοφορία. Επιπλέον, κύριος πιστωτής της είναι η μητρικής της εταιρεία, η τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε., η οποία έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη

στην Εται ρεία. Επίσης επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε ληξιπρόθεσμη ή ρυθμισμένη οφειλή προς το Ελληνικό Δημόσιο (Εφορία ή ασφαλιστικά ταμεία) ή σε οποιοδήποτε τρίτο.

Σε κάθε περίπτωση το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας παρακολουθεί συστηματικά το ταμειακό πρόγραμμα και θα λάβει, εφόσον χρειαστεί, οποιαδήποτε ενέργεια απαιτηθεί ώστε να είναι σε συμμόρφωση με το ν. 2190.

Το Κεφάλαιο Κίνησης της εταιρείας παρουσιάζεται αρνητικό λόγω της κατάταξης των ομολογιακών δανείων από τη μητρική της ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση. Δεδομένου του χαρακτήρα των παραπάνω δανείων, το πραγματικό κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας είναι θετικό. Σε κάθε περίπτωση η μητρική τράπεζα και δανείστρια, έχει γνωστοποιήσει στη Διοίκηση ότι τα ομολογιακά δάνεια θα ανανεωθούν στις 22 Απριλίου 2018 για τουλάχιστον ένα ακόμα έτος.

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

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

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις οποιασδήποτε μορφής σε οποιοδήποτε τρίτο ή το ελληνικό δημόσιο.

Ακίνητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία κατέχει το δικαίωμα χρήσης του εμπορικού κέντρου «Escape Center», στη λεωφόρο Δημοκρατίας 67 στο Ίλιον Αττικής μέχρι την 11 Φεβρουαρίου 2032, με δικαίωμα επέκτασης για είκοσι ακόμα χρόνια έως την 11 Φεβρουαρίου 2052.

Λοιπά Στοιχεία

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα.

Επίσης, δεν κατέχει περιουσιακά στοιχεία και δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη σε αυτά.

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις, τυπικές και ουσιαστικές, που υπαγορεύονται από την Ελληνική Νομοθεσία όσον αφορά θέματα Φορολογικά, Εργασιακά και Περιβαλλοντικά.

Κίνδυνος Επενδύσεων σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που επηρεάζουν την αξία της επένδυσης περιλαμβάνουν:

Μεταβολές στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον

Μεταβολές στην εγχώρια αγορά ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η εταιρεία

Νομοθεσία και φορολογία ακίνητης περιουσίας

Ύπαρξη ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα.

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

Κίνδυνος Ρευστότητας

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

Πιστωτικοί Κίνδυνοι

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας δεν προέρχονται από έναν ενοικιαστή. Υπάρχει συνεχής επικοινωνία με τους ενοικιαστές, οι οποίοι αποτελούνται από ισχυρές εταιρείες και Brand names και οι οποίοι προβαίνουν σε μακροπρόθεσμες συμβάσεις ενοικιάσεις. Ως εκ τούτου ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ελεγχόμενος και σχετικά χαμηλός με βάση τις επικρατούσες γενικότερες χρηματοοικονομικές συνθήκες.

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

Κίνδυνοι Χρηματοοικονομικών μέσων

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

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

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

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κίνδυνο λόγω μεταβολής των συναλλαγματικών ισοτιμιών, καθώς δραστηριοποιείται στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης και οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται σε Ευρώ.

Κίνδυνος Μακροοικονομικού Επιχειρησιακού Περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι εξελίξεις από τις αρχές του 2017 και με την ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του προγράμματος προσαρμογής της Ελληνικής οικονομίας το 2017 να έχει ολοκληρωθεί, διατηρούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα σταθερό αν και ακόμη θεωρείται ευμετάβλητο.

Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις των θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων και την χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Υπάρχει συνεχής επικοινωνία με τους ενοικιαστές, οι οποίοι αποτελούνται από ισχυρές εταιρείες και Brand names και οι οποίοι προβαίνουν σε μακροπρόθεσμες συμβάσεις ενοικιάσεις. Ως εκ τούτου ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ελεγχόμενος και σχετικά χαμηλός με βάση τις επικρατούσες γενικότερες χρηματοοικονομικές συνθήκες.

