Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Β΄
Πληροφορίες: ΜΑΝΤΑΛΩΖΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ
Τηλέφωνο: 2103382139
E-mail: mantalozi@acci.gr

Αθήνα , 05/12/2020
Αριθ.Πρωτ.: 2280441

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».**

Την **02/12/2020** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ,** το διακριτικό τίτλο ΑΡΗΝΗ Α.Ε. και αριθμό **ΓΕΜΗ 7158001000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2407924 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2019 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2407925 η από 10/09/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019 η ελεγκτική εταιρεία «**TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ»**, με ΑΜ ΣΟΕΛ 166, Αρ. ΓΕΜΗ 119980903000 και ΑΦΜ 800394662.

Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις, έγινε από τη Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου πληρότητας ή ελέγχου νομιμότητας και χωρίς έλεγχο του περιεχομένου των πράξεων και των στοιχείων, που υποβλήθηκαν με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου (άρθρα 85 & 102 του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α).

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ



ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤ/ΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
(Αρ. ΓΕΜΗ: 7158001000**)**
Προς την
ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ 10ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2019
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01/2018-31/12/2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της εταιρείας κατά το έτος 2018 και θέτουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της δωδέκατης χρήσεως 01/01/2018-31/12/2018 παραθέτοντας τις ακόλουθες επεξηγήσεις.

Κατά τη χρήση αυτή το Διοικητικό Συμβούλιο κατέβαλε κάθε δυνατή προσπάθεια για τη πληρέστερη και αποτελεσματικότερη οργάνωση αλλά και ανάπτυξη της Εταιρείας ιδιαίτερα στο τομέα της εκμετάλλευσης του εμπορικού κτιρίου που έχει στη κατοχή της στο Ν. Ψυχικό, επί των οδών Ολυμπιονικών & Λυκούργου.

Η εταιρεία στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας εκμεταλλεύεται μέρος του εμπορικού κτιρίου, επί των οδών Ολυμπιονικών & Λυκούργου, Ν. Ψυχικό, με τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών και εκτιμά ότι άμεσα θα προχωρήσει στην ολοκλήρωση των εργασιών στους λοιπούς χώρους του κτιρίου έτσι ώστε να καταφέρει την πλήρη λειτουργία του κτιρίου στην εκμετάλλευσή της. Παράλληλα έχει προχωρήσει στην ιδία εκμετάλλευση υπόγειου σταθμού στάθμευσης μέσω Υποκαταστήματός της. Η μίσθωση του όμορου εμπορικού κτιρίου της εταιρείας «ΕΡΝΟΣ ΑΕ» έληξε τον Αύγουστο του 2018 και η εταιρεία έχασε σημαντικό μέρος των εσόδων της από την υπεκμίσθωσή του στην εταιρεία «ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕ».

Ακόμη, με βάση την υπ' αριθμόν 2318/2018 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κρίθηκε ότι συντρέχει λόγος μείωσης του συμφωνηθέντος μισθώματος του μισθίου που η εταιρεία είχε εκμισθώσει στην εταιρεία «ALFREDO ΑΕ» για την περίοδο 22/06/2012 έως 06/07/2017.

Τα αποτελέσματα της χρήσης 2018 διαμορφώθηκαν ως εξής:

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018- 12η ΕΤΑΙΡΙΚΗ (01/01/2018-31/12/2018)
ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 7158001000 / Α.Ρ.Μ.ΑΕ 61663/01/Β/06/494
Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2018	**2017**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	2.566.621,75	3.134.327,96
Κόστος πωλήσεων	-1.394.061,38	-1.851.083,95
Μικτό αποτέλεσμα	**1.172.560,37**	**1.283.244,01**
Έξοδα διοίκησης	-16.066,03	-27.579,66
Έξοδα διάθεσης	-5.242,59	-8.995,77
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-868.116,81	-384,30
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00	655.768,71
Λοιπά έσοδα και κέρδη	21.546,00	2.897,81
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**304.680,95**	**1.904.950,81**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	62,46	74.703,79
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-538.447,91	-549.865,33
Αποτέλεσμα προ φόρων	**-233.704,50**	**1.429.789,27**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**-233.704,50**	**1.429.789,27**

Βάσει των Οικονομικών καταστάσεων, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό. Το γεγονός αυτό αποδίδεται κατά κύριο λόγο στις λογιστικές ζημιές αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ως αποτέλεσμα της κατάρρευσης των αξιών στην Ελληνική κτηματαγορά από την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Συγκεκριμένα, κατά την 31/12/2018 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ήταν αρνητικά κατά το ποσό των € - 7.422.026,06 (31/12/2017: € - 7.188.321,56) με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920.

