Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΧΑΝΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
Τηλέφωνο: 2103382203
Fax: 2103617217
E-mail: irinichanou@acci.gr

Αθήνα,09/12/2019
Αριθ.Πρωτ.:1884378

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **06/12/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο ΕΡΝΟΣ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **7011301000, σε ορθή επανυποβολή των ήδη καταχωρισθέντων με ΚΑΚ 1627867 και ΚΑΚ 1627868 (Αρ.πρωτ. ανακοίνωσης 1455323/14-01-2019)** :

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2006260 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2018 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2017 έως 31/12/2017.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2006261 η από 10/09/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2018 έως 31/12/2018:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ** με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 166.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει».

Με εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2017 και την κατάσταση αποτελεσμάτων, της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1) Στο λογαριασμό «Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες», ποσού € 271.760,00 απεικονίζεται η αξία κτήσης μετοχών δύο ανωνύμων εταιρειών μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των οποίων δεν ελέγχονται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Δεν τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία σχετικά με την εύλογη αξίας των μετοχών αυτών και κατά συνέπεια διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αποτίμησή τους και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης.

2) Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση συνολικού ποσού € 246.800,00. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί ισόποση απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών με συνέπεια η αξία των λοιπών απαιτήσεων, τα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης να εμφανίζονται αυξημένα κατά € 246.800,00.

3) Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2012 έως και 2017. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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 γνώμη με επιφύλαξη.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση (3) επί των οικονομικών καταστάσεων, η οποία αναφέρει ότι:

α) Σύμφωνα με την πράξη κατάργησης του όρου διαλυτικής αίρεσης και τροποποίησης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου υπ΄ αριθμόν 21.598/28.07.2011, το υπόλοιπο του τιμήματος της αγοράς του επενδυτικού ακινήτου έπρεπε να καταβληθεί στον πωλητή κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνο έως την 28η Ιουλίου 2016. Έως την 31/12/2017 η εταιρεία δεν είχε εκπληρώσει την συμβατική της υποχρέωση και όφειλε το ποσό των € 20.408.001. Ωστόσο η Διοίκηση έλαβε έγγραφη διαβεβαίωση από τον πιστωτή ότι αυτός δεν προτίθεται να απαιτήσει το τίμημα ποσού € 20.408.001, έως και την 31/12/2018 και κατά συνέπεια το απεικονίζει στις οικονομικές καταστάσεις στον λογαριασμό των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων.

β) Στις 31/12/2017 το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά € 176.210,76 έναντι € 116.763,60 στις 31/12/2016.

γ) Η εταιρεία είχε υποχρέωση αποπληρωμής υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της τράπεζας HSBC στις 31.10.2017. Η Διοίκηση μετά από διαπραγματεύσεις με την πιστώτρια τράπεζα προχώρησε στις 20/3/2018 σε αναδιάρθρωση του υπολοίπου δανείου ποσού € 2.420.000,00 με νέα προθεσμία αποπληρωμής έως την 31.10.2018.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να επιτύχει νέα αναδιάρθρωση του τραπεζικού της δανεισμού σε ημερομηνία πέραν της 31.10.2018, με τέτοιο τρόπο που θα εξυπηρετήσει τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές σχετικές με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ή άλλες προσαρμογές οι οποίες θα ήταν ως αποτέλεσμα της μη δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη επιτυχούς υλοποίησης των σχεδίων της διοίκησης και συγκεκριμένα η μη συμφωνία αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού και η μη ευνοϊκή ρύθμιση αποπληρωμής του υπολοίπου του τιμήματος αγοράς του επενδυτικού ακινήτου, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Όπως αναφέρεται και στη Σημείωση (3), οι συνθήκες αυτές, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση 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 αρχής 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 προβεί σ ’αυτές τις ενέργειες.

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 καταλληλότητα 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 καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής 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.

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 31/12/2017.