Εργασιακά και Περιβαλλοντικά Θέματα

Η εταιρεία δεν απασχολεί ανθρώπινο δυναμικό. Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά θέματα που να έχουν απασχολήσει τη Διοίκηση της Εταιρείας.

Εφαρμοστέες Βασικές Λογιστικές Αρχές

Για την κατάρτιση του Ισολογισμού και των Αποτελεσμάτων της παρούσας Χρήσης εφαρμόστηκαν οι Λογιστικές Αρχές και τα προβλεπόμενα από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από ανεξάρτητο εκτιμητή AXIES S.A μέλος του δικτύου της CBRE.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Η στατιστική και αναλυτική εικόνα της εταιρείας παρουσιάζεται από τους παρακάτω δείκτες ανά κατηγορία:

I. **Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης**

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία / Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων = 21,5%

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων =5,3%

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις = 24,8 %

II. **Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας**

Μικτό κέρδος / Έσοδα Υπηρεσιών = 38,6%

Κέρδη εκμετάλλευσης / Έσοδα Υπηρεσιών =22,1 %

Καθαρά κέρδη προ Φόρων / Έσοδα Υπηρεσιών = 18,0 %

Μερισματική Πολιτική

Σύμφωνα με τα ΔΛΠ και τα ΔΠΧΑ η απόφαση για την διανομή μερισμάτων αποφασίζεται από την Γενική Συνέλευση. Η Διοίκηση δεν προτίθεται να προτείνει διανομή μερίσματος λόγω συσσωρευμένων ζημιών και μέχρι να ομαλοποιηθεί το ποσοστό των ιδίων κεφαλαίων προς το μετοχικό κεφάλαιο.

Επενδυτική στρατηγική

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

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

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

HERALD ΕΛΛΑΣ Α.Ε.
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1
HERALD GREECE 1 A.E.
ΥΓΕΙΑΣ 24? & ΠΡΙΗΝΗΣ 1 - Ν.ΣΜΥΡΝΗ Τ.Κ.17122
Νέα Σμύρνη 15/3/2018
ΑΡ.ΜΑΕ 82019/01/Β/06/635

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

EY
Building a better working world

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 30ης Σεπτεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

EY
Building a better working world

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλόλητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλόλητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

EY
Building a better working world

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 30/09/2017.

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

Επισημαίνεται ότι κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2017 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων έχει καταστεί μικρότερο από το ένα δέκατο του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του Κωδ. Ν. 2190/1920 και ως εκ τούτου η Διοίκηση της Εταιρείας υποχρεούται να θέσει το εν λόγω θέμα προς συζήτηση και απόφαση στην επόμενη γενική συνέλευση των μετόχων.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2018

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΑΣΤΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 15451

