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.:1221210

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 1650055,** οι εγκεκριμένες από την 13/07/2018 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 01/01/2017 έως 31/12/2017.

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 τη λήξη της 12ης εταιρικής χρήσης (01/01/2017– 31/12/2017) 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 2017 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2017 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 2017

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 τη 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 31/12/2017 διαμορφώθηκε σε 5.400 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 6.000 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2016.

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

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2017 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 το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της. Βεβαίως το οικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα αρνητικό και αβέβαιο για ένατη 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.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2017 αυξήθηκε κατά 4,5%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας ανήλθε σε 1,395 χιλ ευρώ από 1,334 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση του τζίρου οφείλεται σε νέα μίσθωση ακινήτου της Εταιρείας.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,060 χιλ ευρώ το 2017 από 1,002 χιλ ευρώ το 2016 σημειώνοντας αύξηση 5,7%. Η αύξηση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) αυξήθηκαν κατά 3,94%, στα 1,258 χιλ ευρώ το 2017 από 1,210 χιλ ευρώ το 2016, παραμένοντας σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2017 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2016 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 814 χιλ ευρώ το 2017 σε σύγκριση με 746 χιλ ευρώ το 2016.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2017 σε σύγκριση με το 2016, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	2017	2016
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	5,06%	2,43%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	77,60%	61,74%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	46,02%	39,12%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	68,71%	35,38%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,97%	75,13%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	28,75%	31,68%
Προ Φόρων Κερδη / Πωλήσεις	58,33%	55,94%
Κέρδη μετά Φόρων / Ίδια Κεφαλαία	12,69%	12,93%

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

Στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί κατά τη διάρκεια του 2017 και από τις αρχές του 2018 η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα.

(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 Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου 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.

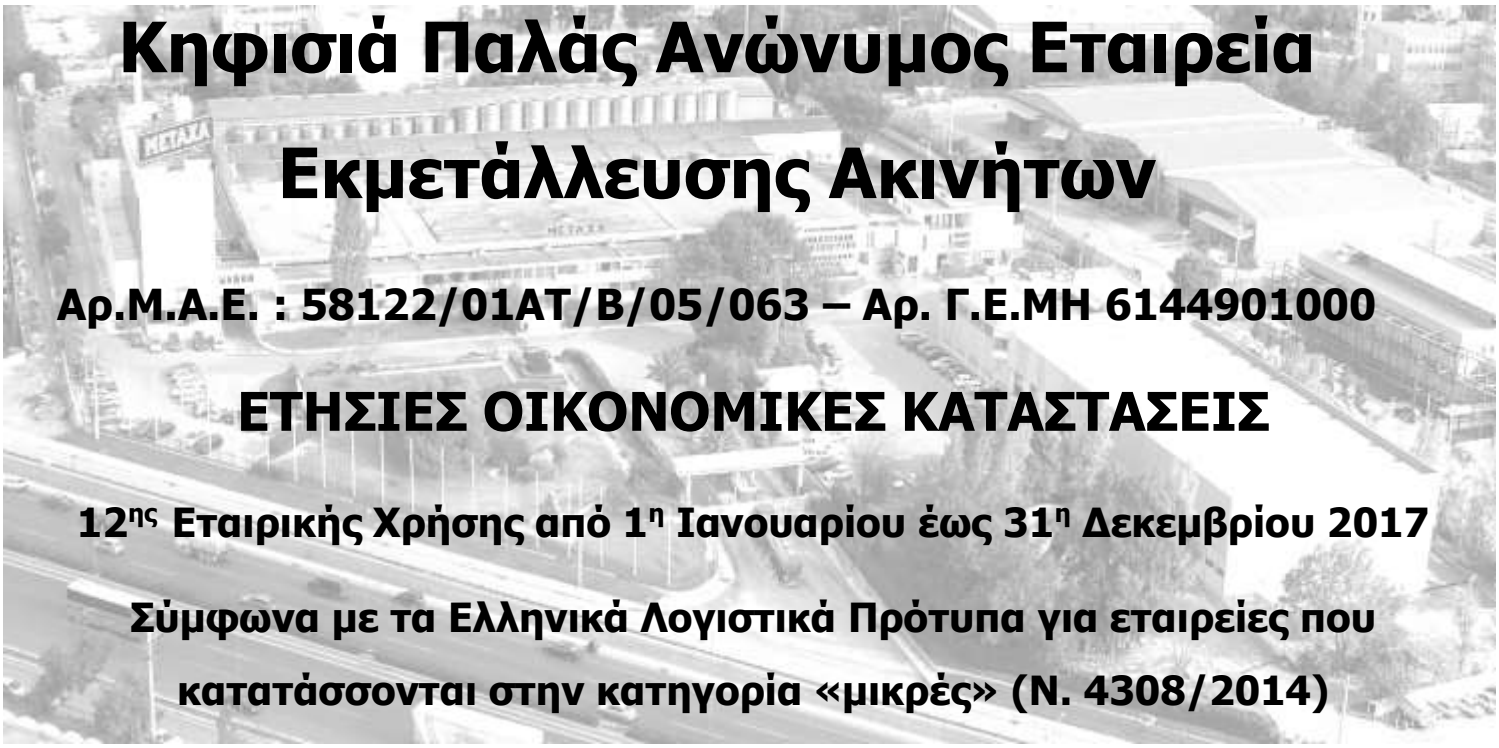
Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 12ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2017 – 31η Δεκεμβρίου 2017) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 12ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2017 - 31η Δεκεμβρίου 2017), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 11 Ιουνίου, 2018