Επιπρόσθετα με την εξώδικη καταγγελία της 8 Αυγούστου 2018 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος κατήγγειλε την υπ΄ αριθμό 1007064756/30.04.2019 σύμβαση του ομολογιακού δανείου και κήρυξε το σύνολο του δανείου ποσού € 17.824.261,55 αμέσως ληξιπρόθεσμο και απαιτητό.

Ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να επιτύχει νέα αναδιάρθρωση του τραπεζικού της δανεισμού, 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 υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Παρακάτω παρατίθενται βασικοί οικονομικοί δείκτες που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας:

	31/12/2018	%	31/12/2017	%
1. Διάρθρωσης Ενεργητικού				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	2.240.110,45 / 14.317.730,26	= **15,65%**	12.181.595,06 / 14.864.772,98	= **81,95%**
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	12.074.619,81 / 14.317.730,26	= **84,33%**	12.178.595,06 / 14.864.772,98	= **81,93%**

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

2. Διάρθρωσης Παθητικού

Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	-7.422.026,06 / 21.739.756,32	= **-34,14%**	-7.188.321,56 / 22.053.094,54	= **-32,60%**

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

3. Δανειακής εξάρτησης της Εταιρείας

Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	21.739.756,32 / 14.317.730,26	= **151,84%**	22.053.094,54 / 14.864.772,98	= **148,36%**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	-7.422.026,06 / 14.317.730,26	= **-51,84%**	-7.188.321,56 / 14.864.772,98	= **-48,36%**

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

4. Χρηματοδότησης Ακινητοποιήσεων

Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο Ενεργητικό	-7.422.026,06 / 12.074.619,81	= **-61,47%**	-7.188.321,56 / 12.178.595,06	= **-59,02%**

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

5. Χρηματοδότησης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.240.110,45 / 21.542.580,32	= **10,40%**	12.181.595,06 / 21.030.183,10	= **57,92%**

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

Κυκλοφορούν – Βραχυπρ. Υποχρεώσεις / Κυκλοφορούν Ενεργητικό	-19.302.469,87 / 2.240.110,45	= **-861,67%**	-8.848.588,04 / 12.181.595,06	= **-72,64%**

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 / Ίδια Κεφάλαια	2.566.621,75 / -7.422.026,06	= **-34,58%**	3.134.327,96 / -7.188.321,56	= **-43,60%**

7. Αποδοτικότητας πωλήσεων

Μικτά Αποτελέσματα	1.172.560,37	=	**45,68%**	1.283.244,01	=	**40,94%**
Πωλήσεις Υπηρεσιών	2.566.621,75			3.134.327,96		

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

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	-233.704,50	=	**-9,03%**	1.429.789,27	=	**36,97%**
Σύνολο εσόδων	2.588.230,21			3.867.698,27		

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	-233.704,50	=	**3,15%**	1.429.789,27	=	**-19,89%**
Ίδια Κεφάλαια	-7.422.026,06			-7.188.321,56		

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

Κίνδυνοι

Κατά τη λήξη της χρήσης 2018 η Εταιρεία είχε στη κατοχή της χρηματοοικονομικά μέσα άρα εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Τα τραπεζικά της υπόλοιπα που αποτελούν ένα από τα κύρια στοιχεία του ενεργητικού της, διατηρούνται σε χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία. Επιπρόσθετα, έχουν θεσπιστεί και εφαρμόζονται διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών και του πιστωτικού κινδύνου. Πελάτες της Εταιρείας μας είναι κατά κύριο λόγο αξιόπιστες εταιρείες με υψηλό δείκτη φερεγγυότητας.

Απασχόληση προσωπικού

Η εταιρεία δεν διαθέτει ακόμα προσωπικό, οπότε δεν χρήζει ανάπτυξης το εν λόγω θέμα. Οι ανακύπτουσες απαραίτητες εργασίες ανατίθενται 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.

Προοπτικές

Οι προοπτικές της Εταιρείας μας για το 2019 είναι θετικές παρά την οικονομική ύφεση που επικρατεί ιδιαίτερα στο κλάδο των ακινήτων. Θεωρούμε ότι οι υψηλού επιπέδου υπηρεσίες μας στον εμπορικό χώρο του Ν. Ψυχικού με την εμπορική δυναμική της περιοχής, παράλληλα με τις διαδικασίες ελέγχου του κόστους που είναι συνεχείς και έχουν σκοπό τη μείωση των λειτουργικών δαπανών της Εταιρείας, δίνει την προοπτική συνέχισης της κερδοφορίας και σε επόμενα έτη.

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

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 τον Ισολογισμό και τα Αποτελέσματα της χρήσης λήξης 31/12/2018.
2. Να μας απαλλάξετε από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2018 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.
3. Να διορίσετε τακτικούς και αναπληρωματικούς ελεγκτές για την τρέχουσα χρήση 2019.