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
15 125 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε €	Σημ.	30.9.2017	30.9.2016
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	12.378.000	11.963.000
Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	5.6	165.591	172.512
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.2	434.882	671.153
		12.978.473	12.806.665
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	5.3	2.370.633	2.501.127
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.4	1.186.111	552.115
		3.556.743	3.053.242
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**16.535.217**	**15.859.907**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.5	12.762.728	12.762.728
Υπέρ το άρτιο		1.211.903	1.211.903
Αποθεματικά		20.000	20.000
Ζημίες εις νέο		-13.148.799	-13.596.114
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		845.833	398.517
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.7	1.377.111	1.305.393
		1.377.111	1.305.393
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	5.8	13.845.000	13.845.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.9	467.273	310.997
		14.312.273	14.155.997
Σύνολο υποχρεώσεων		15.689.384	15.461.389
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**16.535.217**	**15.859.907**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά σε €	Σημ.	30.9.2017	30.9.2016
Εσοδα Υπηρεσιών		2.518.340	2.567.779
Κόστος Υπηρεσιών	5.10	-1.545.146	-1.565.167
Μικτό κέρδος		**973.194**	**1.002.611**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	5.11	117.487	0
Έξοδα Διοίκησης	5.10	-421.805	-408.553
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.11	-111.728	81.686
Κέρδη εκμετάλλευσης		**557.148**	**675.744**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.12	86	50
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.12	-98.313	-76.138
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	5.13	-4.685	-72.875
Καθαρά κέρδη περιόδου προ φόρων		**454.236**	**526.781**
Φόρος εισοδήματος	5.14	-6.921	-110.511
Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρους		**447.315**	**416.270**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ποσά σε €	12 μήνες έως 30.9.2017	12 μήνες έως 30.9.2016
Καθαρά κέρδη χρήσης	**447.315**	**416.270**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**447.315**	**416.270**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά σε €	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη/ (ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2015	**12.762.728**	**1.231.903**	**-14.012.385**	**-17.754**
Κέρδη χρήσης	0	0	416.270	416.270
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**0**	**0**	**416.270**	**416.270**
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2016	**12.762.728**	**1.231.903**	**-13.596.114**	**398.517**
Κέρδη χρήσης	0	0	447.315	447.315
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**0**	**0**	**447.315**	**447.315**
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2017	**12.762.728**	**1.231.903**	**-13.148.799**	**845.832**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Κέρδη Περιόδου	**447.315**	**416.270**
Προσαρμογές για:		
Φόρο Εισοδήματος	6.921	110.511
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	0	-378.738
(Κέρδη)/ ζημίες από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	4.685	72.875
Ζημία από υποτίμηση περιουσιακών στοιχείων	0	296.050
Έξοδα τόκων	126.336	76.138
	585.257	**593.106**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	366.765	219.525
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	227.994	-65.466
	594.759	**154.059**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**1.180.016**	**747.166**
Καταβληθέντες τόκοι	-126.336	-151.590
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**1.053.681**	**595.576**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι που εισπράχθηκαν		
Αγορές ενσώματων παγίων	-419.685	-24.875
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**-419.685**	**-24.875**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Λήψη δανεισμού	0	0
Αποπληρωμή δανεισμού	0	-397.056
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	0	**-397.056**
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**633.995**	**173.644**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	552.115	378.470
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	**1.186.111**	**552.115**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

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

Για την περίοδο 1 Οκτωβρίου 2016 μέχρι και τη λήξη της χρήσης η Εταιρεία ενοποιείται από την Τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 15/3/2018.

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

2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 της 30ης Σεπτεμβρίου 2017, που καλύπτουν την περίοδο 1.10.2016 – 30.09.2017, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και με τις ερμηνείες τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 30η Σεπτεμβρίου 2017 ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά ήταν εφαρμόσιμα.

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

3. Βασικές λογιστικές αρχές

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

3.1. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Οκτωβρίου 2016.

- **ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος(Τροποποιήσεις): Αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές**
  Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να αποσαφηνιστεί ο λογιστικός χειρισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για τις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Για παράδειγμα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν η οικονομική οντότητα δεν επιτρέπεται να εκπέσει τις μη πραγματοποιηθείσες ζημίες για φορολογικούς σκοπούς ή όταν έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να διακρατήσει τους χρεωστικούς τίτλους μέχρι την αντιστροφή των μη πραγματοποιηθεισών ζημιών. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν έχει κάνει χρήση αυτής της τροποποίησης

- **ΔΛΠ 7: Καταστάσεις Ταμειακών Ροών (Τροποποιήσεις): Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων**
  Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να επιτρέψει στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από Οικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν έχει κάνει χρήση αυτής της εκτίμησης συνεπώς δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της.

- Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 -2016,**το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η παρακάτω αναβάθμιση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η αναβάθμιση δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
  - *ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες:* Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12, εκτός από τις γνωστοποιήσεις για συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες σχετικά με θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, εφαρμόζονται για τη συμμετοχή μιας οικονομικής οντότητας σε μία θυγατρική, κοινοπραξία ή συγγενή επιχείρηση που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση, ως κατεχόμενη για διανομή ή ως διακοπείσα δραστηριότητα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

.

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

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα – Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

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

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

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

- **ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις**
  Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

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

- **ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεωντων προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

- **ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της Διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του.Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

- **ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποιήσεις)**
Η τροποποίηση εφαρμόζεταιγια ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του

περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασηςλοιπών συνολικών εισοδημάτων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

- **ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

- **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22:Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές**
  Η διερμηνεία εφαρμόζεταιγια ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξηπροκαταβολής.Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 -2016,**το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 για το ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς και το ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες για το οποίο επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.Οι αναβαθμίσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

- *ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς:*η αναβάθμιση αυτή διαγράφει τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσειςγια γνωστοποιήσεις χρηματοπιστωτικών μέσων, παροχών σε εργαζομένους και εταιρειών επενδύσεων, κατά την πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς.