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

Αρ.Μ.Α.Ε. : 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 6144901000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

12ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «μικρές» (Ν. 4308/2014)

Περιεχόμενο

Α) Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2017 - 31/12/2017

- 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 τη χρήση 1/1/2017 -31/12/2017, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και το 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 τη θέση της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριοτέρων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Κηφισιά 11η Ιουνίου, 2018

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 τη λήξη της 12ης εταιρικής χρήσης (01/01/2017– 31/12/2017) 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 2017 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2017 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 2017

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 Δήμο Κηφισιάς.

Κατά τη 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 31/12/2017 διαμορφώθηκε σε 5.400 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 6.000 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2016.

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2017 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος αναπροσαρμογής της ιστορικής 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 παρά την οικονομική κρίση των τελευταίων εννέα ετών ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της.

(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.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2017 αυξήθηκε κατά 4,5%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας ανήλθε σε 1,395 χιλ ευρώ από 1,334 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση του τζίρου οφείλεται σε ετησιοποιημένα έσοδα από μίσθωση διαθέσιμου χώρου στο ακίνητο της Εταιρείας που ξεκίνησε στο τέλος του 2016.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,060 χιλ ευρώ το 2017 από 1,002 χιλ ευρώ το 2016 σημειώνοντας αύξηση 5,7%. Η αύξηση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) αυξήθηκαν κατά 3,94%, στα 1,258 χιλ ευρώ το 2017 από 1,210 χιλ ευρώ το 2016, παραμένοντας σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2017 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2016 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 814 χιλ ευρώ το 2017 σε σύγκριση με 746 χιλ ευρώ το 2016.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2017 σε σύγκριση με το 2016, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	2017	2016
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	5,06%	2,43%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	77,60%	61,74%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	46,02%	39,12%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	68,71%	35,38%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,97%	75,13%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	28,75%	31,68%
Προ Φόρων Κέρδη / Πωλήσεις	58,33%	55,94%
Κέρδη μετά Φόρων / Ίδια Κεφαλαία	12,69%	12,93%

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

Στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί κατά τη διάρκεια του 2017 και από τις αρχές του 2018 η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα.

(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 σημειώσεις 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.

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 στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μμπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε 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 12ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2017 – 31η Δεκεμβρίου 2017) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 12ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2017 - 31η Δεκεμβρίου 2017), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 11 Ιουνίου, 2018

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 – 31/12/2017

Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2017 και η αντίστοιχη περσινή την 31/12/2016 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/2017	31/12/2016
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	9.506.247	9.764.270
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		9.506.247	**9.764.270**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9	37.729	25.679
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	469.298	217.582
		507.027	**243.261**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**10.013.274**	**10.007.531**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		183.127	151.210
Αποτελέσματα σε νέο		3.442.187	2.918.783
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**4.375.314**	**3.819.993**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	4.800.000	5.400.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**4.900.000**	**5.500.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15	54.456	52.162
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	83.504	35.376
Δάνεια	13	600.000	600.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**737.960**	**687.538**
Σύνολο υποχρεώσεων		**5.637.960**	**6.187.538**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**10.013.274**	**10.007.531**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2017 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2016 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2017	1/1 - 31/12/2016
		€	€
Πωλήσεις	3	1.394.951	1.334.353
Κόστος πωληθέντων	4	-335.211	-331.827
Μεικτό κέρδος		**1.059.740**	**1.002.526**
Έξοδα διοίκησης	5	-59.752	-50.268
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**999.988**	**952.259**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	1.620	2.479
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	-187.944	-208.361
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-186.324**	**-205.882**
Κέρδη προ φόρων		**813.664**	**746.377**
Φόρος εισοδήματος	7	-258.344	-252.336
Κέρδη μετά φόρων		**555.320**	**494.041**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2017 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2016 έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2017				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2017	750.000	151.210	2.918.784	3.819.994
Κέρδη μετά φόρων			555.320	555.320
Αποθεματικά		31.917	-31.917	0
Υπόλοιπα 31/12/2017	**750.000**	**183.127**	**3.442.187**	**4.375.314**
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**

