Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Τσιμπούκης Ηλίας
Τηλέφωνο: 2103382207
Fax: 2103616464
E-mail: tsiboukis@acci.gr

Αθήνα,29/01/2019
Αριθ.Πρωτ.:1213878

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **28/01/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1650038,** οι εγκεκριμένες από την 02/03/2017 Γενική Συνέλευση των μετόχων οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», το διακριτικό τίτλο «Κηφισιά Παλάς Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. «6144901000» για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με την λήξη της 11ης εταιρικής χρήσης (01/01/2016– 31/12/2016) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2016 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2016 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2016

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 600 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2016 διαμορφώθηκε σε 6.000 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 6.600 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2015.

Η Εταιρεία ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο με ικανοποιητικούς όρους και λήξη το 2022.

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2016 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η οικονομική θέση της Εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με τον μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Βεβαίως το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα αρνητικό και αβέβαιο για όγδοη συνεχόμενη χρονιά.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα όπως και κατά την προηγούμενη χρήση για πρώτη φορά.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά την χρήση του 2016 μειώθηκε κατά 3,6%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας μειώθηκε στα 1,334 χιλ ευρώ από 1,383 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η πτώση του τζίρου οφείλεται στο ετησιοποιημένο αποτέλεσμα της μείωσης μισθωμάτων και αποχώρησης από τα ακίνητα της Εταιρείας μισθωτών κατά την διάρκεια του 2015.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,002 χιλ ευρώ το 2016 από 1,077 χιλ ευρώ το 2015 σημειώνοντας μείωση 6,9%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την πτώση του τζίρου και την αύξηση του κόστους πωληθέντων κυρίως λόγω της αύξησης του ΕΝΦΙΑ.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 5,8%, στα 1,213 χιλ ευρώ το 2016 από 1,288 χιλ ευρώ το 2015, αποτέλεσμα της πτώσης του μεικτού κέρδους παραμένοντας όμως σε κάθε περίπτωση σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2016 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2015 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 746 χιλ ευρώ το 2016 σε σύγκριση με 813 χιλ ευρώ το 2015.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2016 σε σύγκριση με το 2015, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	2016	2015
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	2,43%	1,50%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	61,74%	48,56%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	39,12%	33,19%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	35,38%	20,37%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,13%	77,87%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	31,68%	38,73%
Προ Φόρων Κερδη / Πωλήσεις	55,94%	58,80%
Κέρδη μετά Φόρων / Ίδια Κεφαλαία	12,93%	17,34%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2016 και οι συνεχιζόμενες συζητήσεις στις αρχές του 2017 σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις στην χώρα μας διατηρούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ιδιαίτερα ευμετάβλητο. Σε αυτό το περιβάλλον, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα, η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων.

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημείωσεις 17, 10, 14 και 16 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς, τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τις αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 9η Μαίου 2016 που ενέγκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστες - Ελεγκτές.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 11ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2016 – 31η Δεκεμβρίου 2016) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 11ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2016 - 31η Δεκεμβρίου 2016), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 17η Φερβουαρίου, 2017

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

11ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2016

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα & Ν. 4308/2014

Περιεχόμενο

Α) Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2016 - 31/12/2016

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

1) Στυλιανός Στεφάνου, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος
2) Ειρήνη Ζερβού, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
3) Ιωάννης Ζερβός, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς προς τούτο ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε :

(α) οι ετήσιες, εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2016 -31/12/2016, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τον Ν. 4308/2014, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων**.

(β) η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Κηφισιά 17η Φερβουαρίου, 2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με την λήξη της 11ης εταιρικής χρήσης (01/01/2016– 31/12/2016) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2016 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2016 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2016

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 600 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2016 διαμορφώθηκε σε 6.000 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 6.600 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2015.

Η Εταιρεία ανανέωσε το ομολογιακό της δάνειο με ικανοποιητικούς όρους και λήξη το 2022.