Αθήνα
20 Αυγούστου 2019
Το Διοικητικό Συμβούλιο

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Προσάρτημα επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης
1η Ιανουαρίου 2018 έως 31η Δεκεμβρίου 2018

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. 61663/01/Β/06/494
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 7158001000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Πληροφορίες 3
2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 7
3. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας 7
4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών 7
5. Παρεκκλίσεις 9
6. Τυχόν Συσχετισμοί 9
7. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία 9
8. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία 10
9. Εξασφαλίσεις 11
10. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, Εγγυήσεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις 11
11. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων 11
12. Τόκοι 12
13. Απασχολούμενο Προσωπικό 12
14. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων 12

1. Πληροφορίες

Επωνυμία Οντότητας:	**ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**
Νομικός Τύπος Οντότητας:	Ανώνυμη Εταιρεία
Περίοδος Αναφοράς:	01.01.2018 – 31.12.2018
Διεύθυνση έδρας οντότητας:	Σέκερη 4, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων
Δημόσιο Μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένη η οντότητα:	Υπουργείο Ανάπτυξης Γενικής Γραμματείας Εμπορίου Διεύθυνση Ανων. Εταιρ. & Πίστεως
Α.Ρ.Μ.Α.Ε.	61663/01/Β/06/494
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.	7158001000
Κατηγορία Οντότητας:	Μικρή οντότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	2017	2016
Κύκλος εργασιών-Συνήθης δραστηριότητα:	3.134.327,96	3.045.103,28
Σύνολο Ενεργητικού:	14.684.772,98	27.350.702,27
Μέσος όρος προσωπικού:	0,00	0,00

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018- 12η ΕΤΑΙΡΙΚΗ (01/01/2018-31/12/2018)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 7158001000 / Α.Ρ.Μ.ΑΕ 61663/01/Β/06/494

Ποσά σε μονάδες (ή χιλιάδες αναλόγως) νομίσματος παρουσίασης-
(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**2018**	**2017**
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1.170.952,92	1.183.299,00
Λοιπός εξοπλισμός	2.798,89	3.304,95
Επενδύσεις σε ακίνητα	10.718.781,00	10.718.781,00
Σύνολο	*11.892.532,81*	*11.905.384,95*
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	182.087,00	273.210,11
Σύνολο	*182.087,00*	*273.210,11*
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	3.000,00	3.000,00
Σύνολο	*3.000,00*	*3.000,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**12.077.619,81**	**12.181.595,06**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.840.388,54	1.558.223,46
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	109.235,91	4.301,31
Λοιπές απαιτήσεις	7.396,10	589.723,65
Προπληρωμένα έξοδα	2.966,68	3.785,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	280.123,22	527.144,50
Σύνολο	2.240.110,45	2.683.177,92
Σύνολο κυκλοφορούντων	**2.240.110,45**	**2.683.177,92**
Σύνολο ενεργητικού	**14.317.730,26**	**14.864.772,98**

Καθαρή θέση	**2018**	**2017**
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	5.060.000,00	5.060.000,00
Υπέρ το άρτιο	5.000.000,00	5.000.000,00
Σύνολο	10.060.000,00	10.060.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	-17.482.026,06	-17.248.321,56
Σύνολο	-17.482.026,06	-17.248.321,56
Σύνολο καθαρής θέσης	**-7.422.026,06**	**-7.188.321,56**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	197.176,00	1.022.911,44
Σύνολο	197.176,00	1.022.911,44
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	19.813.260,43	19.744.234,88
Εμπορικές υποχρεώσεις	725.092,61	1.054.034,73
Λοιποί φόροι και τέλη	35.099,23	80.434,50
Λοιπές υποχρεώσεις	2.236,00	4.242,32
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	883.807,80	147.236,67
Έσοδα επόμενων χρήσεων	83.084,25	0,00
Σύνολο	21.542.580,32	21.030.183,10
Σύνολο υποχρεώσεων	**21.739.756,32**	**22.053.094,54**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**14.317.730,26**	**14.864.772,98**

ΑΡΗΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018- 12η ΕΤΑΙΡΙΚΗ (01/01/2018-31/12/2018)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 7158001000 / Α.Ρ.Μ.ΑΕ 61663/01/Β/06/494

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

	2018	**2017**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	2.566.621,75	3.134.327,96
Κόστος πωλήσεων	-1.394.061,38	-1.851.083,95
Μικτό αποτέλεσμα	**1.172.560,37**	**1.283.244,01**
Έξοδα διοίκησης	-16.066,03	-27.579,66
Έξοδα διάθεσης	-5.242,59	-8.995,77
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-868.116,81	-384,30
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00	655.768,71
Λοιπά έσοδα και κέρδη	21.546,00	2.897,81
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**304.680,95**	**1.904.950,81**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	62,46	74.703,79
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-538.447,91	-549.865,33
Αποτέλεσμα προ φόρων	**-233.704,50**	**1.429.789,27**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**-233.704,50**	**1.429.789,27**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ
Α.Δ.Τ Λ.146433