- *ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες:*Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μίας επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία που κατέχεται από οντότητα η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων ή παρόμοια οικονομική οντότητα, δύναται να διενεργείται χωριστά για κάθε επένδυσησεσυγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία, κατά την αρχική αναγνώριση.

- **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23:Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος**
Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης

α) Κρίσεις της Διοίκησης

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

Ταξινόμηση Χρηματοοικονομικών Μέσων

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

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

β) Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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

αποτελέσματα της Εταιρείας και απαιτεί τις πιο δύσκολες, υποκειμενικές ή περίπλοκες κρίσεις της Διοίκησης.

Η Εταιρεία αξιολογεί τέτοιες εκτιμήσεις σε συνεχή βάση, βασιζόμενη στα αποτελέσματα του παρελθόντος και στην εμπειρία, σε συσκέψεις με ειδικούς, σε τάσεις και σε άλλες μεθόδους οι οποίες θεωρούνται λογικές στις συγκεκριμένες συνθήκες, όπως επίσης και τις προβλέψεις σχετικά με το πώς αυτά ενδέχεται να αλλάξουν στο μέλλον.

- **Πρόβλεψη για Φόρο Εισοδήματος**

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

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

- **Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις**

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

γ) Συνέχιση δραστηριότητας

Κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2017, το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει καταστεί βραχυπρόθεσμο γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις να παρουσιάζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης το οποίο κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2017 ανέρχεται σε - € 10.755.530.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι μεταγενέστερα της 30 Σεπτεμβρίου 2017 και προγενέστερα της ημερομηνίας έγκρισης του ισολογισμού, η μητρική εταιρεία (και δανείστρια τράπεζα) έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση την ισχύ της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας και κατά συνέπεια δεν περιέχουν προσαρμογές στα ποσά και την διάρθρωση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας ή άλλες προσαρμογές που θα ήταν αναγκαίες αν η Εταιρεία δεν θα μπορούσε να συνεχίσει την δραστηριότητά της.

3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

3.4(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

3.4(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

Η αποτίμηση της 30ης Σεπτεμβρίου 2017 πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με ημερομηνία 30/9/2017. Η αποτίμηση έγινε σύμφωνα με τη μεθοδολογία και τα πρότυπα της RICS.

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

3.6 Εμπορικές απαιτήσεις

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

3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

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

3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια.

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

3.9 Δάνεια

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

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

3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

- **Τρέχουσα Φορολογία Εισοδήματος**

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

- **Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος**

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

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

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

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

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

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις σχηματίζονται όταν:

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

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

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

3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

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

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

β) Έσοδα από τόκους

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

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

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

Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

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

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

(β) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Χρηματοοικονομικά εργαλεία

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

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

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

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

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

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

Την 30η Σεπτεμβρίου 2016 και την 30η Σεπτεμβρίου 2017, η Εταιρεία κατείχε τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία:

Η Εταιρεία

	Εύλογη Αξία - 30.09.2017			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις				
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5.1)	0	12.378.000	0	**12.378.000**

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

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

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

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

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

3.15 Διανομή μερισμάτων

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

4. Διαχείριση κινδύνων

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

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

Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων ορίζεται από τη Μητρική Εταιρεία.

Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η παρακάτω:

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

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

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

4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους.

Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που επηρεάζουν την αξία της επένδυσης περιλαμβάνουν:

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

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

4.2 Ανάλυση κινδυνου επιτοκίου

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

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

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

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

	30.9.2017		**30.9.2016**	
ποσά σε €				
	0,5%	**-0,5%**	**0,5%**	**-0,5%**
Αποτέλεσμα χρήσης	(69.225)	69.225	(69.225)	69.225
Καθαρή Θέση	(69.225)	69.225	(69.225)	69.225

4.3 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου

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

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

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

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

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

4.4 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με προσεκτική παρακολούθηση των μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες

χρονικές περιόδους, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών.