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

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Εμμανουήλ Πετράκης

Α.Μ. ΣΟΕΛ 18731

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Μιχαλακοπούλου 91, 115 28 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 166

Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ.ΓΕΜΗ: 007011301000

Προς την
ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ 10ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2018
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01/2017-31/12/2017

Κύριοι Εταίροι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 01/01/2017-31/12/2017 και σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της εταιρείας κατά το έτος 2017 καθώς και την οικονομική της θέση και τους προβλεπόμενους από την Διαχείριση στόχους και προοπτικές.

Τα αποτελέσματα της χρήσης διαμορφώθηκαν ως εξής:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις		
	2017	**2016**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.260.000,00	1.260.000,00
Κόστος πωλήσεων	-116.063,24	-132.380,18
Μικτό αποτέλεσμα	**1.143.936,76**	**1.127.619,82**
Έξοδα διοίκησης	-61.444,38	-78.596,29
Έξοδα διάθεσης	-6.636,64	-9.780,00
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-74,81	-12,99
Λοιπά έσοδα και κέρδη	628,38	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	1.536.483,00	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**2.612.892,32**	**1.039.230,54**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-118.504,44	-145.891,47
Αποτέλεσμα προ φόρων	**2.494.387,88**	**893.339,07**
Φόροι εισοδήματος	-47.247,32	-28.215,31
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**2.447.140,56**	**865.123,76**

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

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

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

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

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας την 31/12/2017 κρίνεται ικανοποιητική. Η Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την ημερομηνία αυτή ανέρχεται σε € 3.659.403,96 έναντι των € 1.212.263,40 της προηγούμενης χρήσεως.

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

Με βάση μελέτη της ανεξάρτητης εταιρείας ορκωτών εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ ΑΕ» στην παρούσα χρήση αναπροσαρμόστηκε η αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στο ποσό των € 24.353.511 και η σχετική διαφορά αναπροσαρμογής ποσού € 1.536.483,00 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

- Σύμφωνα με την πράξη κατάργησης του όρου διαλυτικής αίρεσης και τροποποίησης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου υπ΄ αριθμόν 21.598/28.07.2011, το υπόλοιπο του τιμήματος της αγοράς του επενδυτικού ακινήτου έπρεπε να καταβληθεί στον πωλητή κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνο έως την 28η Ιουλίου 2016. Έως την 31/12/2017 η εταιρεία δεν είχε εκπληρώσει την συμβατική της υποχρέωση και όφειλε το ποσό των € 20.408.001. Ωστόσο η Διοίκηση έλαβε έγγραφη διαβεβαίωση από τον πιστωτή ότι αυτός δεν προτίθεται να απαιτήσει το τίμημα ποσού € 20.408.001, έως και την 31/12/2018 και κατά συνέπεια το απεικονίζει στις οικονομικές καταστάσεις στον λογαριασμό των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων.

  Στις 31/12/2017 το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά € 176.210,76 έναντι € 116.763,60 στις 31/12/2016.

- Η εταιρεία είχε υποχρέωση αποπληρωμής υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της τράπεζας HSBC στις 31.10.2017. Η Διοίκηση μετά από διαπραγματεύσεις με την πιστώτρια τράπεζα προχώρησε στις 20/3/2018 σε αναδιάρθρωση του υπολοίπου δανείου ποσού € 2.420.000,00 με νέα προθεσμία αποπληρωμής έως την 31.10.2018.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να επιτύχει νέα αναδιάρθρωση του τραπεζικού της δανεισμού σε ημερομηνία πέραν της 31.10.2018, με τέτοιο τρόπο που θα εξυπηρετήσει τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές σχετικές με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ή άλλες προσαρμογές οι οποίες θα ήταν ως αποτέλεσμα της μη δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη επιτυχούς υλοποίησης των σχεδίων της διοίκησης και συγκεκριμένα η μη συμφωνία αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού και η μη ευνοϊκή ρύθμιση αποπληρωμής του υπολοίπου του τιμήματος αγοράς του επενδυτικού ακινήτου, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

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

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

	31/12/2017	%	31/12/2016	%
1. Διάρθρωσης Ενεργητικού				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	2.583.446,80 / 27.367.262,52 =	**9,44%**	3.277.769,24 / 26.354.797,24 =	**12,44%**
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	24.512.055,72 / 27.367.262,52 =	**89,57%**	22.817.028,00 / 26.354.797,24 =	**86,58%**