Κηφισιά, 11 Ιουνίου, 2018

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 Πρότυπα, 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 οι 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 εκμεταλλεύεται 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 τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μμεθοδολογία 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 κερδών 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, οπότε 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 ποσόν 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 εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2017	1/1 - 31/12/2016
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	251.351	190.753
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.394.951**	**1.334.353**

4. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2017	1/1 - 31/12/2016
	€	€
Φόροι – Τέλη	73.549	73.396
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.023
Διάφορα άλλα έξοδα	3.639	408
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**335.211**	**331.827**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2017	1/1 - 31/12/2016
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	0	859
Ενέργεια	31.451	24.453
Ασφάλιστρα	23.465	24.740
Διάφορα άλλα έξοδα	4.836	216
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**59.752**	**50.268**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2017	1/1 - 31/12/2016
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	1.620	2.479
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-187.944	-208.361
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-186.324**	**-205.882**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2017 διαμορφώθηκαν στα 187 χιλ ευρώ έναντι 206 χιλ ευρώ το 2016 σε συνάρτηση με την μείωση του ομολογιακού δανείου από 6 εκ ευρώ το 2016 στα 5,4 εκ ευρώ στο τέλος του 2017.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 29% ανέρχεται σε 257 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 258 χιλ ευρώ.

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος επί των φορολογητέων κερδών του 2016 που κατεβλήθει μέσα στο 2017 και της πιο πάνω πρόβλεψης φόρου εισοδήματος για το 2017 προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 54 χιλ ευρώ.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοχεία

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Α. Αξίες Κτήσης				
Υπόλοιπα 1/1/2016	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
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2017	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Β. Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2016	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
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2017	0	3.814.402	3.814.402	2.126.408
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2016	6.870.070	2.894.200	9.764.270	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2017	6.870.070	2.636.177	9.506.247	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 τη 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:

	2017	2016
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	14.139	3.471
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	0	10.567
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	13.590	1.641
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**37.729**	**25.679**

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:

	2017	2016
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	0	10.567
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**0**	**10.567**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2017 και την 31/12/2016 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2017	2016
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	18	18
Καταθέσεις όψεως	19.280	17.564
Βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	450.000	200.000
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**469.298**	**217.582**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2017	2016
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και καταβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2017	2016
Ομολογιακό Δάνειο	€	€
Δάνειο – μακροπρόθεσμο	4.800.000	5.400.000
Δάνειο – βραχυπρόθεσμο	600.000	600.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**5.400.000**	**6.000.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 600 χιλ ευρώ.

Κατά τη 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 4.800 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:

	2017	2016
	€	€
Εγγυήση από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η εγγύηση που καταβλήθηκε 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 εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2017	2016
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	162	162
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	7.006	0
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	47.288	52.000
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**54.456**	**52.162**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2017. 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:

	2017	2016
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	7.006	0
Σύνολο υποχρεώσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**7.006**	**0**

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 **Άης 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 - 31/12/2017	1/1 - 31/12/2016

Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές απο συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	**31.451**	**24.453**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τις συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στις σημειώσεις 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 2017

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 7η χρήση (01/01-31/12/2012) μέχρι και την 11η χρήση (01/01-31/12/2016) 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 οικονομική δυσπραγία για ένατη συνεχόμενη χρονιά. Στην αγορά συνεχίζει να επικρατεί η έλλειψη ξεκάθαρης κατεύθυνσης της οικονομίας και αυτό προκαλεί 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:

	2017	2016
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	37.729	25.679
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	469.298	217.582
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**507.027**	**243.261**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μμεταξύ 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 μμπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017.