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

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 30η Σεπτεμβρίου 2017 αναλύεται ως εξής:

	30.9.2017			
ποσά σε €	**Βραχυπρόθεσμες**		**Μακροπρόθεσμες**	
	εντός 6 μηνών	**6 έως 12 μήνες**	**1 έως 5 έτη**	**αργότερο από 5 έτη**
Ομολογιακά Δάνεια	0	13.845.000	0	0
Εμπορικές Υποχρεώσεις	302.947	0	0	0
Λοιπές υποχρεώσεις	164.326	0	1.377.111	0
Σύνολο	**467.273**	**13.845.000**	**1.377.111**	**0**

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

4.5 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

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

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

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

Τα «Καθαρά Ίδια Απασχολούμενα Κεφάλαια» και το «Σύνολο Ιδίων και Δανειακών Κεφαλαίων» για τις χρήσεις 2017 και 2016 αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Ίδια Κεφάλαια	845.833	398.517
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	1.186.111	552.115
Ίδια Καθαρά Απασχολούμενα Κεφάλαια	**-340.278**	**-153.598**
Ίδια Κεφάλαια	845.833	398.517
Πλέον: Δάνεια	13.845.000	13.845.000
Σύνολο ξένων και ιδίων κεφαλαίων	**14.690.833**	**14.243.517**

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

Σημειώνεται ότι η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στην κλειόμενη χρήση είναι € 845.833 έναντι € 398.517 την προηγούμενη χρήση.

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

5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

ποσά σε €	**Κτίρια**	**Σύνολο**
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2015	**12.011.000**	**12.011.000**
Προσθήκες χρήσης	24.875	24.875
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5.13)	(72.875)	(72.875)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2016	**11.963.000**	**11.963.000**
Προσθήκες χρήσης	419.685	419.685
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5.13)	(-4.685)	(-4.685)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2017	**12.378.000**	**12.378.000**

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

Η Εταιρεία την 30 Σεπτεμβρίου 2017 κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα έως τον Φεβρουάριο 2032, με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Τον Οκτώβριο του 2015, η Εταιρεία επέκτεινε τα μισθωτικά δικαιώματα έως τον Φεβρουάριο 2052 και συμφώνησε νέο μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για ακόμη 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττόμενων ενοικίων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ζημία από την αποτίμηση κατά την 30/9/2017 ανήλθε σε € 4.685 έναντι ζημιάς € 72.875 την προηγούμενη χρήση.

Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη της 30/9/2017 και ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Τα έσοδα από τα μισθώματα και οι τιμολογήσεις για κοινόχρηστες δαπάνες (κοινόχρηστα, επισκευές, συντήρηση κ.λπ.) κατά τη διάρκεια της χρήσης ανήλθαν σε € 2.635.825 (2016: € 2.567.779).

Επίσης, δαπανήθηκαν για επισκευές και συντηρήσεις του επενδυτικού ακινήτου ποσά αξίας € 86.428 (2016: € 98.906)

5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Το ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

ποσά σε €	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Απαιτήσεις (καθαρές από προεξόφληση ποσού 2017: €25.400, 2016: €56.341)	332.107	569.297
Δοσμένες εγγυήσεις (εγγυήσεις μελλοντικών μισθωμάτων κλπ.)	102.775	101.856
Υπόλοιπο λήξεως	**434.882**	**671.153**

5.3 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

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

ποσά σε €	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Πελάτες Εσωτερικού	2.716.004	2.695.704
Επιταγές Εισπρακτέες	71.019	60.649
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	34.107	34.104
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	19.202	97.667
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	86.099	85.558
Έξοδα επόμενων χρήσεων	1.537	1.379
Περιουσιακά στοιχεία προς πώληση (καθαρό από πρόβλεψη υποτίμησης ποσού €296.050)	0	83.400
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-557.334	-557.334
Σύνολο	**2.370.633**	**2.501.127**

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις αναλύεται στον Πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε €	**Σύνολο**
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2015	**936.072**
Μείον: Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	0
Μείον: Μείωση Πρόβλεψης για τη χρήση (βλέπε σημείωση 5.11)	-378.738
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2016	**557.334**
Μείον: Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	0

Μείον: Μείωση Πρόβλεψης για τη χρήση (βλέπε σημείωση 5.11)	0
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2017	**557.334**

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

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

5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Καταθέσεις Όψεως	1.186.111	552.115
Σύνολο	**1.186.111**	**552.115**

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

5.5 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 30η Σεπτεμβρίου 2017 το σύνολο των εκδοθείσων κοινών μετοχών ανήρχετο σε 12.762.728 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί πλήρως.