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

2. Διάρθρωσης Παθητικού				
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	3.659.403,96 / 23.707.858,56 =	**15,44%**	1.212.263,40 / 25.142.533,84 =	**4,82%**

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	31/12/2017	%	31/12/2016	%

3. Δανειακής εξάρτησης της Εταιρείας

Σύνολο Υποχρεώσεων	23.707.858,56	=	**86,63%**	25.142.533,84	=	**95,40%**
Σύνολο παθητικού	27.367.262,52			26.354.797,24		
Ίδια Κεφάλαια	3.659.403,96	=	**13,37%**	1.212.263,40	=	**4,60%**
Σύνολο παθητικού	27.367.262,52			26.354.797,24		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

4. Χρηματοδότησης Ακινητοποιήσεων

Ίδια Κεφάλαια	3.659.403,96	=	**14,93%**	1.212.263,40	=	**5,31%**
Πάγιο Ενεργητικό	24.512.055,72			22.817.028,00		

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

5. Χρηματοδότησης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Κυκλοφορούν Ενεργητικό	2.583.446,80	=	**93,61%**	3.277.769,24	=	**96,56%**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.759.657,56			3.394.532,84		

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

Κυκλοφορούν – Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	-176.210,76	=	**-6,82%**	-116.763,60	=	**-3,56%**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	2.583.446,80			3.277.769,24		

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

6. Κυκλοφορίας κεφαλαίου

Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.260.000,00	=	**34,43%**	1.260.000,00	=	**103,94%**
Ίδια Κεφάλαια	3.659.403,96			1.212.263,40		

7. Αποδοτικότητας πωλήσεων

Μικτά Αποτελέσματα	1.143.936,76	=	**90,79%**	1.127.619,82	=	**89,49%**
Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.260.000,00			1.260.000,00		

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

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	2.494.387,88	=	**197,97%**	893.339,07	=	**70,90%**
Σύνολο εσόδων	1.260.000,00			1.260.000,00		

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

8. Αποδοτικότητας των Ιδίων Κεφαλαίων

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	2.494.387,88	=	**68,16%**	893.339,07	=	**73,69%**
Ίδια Κεφάλαια	3.659.403,96			1.212.263,40		

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

Οι προοπτικές μας για το 2018 είναι θετικές παρά τις αρνητικές οικονομικές συγκυρίες λαμβάνοντας υπόψη, προϋπολογιστικά, τα αναμενόμενα σταθερά έσοδα από τη μίσθωση του προαναφερθέντος ακινήτου και αναμένοντας την μίσθωση του συνόλου των ιδιοκτησιών της εταιρείας

Στη λήξη της κλειόμενης χρήσης η εταιρεία δεν είχε στη κατοχή της χρηματοοικονομικά μέσα ή διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

Όσον αφορά τα ακίνητα στην κατοχή της εταιρείας, είναι το προαναφερόμενο σε ποσοστό 100% επί των οδών Ολυμπιονικών & Βασιλέως Λυκούργου στον Δήμο Ψυχικού και επί του οποίου υφίσταται προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας HSBC Bank Plc. καθώς και το οικόπεδο επί της οδού Αγίας Βαρβάρας 338 στο Νέο Ψυχικό σε ποσοστό 10%, το οποίο αγοράστηκε στις 29/12/2017 με αριθμό συμβολαίου 25511 με σκοπό τη μελλοντική εκμετάλλευσή του.

Το επενδυτικό ακίνητο της εταιρείας επί των οδών Ολυμπιονικών & Βασιλέως Λυκούργου στον Δήμο Ψυχικού αξίας κτήσης € 30.003.000 έχει αγορασθεί υπό την διαλυτική αίρεση της πλήρους και εμπροθέσμου καταβολής του τιμήματος μέχρι τον Απρίλιο του 2013. Στις 31/12/2017 η εταιρεία οφείλει το ποσό των € 20.408.001 με συνέπεια να πληρούνται οι όροι της διαλυτικής αίρεσης και να υπάρχει ο κίνδυνος της ανατροπής του συμβολαίου και η επάνοδος της κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου στον πωλητή.