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2016 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η οικονομική θέση της Εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με τον μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Βεβαίως το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα αρνητικό και αβέβαιο για όγδοη συνεχόμενη χρονιά.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα όπως και κατά την προηγούμενη χρήση για πρώτη φορά.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά την χρήση του 2016 μειώθηκε κατά 3,6%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας μειώθηκε στα 1,334 χιλ ευρώ από 1,383 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η πτώση του τζίρου οφείλεται στο ετησιοποιημένο αποτέλεσμα της μείωσης μισθωμάτων και αποχώρησης από τα ακίνητα της Εταιρείας μισθωτών κατά την διάρκεια του 2015.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,002 χιλ ευρώ το 2016 από 1,077 χιλ ευρώ το 2015 σημειώνοντας μείωση 6,9%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την πτώση του τζίρου και την αύξηση του κόστους πωληθέντων κυρίως λόγω της αύξησης του ΕΝΦΙΑ.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 5,8%, στα 1,213 χιλ ευρώ το 2016 από 1,288 χιλ ευρώ το 2015, αποτέλεσμα της πτώσης του μεικτού κέρδους παραμένοντας όμως σε κάθε περίπτωση σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2016 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2015 σε συνάρτηση με την σταθερότητα

του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 746 χιλ ευρώ το 2016 σε σύγκριση με 813 χιλ ευρώ το 2015.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2016 σε σύγκριση με το 2015, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	2016	2015
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	2,43%	1,50%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	61,74%	48,56%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	39,12%	33,19%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	35,38%	20,37%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,13%	77,87%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	31,68%	38,73%
Προ Φόρων Κερδη / Πωλήσεις	55,94%	58,80%
Κέρδη μετά Φόρων / Ίδια Κεφαλαία	12,93%	17,34%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2016 και οι συνεχιζόμενες συζητήσεις στις αρχές του 2017 σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις στην χώρα μας διατηρούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ιδιαίτερα ευμετάβλητο. Σε αυτό το περιβάλλον, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα, η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων.

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημείωσεις 17, 10, 14 και 16 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς, τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τις αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το

μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 9η Μαίου 2016 που ενέγκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστες - Ελεγκτές.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 11ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2016 – 31η Δεκεμβρίου 2016) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 11ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2016 - 31η Δεκεμβρίου 2016), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 17η Φερβουαρίου, 2017

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Γ) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2016

Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2016 και η αντίστοιχη περσινή την 31/12/2015 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/2016	31/12/2015
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	9.764.270	10.022.293
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		9.764.270	**10.022.293**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9	25.679	44.228
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	217.582	108.354
		243.261	**152.582**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**10.007.531**	**10.174.875**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		151.210	123.060
Αποτελέσματα σε νέο		2.918.783	2.452.893
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.819.993**	**3.325.953**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	5.400.000	6.000.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**5.500.000**	**6.100.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15	52.162	69.150
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	35.376	79.772
Δάνεια	13	600.000	600.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**687.538**	**748.922**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.187.538**	**6.848.922**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**10.007.531**	**10.174.875**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2016 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2015 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2016	1/1 - 31/12/2015
		€	€
Πωλήσεις	3	1.334.353	1.383.470
Κόστος πωληθέντων	4	-331.827	-306.197
Μεικτό κέρδος		**1.002.526**	**1.077.273**
Έξοδα διοίκησης	5	-50.268	-47.277
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**952.259**	**1.029.996**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	2.479	2.528
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	-208.361	-219.013
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-205.882**	**-216.485**
Κέρδη προ φόρων		**746.377**	**813.511**
Φόρος εισοδήματος	7	-252.336	-236.918
Κέρδη μετά φόρων		**494.041**	**576.593**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2016 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2015 έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελεσμάτα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2016				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2016	750.000	123.060	2.452.893	3.325.953
Κέρδη μετά φόρων			494.041	494.041
Αποθεματικά		28.150	-28.150	0
Υπόλοιπα 31/12/2016	**750.000**	**151.210**	**2.918.784**	**3.819.994**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2015				
Υπόλοιπα 1/1/2015	750.000	91.143	1.908.217	2.749.360
Κέρδη μετά φόρων			576.593	576.593
Αποθεματικά		31.917	-31.917	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	**750.000**	**123.060**	**2.452.893**	**3.325.953**

Κηφισιά, 17η Φερβουαρίου, 2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Προτύπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό αυτό** κόστος έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη

λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κέρδων της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	5%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10% - 20%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπόταν παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβηκε στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσό που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρείων ως εξής:

	1/1 - 31/12/2016	1/1 - 31/12/2015
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	190.753	239.870
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.334.353**	**1.383.470**

4. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2016	1/1 - 31/12/2015
	€	€
Φόροι – Τέλη	73.396	47.973
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.023
Διάφορα άλλα έξοδα	408	201
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**331.827**	**306.197**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2016	1/1 - 31/12/2015
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	859	1.600
Ενέργεια	24.453	15.450
Ασφάλιστρα	24.740	26.255
Διάφορα άλλα έξοδα	216	3.972
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**50.268**	**47.277**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2016	1/1 - 31/12/2015
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	2.479	2.528
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-208.361	-219.013
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-205.882**	**-216.485**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2016 διαμορφώθηκαν στα 206 χιλ ευρώ έναντι 216 χιλ ευρώ το 2015 σε συνάρτηση με την μείωση του ομολογιακού δανείου από 6,6 εκ ευρώ το 2015 στα 6,0 εκ ευρώ στο τέλος του 2016.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 29% ανέρχεται σε 238 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 239 χιλ ευρώ. Περαιτέρω η φορολογία περιλαμβάνει ποσό 13 χιλ ευρώ που αφορά την προηγούμενη χρήση ανεβάζοντας το συνολικό ποσό της φορολογίας σε 252 χιλ ευρώ.

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος επί των φορολογητέων κερδών του 2015 που κατεβλήθει μέσα στο 2016 και της πιο πάνω πρόβλεψης φόρου εισοδήματος για το 2016 προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 35 χιλ ευρώ.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Α. Αξίες Κτήσης				
Υπόλοιπα 1/1/2015	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2016	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Β. Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2015	0	3.040.333	3.040.333	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2015	0	3.298.356	3.298.356	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2016	0	3.556.379	3.556.379	2.126.408
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2015	6.870.070	3.152.223	10.022.293	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2016	6.870.070	2.894.200	9.764.270	0

Τα πιο πάνω πάγια περουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Όπως επίσης αναφέρεται στην Έκθεση πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε από την διοίκηση που κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου δεν είναι μικρότερη της εύλογης αξίας και κατά συνέπεια δεν τίθεται θέμα απομείωσης της αξίας του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	3.471	23.313
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	10.567	9.324
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	1.641	1.591
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**25.679**	**44.228**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις από τις συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2016	2015
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	10.567	9.324
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**10.567**	**9.324**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2016 και την 31/12/2015 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2016	2015
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	18	78
Καταθέσεις όψεως	17.564	18.276
Βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	200.000	90.000
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**217.582**	**108.354**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2016	2015
Ομολογιακό Δάνειο	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	5.400.000	6.000.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	600.000	600.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**6.000.000**	**6.600.000**

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 600 χιλ ευρώ.

Κατά την διάρκεια της νέας χρήσης η Εταιρεία οφείλει να αποπληρώσει ομολογίες συνολικού ποσού επίσης 600 χιλ ευρώ, ποσό το οποίο εμφανίζεται πιο πάνω στα βραχυπρόθεσμα δάνεια. Οι υπόλοιπες ομολογίες ποσού 5,400 χιλ ευρώ είναι πληρωτέες μετά το τέλος της νέας χρήσης και μέχρι το 2022 και εμφανίζονται στον Ισολογισμό στα μακροπρόθεσμα δάνεια.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2016	2015
	€	€
Εγγυήση από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η εγγύηση που κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2016	2015
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	162	107
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	0	9.041
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	52.000	60.002
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**52.162**	**69.150**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τοκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2016. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	2016	2015
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	0	9.041
Σύνολο υποχρεώσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**0**	**9.041**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα, μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της
- Η εταιρεία **Άγης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2016	1/1 - 31/12/2015
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.600	1.142.600
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.800**	**1.143.800**
Αγορές απο συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	**24.453**	**15.450**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τις συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στις σημείωσεις 14 και 16 αντίστοιχα. Οι δε εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στην σημείωση 10.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες στις 31 Δεκεμβρίου 2016

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και πληρώνουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διεύθυνσης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, κάποιες συναλλαγές μπορεί να αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την 5η χρήση (01/01-31/12/2010) μέχρι και την 10η χρήση (01/01-31/12/2015) συμπεριλαμβανομένων και κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις πιο πάνω χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Η Εταιρεία μακροπρόθεσμα θα κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά που αντιπροσωπεύουν τις εισφορές σε είδος και χρήμα αναφορικά με την ένταξη στο σχέδιο πόλεως του ακινήτου της στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Εκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας
Η Ελληνική οικονομία συνεχίζει να ευρίσκεται σε κρίση για όγδοη συνεχόμενη χρονιά. Η αβεβαιότητα στην αγορά συνεχίζει να επικρατεί επιμόνως και να προκαλεί σοβαρά προβλήματα στον επιχειρηματικό κόσμο.

Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων
Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών. Επιπλέον η Εταιρεία διατηρεί ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

Κίνδυνος συμμόρφωσης
Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2016	2015
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	25.679	44.228
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	217.582	108.354
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**243.261**	**152.582**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας..

22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016.