	Κοινές Μετοχές	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 30/9/2015	12.762.728	12.762.728
Υπόλοιπο την 30/9/2016	12.762.728	12.762.728
Υπόλοιπο την 30/9/2017	12.762.728	12.762.728

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

5.6 Αναβαλλόμενος φόρος

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

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού €165.591 (30/09/2016: €172.512), έναντι φορολογικών ζημιών €571.004 (30/09/2016: €594.870).

Σημειώνεται ότι δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί φορολογικών ζημιών ποσού €3.250.204 (30/09/2016: €2.307.498), τις οποίες κρίνει ως μη ανακτήσιμες.

Ο ισχύων φορολογικός συντελεστής φόρου εισοδήματος, στον οποίο υπόκειται η Εταιρία για τη χρήση 2017, είναι 29% (2016: 29%).

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και σημείωση 5.14.

5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το κονδύλι των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας αξίας € 1.377.111 αφορά κύρια εγγυήσεις ενοικίων και κοινοχρήστων (2016: € 1.305.393).

5.8 Δανειακές υποχρεώσεις

5.8.1 Δανειακές υποχρεώσεις με Eurobank Ergasias

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

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

Την 24 Απριλίου 2015 η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή τροποποιητικής σύμβασης δανείου βάση της οποίας επεκτάθηκε η ημερομηνία λήξης του δανείου για την 24 Απριλίου 2016. Την 24 Απριλίου 2016 η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή τροποποιητικής σύμβασης δανείου βάση της οποίας επεκτάθηκε η ημερομηνία λήξης του δανείου για την 22 Απριλίου 2017, πράξη η οποία επαναλήφθηκε στις 24 Απριλίου 2017 και η ημερομηνία λήξης του δανείου επεκτάθηκε μέχρι την 22 Απριλίου 2018. Σύμφωνα με ενημέρωση από τη μητρική εταιρεία, η επέκταση για έναν ακόμα χρόνο θα επαναληφθεί και στις 22 Απριλίου 2018. Το υπόλοιπο του δανείου την 30 Σεπτεμβρίου 2017 και την 30 Σεπτεμβρίου 2016 ανέρχεται σε €13.845.000.

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

1. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια του ακινήτου
2. Ενέχυρο μετοχών του εκδότη

3. Ενέχυρο μισθωμάτων και εκχώρηση απαιτήσεων από εγγυητικές επιστολές εκδοθείσες στα πλαίσια των συμβάσεων εκχώρησης

4. Ενεχυρίαση καταθέσεων.

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία έλαβε απαλλαγή από την δανείστρια τράπεζα για τον υπολογισμό και την πλήρωση της ανωτέρω συνθήκης για την χρήση 2015 και έπειτα. Η δανείστρια τράπεζα αποτελεί και μητρική της Εταιρείας και έχει δεσμευτεί να δίνει απαλλαγή για όσο η Εταιρεία παραμένει υπό τον έλεγχό της.

Εντός της χρήσης που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2017 η Εταιρεία δεν προέβη σε περαιτέρω κινήσεις του δανεισμού της και το υπόλοιπο της 30 Σεπτεμβρίου 2017 ανέρχεται σε €13.845.000.

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

Ποσά σε €	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο Απριλίου 2008	13.845.000	13.845.000
Σύνολο	**13.845.000**	**13.845.000**

Οι ημερομηνίες λήξης των δανείων, έχουν ως εξής:	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Μέχρι 1 έτος	13.845.000	13.845.000
Από 1 έως 5 έτη	0	0
Άνω των 5 ετών	0	0
	13.845.000	**13.845.000**

5.9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

ποσά σε €	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Προμηθευτές	302.947	157.662
Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	1.629	1.612
Δεδουλευμένα έξοδα	106.052	92.564
ΦΠΑ	0	0
Λοιποί Φόροι & Τέλη	56.384	56.959
Λοιπές Υποχρεώσεις	261	2.200
Σύνολο	**467.273**	**310.997**