Η Διοίκηση της εταιρείας έλαβε έγγραφη διαβεβαίωση από τον πιστωτή ότι δεν προτίθεται να απαιτήσει το υπόλοιπο του τιμήματος έως και την 31/12/2018 και κατά συνέπεια απεικονίζει την υποχρέωση στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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

Στην χρήση 2011 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με διοργανώτρια την τράπεζα HSBC Bank Plc συνολικού ποσού Ευρώ 8.000.000. Η εταιρεία είχε υποχρέωση αποπληρωμής του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου στις 31.10.2017. Ωστόσο στις 20/3/2018 προχώρησε σε αναδιάρθρωση του υπολοίπου δανείου ποσού € 2.420.000,00 με νέο διάστημα αποπληρωμής έως την 31.10.2018.

Κατά συνέπεια η εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους κατά κύριο λόγο επιτοκίου, που προκύπτουν από τον δανεισμό της σε κυμαινόμενα επιτόκια. Συνεπώς εκτίθεται σε κινδύνους αναφορικά με τις ταμειακές της ροές. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις στα επιτόκια και ενεργεί εγκαίρως ανάλογα.

Απασχόληση προσωπικού

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

Περιβάλλον

Εφαρμόζοντας φιλικές προς το περιβάλλον πολιτικές και διαδικασίες σε όλο το εύρος των δραστηριοτήτων μας, ιδιαίτερα όσον αφορά θέματα ανακύκλωσης και περιβαλλοντικής διαχείρισης, προσπαθούμε να περιορίσουμε το περιβαλλοντικό μας αποτύπωμα αποδεικνύοντας την δέσμευσή μας στην βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια και υπευθυνότητα.
Μέσω της περιβαλλοντικής πολιτικής μας, δεν περιοριζόμαστε στην υιοθέτηση των βέλτιστων «πράσινων» πρακτικών, αλλά επεκτεινόμαστε και σε δράσεις ευαισθητοποίησης των πελατών και του προσωπικού μας για την προστασία του περιβάλλοντος. Αναλυτικότερα τα μέτρα που υλοποιούμε παρουσιάζονται παρακάτω:

Μέσω των πολιτικών μας στοχεύουμε στην μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας των κτιρίων της εταιρείας. Έχει υπολογισθεί διεθνώς ότι τα κτίρια αποτελούν τον πιο ενεργοβόρο καταναλωτή καθώς η λειτουργία τους είναι υπεύθυνη για το 38% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, ποσοστό μεγαλύτερο από αυτό της βιομηχανίας (33%) και των μεταφορών (26%).
Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απόβλητα και τα απορρίμματα που σχετίζονται με την λειτουργία των κεντρικών γραφείων όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.

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

Η προτεινόμενη προς έγκριση διάθεση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2017 είναι να μεταφερθούν στην καθαρή θέση ως κέρδος εις νέο.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
Καθαρά αποτελέσματα κέρδη χρήσεως φορολογηθέντα	2.447.140,56
Υπόλοιπο φορολογηθέντων κερδών προηγ. χρήσεων	1.132.263,40
Σύνολο	**3.579.403,96**
Η Διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής :	
Κέρδη εις νέο	2.447.140,56
Σύνολο	**2.447.140,56**

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

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

1. Να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 31/12/2017
2. Να απαλλάξετε την Διοίκηση από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2017 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.

Αθήνα 30/06/2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Περρωτής Ιωάννης

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης

1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017

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

Σέκερη 4 - ΑΘΗΝΑ, 10674

Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 61066/001/Β/06/0330

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 007011301000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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

1. Πληροφορίες

Επωνυμία Οντότητας:	**ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔ/ΚΗ ΕΠΕΝΔ/ΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Νομικός Τύπος Οντότητας:	Ανώνυμη Εταιρεία
Περίοδος Αναφοράς:	01.01.2017 – 31.12.2017
Διεύθυνση έδρας οντότητας:	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δημόσιο Μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένη η οντότητα:	Υπουργείο Ανάπτυξης Γενικής Γραμματείας Εμπορίου Διεύθυνση Ανων. Εταιρ. & Πίστεως
Α.Ρ.Μ.Α.Ε.	61066/001/Β/06/0330
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.	007011301000
Κατηγορία Οντότητας:	Μικρή οντότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΕΤΗ	2016	2015
Κύκλος εργασιών-Συνήθης δραστηριότητα:	1.260.000,00	1.538.975,04
Σύνολο Ενεργητικού:	26.354.797,24	26.075.713,93
Μέσος όρος προσωπικού:	0	0

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ – Ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (χρηματοοικονομικά στοιχεία στο κόστος κτήσης)		
Ποσά σε ευρώ	**2017**	**2016**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.512.055,72	22.817.028,00
Σύνολο	*24.512.055,72*	*22.817.028,00*
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοιν/ξίες	271.760,00	260.000,00
Σύνολο	*271.760,00*	*260.000,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**24.783.815,72**	**23.077.028,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.047.234,26	2.858.973,84
Λοιπές απαιτήσεις	401.834,22	357.053,81
Προπληρωμένα έξοδα	6.374,12	5.711,88
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.128.004,20	56.029,71
Σύνολο κυκλοφορούντων	**2.583.446,80**	**3.277.769,24**
Σύνολο ενεργητικού	**27.367.262,52**	**26.354.797,24**
Καθαρή θέση	**2017**	**2016**
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	60.000,00	60.000,00
Σύνολο	60.000,00	60.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	20.000,00	20.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	3.579.403,96	1.132.263,40
Σύνολο καθαρής θέσης	**3.659.403,96**	**1.212.263,40**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20.948.201,00	21.748.001,00
Σύνολο	20.948.201,00	21.748.001,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	2.600.000,00	3.320.000,00
Φόρος Εισοδήματος	19.032,01	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	67.671,90	25.986,41
Λοιπές υποχρεώσεις	68.620,31	40.430,88
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	4.333,34	8.115,55
Σύνολο	2.759.657,56	3.394.532,84
Σύνολο υποχρεώσεων	**23.707.858,56**	**25.142.533,84**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**27.367.262,52**	**26.354.797,24**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2017	2016
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.260.000,00	1.260.000,00
Κόστος πωλήσεων	-116.063,24	-132.380,18
Μικτό αποτέλεσμα	**1.143.936,76**	**1.127.619,82**
Έξοδα διοίκησης	-61.444,38	-78.596,29
Έξοδα διάθεσης	-6.636,64	-9.780,00
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-74,81	-12,99
Λοιπά έσοδα και κέρδη	628,38	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	1.536.483,00	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**2.612.892,32**	**1.039.230,54**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-118.504,44	-145.891,47
Αποτέλεσμα προ φόρων	**2.494.387,88**	**893.339,07**
Φόροι εισοδήματος	-47.247,32	-28.215,31
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**2.447.140,56**	**865.123,76**

2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017 έχουν καταρτισθεί σε πλήρη συμφωνία με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Α) Σύμφωνα με την πράξη κατάργησης του όρου διαλυτικής αίρεσης και τροποποίησης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου υπ΄ αριθμόν 21.598/28.07.2011, το υπόλοιπο του τιμήματος της αγοράς του επενδυτικού ακινήτου έπρεπε να καταβληθεί στον πωλητή κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνο έως την 28η Ιουλίου 2016.

Έως την 31/12/2017 η εταιρεία δεν είχε εκπληρώσει την συμβατική της υποχρέωση και όφειλε το ποσό των € 20.408.001. Ωστόσο η Διοίκηση έλαβε έγγραφη διαβεβαίωση από τον πιστωτή ότι αυτός δεν προτίθεται να απαιτήσει το τίμημα ποσού € 20.408.001, έως και την 31/12/2018 και κατά συνέπεια το απεικονίζει στις οικονομικές καταστάσεις στον λογαριασμό των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων.