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

Τα δεδουλευμένα έξοδα αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε €	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Τόκοι Ομολογιακού Δανείου Απριλίου 2008	25.682	15.298
PROTERGIA	40.247	41.103
ΔΕΗ	0	0
Πρόβλεψη Αμοιβής Ελεγκτών	21.000	21.000
Πρόβλεψη Αμοιβής Εκτιμητών	1.500	1.500
Λοιπά Έξοδα Χρήσης Δουλευμένα (Πληρωτέα)	17.623	13.661
Σύνολο	**106.052**	**92.562**

5.10 Λειτουργικά έξοδα

Κόστος Υπηρεσιών

Το κόστος Υπηρεσιών αναλύεται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2017**	**30.9.2016**
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	283.771	231.221
Παροχές Τρίτων	1.261.675	1.327.303
Αποσβέσεις	-300	6.643
Σύνολο	**1.545.146**	**1.565.167**

Έξοδα Διοίκησης

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	191.898	188.998
Παροχές σε τρίτους	26.315	28.645
Φόροι – Τέλη	183.511	172.606
Διάφορα έξοδα	20.081	18.304
Σύνολο	**421.805**	**408.553**

5.11 Λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα	2	0
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων	**117.485**	
Σύνολο	**117.487**	**0**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	110.734	297.052
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις (βλέπε σημείωση 5.3)	0	-378.738
Σύνολο	**110.734**	**-81.686**

5.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έξοδα

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Χρεωστικοί τόκοι ομολ. δανείου Απριλίου 2008	126.336	132.124
Χρεωστικοί τόκοι Αλληλόχρεου Λογαριασμού	0	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	-28.022	-55.986
Σύνολο	**98.313**	**76.138**

Χρηματοοικονομικά έσοδα

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Πιστωτικοί τόκοι	86	50
Σύνολο	**86**	**50**

5.13 Κέρδη /(ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα

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

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(4.685)	(72.875)
Σύνολο	**(4.685)**	**(72.875)**

(*) βλέπε και σημείωση 5.1

5.14 Φόρος εισοδήματος

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

ποσά σε €	30.9.2017	30.9.2016
Τρέχων φόρος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	6.921	110.511
Σύνολο	**6.921**	**110.511**

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

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

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

Αναφορικά με το φόρο εισοδήματος, έχουν παραγραφεί οι χρήσεις εώς και την 30 Σεπτεμβρίου 2011.

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών με βάση τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 5 Ν. 2238/ 1994, και για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016, 2017 με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/ 2013 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 και 2016 από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου, δεν προέκυψαν υποχρεώσεις, πέρα από αυτές που έχουν καταχωρηθεί και απεικονίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις. Για να θεωρηθούν οι χρήσεις 2011, 2012, 2013 περαιωμένες πρέπει να ισχύσουν τα οριζόμενα στην παρ. 1 α του άρθρου 6 ΠΟΛ 1159/2011 και η χρήση 2014, 2015 και 2016 βάση της ΠΟΛ 1124/2015 .

Ο έλεγχος για το 2017 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2017. Η Διοίκηση της εταιρείας και οι υπογράφοντες τις οικονομικές καταστάσεις δεν προβλέπουν να προκύψουν σημαντικά ευρήματα από τον εν εξελίξει φορολογικό έλεγχο. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

5.15 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέλη (τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε.) αφορούν σε τραπεζικό δανεισμό την 30 Σεπτεμβρίου 2017 συνολικού ποσού €13.845.000, σε τραπεζικούς τόκους ύψους € 126.336 (2016 : € 132.124) και διάφορες υπηρεσίες ύψους € 795 (2016 : € 795).

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Κατά τη διάρκεια της χρήσης μέλη του ΔΣ έλαβαν αμοιβή ως έξοδα παραστάσεως € 68.125.

5.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

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

Αθήνα, 15/3/2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	ΣΥΝΤΑΞΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Παναγιώτης Πετρολέκας ΑΔΤ ΤΑ 502952	Αντώνης Χαλδέζος ΑΔΤ ΑΖ 584207	Δημήτριος Κερασίδης – F&A ΑΕ Αρ. Αδ. ΟΕΕ 832/Θ110/20-11-2007 Α' Τάξης