Στις 31/12/2017 το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά € 176.210,76 έναντι € 116.763,60 στις 31/12/2016.

Β) Η εταιρεία είχε υποχρέωση αποπληρωμής υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της τράπεζας HSBC στις 31.10.2017. Η Διοίκηση μετά από διαπραγματεύσεις με την πιστώτρια τράπεζα προχώρησε στις 20/3/2018 σε αναδιάρθρωση του υπολοίπου δανείου ποσού € 2.420.000,00 με νέα προθεσμία αποπληρωμής έως την 31.10.2018.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να επιτύχει νέα αναδιάρθρωση του τραπεζικού της δανεισμού σε ημερομηνία πέραν της 31.10.2018, με τέτοιο τρόπο που θα εξυπηρετήσει τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές σχετικές με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ή άλλες προσαρμογές οι οποίες θα ήταν ως αποτέλεσμα της μη δυνατότητας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη επιτυχούς υλοποίησης των σχεδίων της διοίκησης και συγκεκριμένα η μη συμφωνία αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού και η μη ευνοϊκή ρύθμιση αποπληρωμής του υπολοίπου του τιμήματος αγοράς του επενδυτικού ακινήτου, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών

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

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

- Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία πλην των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας, επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα Επενδυτικά ακίνητα της εταιρείας έχουν επιμετρηθεί στην εύλογη αξία τους.

- Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Ως ανακτήσιμη αξία θεωρείται η αξία χρήσεως που είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών χρηματοροών από την συμμετοχή, στην επόμενη πενταετία και της υπολειμματικής της αξίας στο τέλος της πενταετίας.

- Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

- Η οντότητα επέλεξε κατόπιν σχετικής δυνατότητας που παρέχει η παρ.3 του άρθρου 23 του Ν.4308/2014 να μην αναγνωρίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

- Η εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα. Το έσοδο αποτιμάται στο ονομαστικό ποσό του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου ανταλλάγματος και αντιπροσωπεύει το εισπρακτέο ποσό για τις υπηρεσίες, καθαρό από εκπτώσεις, επιστροφές και Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.

- Τα έξοδα περιλαμβάνουν:

  Τα έξοδα ίδρυσης.

  Τις πάσης φύσεως δαπάνες μισθοδοσίας εργαζομένων, περιλαμβανομένων των προβλέψεων για μελλοντικές παροχές.

  Τις επισκευές και συντηρήσεις.

  Τις αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων.

  Τις προβλέψεις για λοιπούς κινδύνους και έξοδα.

  Τους τόκους και τα συναφή έξοδα.

  Τα έξοδα και τις ζημίες που προκύπτουν από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.

  Τις ζημίες που προκύπτουν από τη διαγραφή περιουσιακών στοιχείων.

  Τις λοιπές προκύπτουσες ζημίες που παρουσιάζονται με το καθαρό ποσό τους.

  Το φόρο εισοδήματος της περιόδου.

  Κάθε άλλο έξοδο που έχει προκύψει και δεν περιλαμβάνεται στις προηγούμενες κατηγορίες.

5. Παρεκκλίσεις

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτελούν ενιαίο σύνολο και παρουσιάζουν εύλογα, τα αναγνωριζόμενα περιουσιακά στοιχεία (στοιχεία ενεργητικού), τις υποχρεώσεις, την καθαρή θέση, τα στοιχεία εσόδων και εξόδων, κερδών και ζημιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014. Η οντότητα δεν έχει παρεκκλίνει ως προς τις υποχρεώσεις της σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 περί εύλογης παρουσίασης.

6. Τυχόν Συσχετισμοί

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

7. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Ακολουθεί πίνακας των επενδύσεων σε ακίνητα, τα οποία αποτιμούνται στην εύλογη αξία.

ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ 31/12/16	ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ/ΜΕΙΩΣΕΙΣ 2017	ΣΥΝΟΛΟ 31/12/17	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΣΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2017
Ακίνητα	22.817.028,00	158.544,72	22.975.572,72	1.536.483,00	24.512.055,72
ΣΥΝΟΛΑ	22.817.028,00	158.544,72	22.975.572,72	1.536.483,00	24.512.055,72

8. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία

Με βάση μελέτη της ανεξάρτητης εταιρείας ορκωτών εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ ΑΕ» στην παρούσα χρήση αναπροσαρμόστηκε η αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στο ποσό των € 24.353.511 και η σχετική διαφορά αναπροσαρμογής ποσού € 1.536.483,00 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

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

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

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου.

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

9. Εξασφαλίσεις

Με την από 28 Ιουλίου 2011 απόφαση της Γ.Σ. των μετόχων εκδόθηκε κοινό τετραετές ομολογιακό δάνειο από την Εταιρεία ονομαστικής αξίας € 8.000.000 μέσω της διοργανώτριας τράπεζας HSBC Bank Plc. Η αρχική αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου έχει καθοριστεί σε 48 μηνιαίες διαδοχικές δόσεις εκ των οποίων οι πρώτες σαράντα επτά ποσού Ευρώ 83.334 εκάστης και της τελευταίας ποσού Ευρώ 4.083.302 πληρωτέας κατά τη λήξη του δανείου το έτος 2015 ενώ με την τροποποίηση της σύμβασης στις 10/11/2016 η υποχρέωση αποπληρωμής του δανείου έληγε στις 31/10/2017.

Στις 20/3/2018 η εταιρεία προχώρησε σε αναδιάρθρωση του υπολοίπου δανείου ποσού € 2.420.000,00 με νέο διάστημα αποπληρωμής έως την 31.10.2018.

Στις εξασφαλίσεις του ομολογιακού δανείου περιλαμβάνονται:

- 1η σειρά Προσημείωση σε οικόπεδο μετά των επ' αυτού κτισμάτων στο Νέο Ψυχικό.
- Επιστολή Δέσμευσης του κ. Κωνσταντίνου Παπαγεωργίου.
- Προσωπική Εγγύηση του κ. Κωνσταντίνου Παπαγεωργίου.
- Εκχώρηση ενοικίων από πληρωμές από ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ σε ΑΡΗΝΗ Α.Ε.
- Εκχώρηση ενοικίου από πληρωμές από ΑΡΗΝΗ Α.Ε σε ΈΡΝΟΣ Α.Ε .
- Ενέχυρο Λογαριασμού μισθωμάτων από την ΕΡΝΟΣ Α.Ε
- Ενέχυρο Λογαριασμού μισθωμάτων από την ΑΡΗΝΗ Α.Ε.

10. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Εγγύηση ενοικίου Αρήνη ΑΕ ποσού € 540.000,00 η οποία λήγει στην χρήση 2022.
Υπόλοιπο υποχρέωσης σε κ. Παπαγεωργίου Κων/νο ποσού € 20.408.001,00

11. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, Εγγυήσεις ή Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2012 έως και 2017. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Δεν είμαστε σε θέση να προβούμε σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

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

12. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων

Ακολουθεί η ανάλυση των σημαντικών κονδυλίων εσόδων-εξόδων.

Έσοδα

Περιγραφή Πελάτη	**Αξία**
Μισθώματα Αρήνη ΑΕ	1.260.000,00
Λοιπά έκτακτα έσοδα	628,38
Σύνολο	**1.260.628,38**

Έξοδα

Περιγραφή	**Αξία**
Αμοιβές Τρίτων	111.222,44
Ενοίκια	1.200,00
Ασφάλιστρα	10.264,82
Φόροι Τέλη	83.625,72
Αμοιβές οικ.συμβούλων	7.820,00
Λοιπά έξοδα	8.404,58
Τόκοι-έξοδα τραπέζων	118.483,69
Φόρος Εισοδήματος	47.247,32
Σύνολο	**388.268,57**

13. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στο κόστος κτήσης

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

14. Απασχολούμενο Προσωπικό

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

15. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων

Κατά την χρήση 2017 δεν αποδόθηκαν Προκαταβολές ή πιστώσεις σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

Αθήνα, 30/06/2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	PREMIER CONSULTING ΑΕ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ ΑΜ 546051	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
		ΑΔΤ ΑΖ. 037947
		Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