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ
Α.Δ.Τ ΑΜ.546051

Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
PREMIER CONSULTING ΑΕ
ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΑΔΤ ΑΖ. 037947
Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ

2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018 έχουν καταρτισθεί σε πλήρη συμφωνία με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3. Παραδοχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Βάσει των Οικονομικών καταστάσεων, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό. Το γεγονός αυτό αποδίδεται κατά κύριο λόγο στις λογιστικές ζημιές αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ως αποτέλεσμα της κατάρρευσης των αξιών στην Ελληνική κτηματαγορά από την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Συγκεκριμένα, κατά την 31/12/2018 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ήταν αρνητικά κατά το ποσό των € - 7.422.026,06 (31/12/2017: € - 7.188.321,56) με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920.

Επιπρόσθετα με την εξώδικη καταγγελία της 8 Αυγούστου 2018 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος κατήγγειλε την υπ΄ αριθμό 1007064756/30.04.2019 σύμβαση του ομολογιακού δανείου και κήρυξε το σύνολο του δανείου ποσού € 17.824.261,55 αμέσως ληξιπρόθεσμο και απαιτητό.

Ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να επιτύχει νέα αναδιάρθρωση του τραπεζικού της δανεισμού, 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 υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών

- 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.

- Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά τετραετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Κέρδη (θετικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται, κατά στοιχείο ακινήτου, ως διαφορά στην καθαρή θέση στην περίοδο που προκύπτουν. Ζημιές (αρνητικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους πρώτα συμψηφίζουν τυχόν

υπάρχουσα θετική διαφορά εύλογης αξίας της καθαρής θέσης κατά περιουσιακό στοιχείο και το απομένον ποσό αναγνωρίζεται ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτει.

- Το ποσό των θετικών διαφορών εύλογης αξίας (κέρδος) της καθαρής θέσης μπορεί να μεταφέρεται κατευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον, στο βαθμό που το σχετικό ποσό έχει καταστεί πραγματοποιημένο. Η μεταφορά γίνεται είτε σταδιακά, καθώς το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται, είτε εφάπαξ κατά τη διαγραφή ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεση του στοιχείου από το οποίο προέρχεται η σχετική διαφορά. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που παρακολουθούνται σε εύλογες αξίες υπόκεινται σε απόσβεση όταν έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή. Η απόσβεση αυτή υπολογίζεται με βάση την αναπροσαρμοσμένη αξία.

- Τα λοιπά ενσώματα και τα 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 που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος 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.

- 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 κονδυλίων των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων.

ΧΡΗΣΗ 2018	Γη (οικόπεδα) Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Κτήρια - τεχνικά έργα	Λοιπός εξοπλισμός	Επενδυτικά Ακίνητα	Λοιπά άϋλα	**ΣΥΝΟΛΟ**
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2018	3.173.553,72	4.413.013,66	12.162,59	10.718.781,00	2.386.494,86	**20.704.005,83**
Προσθήκες περιόδου			896,85			**896,85**
Μειώσεις περιόδου						**0,00**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2018	**3.173.553,72**	**4.413.013,66**	**13.059,44**	**10.718.781,00**	**2.386.494,86**	**20.704.902,68**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2018	2.513.934,08	3.889.334,30	8.857,64	0,00	2.113.284,75	**8.525.410,77**
Αποσβέσεις περιόδου		12.346,08	1.402,91		91.123,11	**104.872,10**
Μειώσεις αποσβεσθέντων περιόδου						**0,00**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2018	**2.513.934,08**	**3.901.680,38**	**10.260,55**	**0,00**	**2.204.407,86**	**8.630.282,87**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	**659.619,64**	**511.333,28**	**2.798,89**	**10.718.781,00**	**182.087,00**	**12.074.619,81**

8. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία

Στην παρούσα χρήση δεν αναπροσαρμόστηκε η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Με βάση μελέτη της ανεξάρτητης εταιρείας ορκωτών εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ ΑΕ» στην χρήση 2017 αναπροσαρμόστηκε η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στο συνολικό ποσό των € 11.902.080,00.

Από την εκτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων προέκυψε ζημία ποσού € 542.120,33 και από την εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων προέκυψε κέρδος € 1.197.889,04 με συνέπεια τα αποτελέσματα της παρούσας χρήσης να ωφεληθούν κατά € 655.768,71.

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου για σκοπούς Ε.Λ.Π. υιοθετήθηκε η προσέγγιση των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών.

Προσέγγιση προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

Με βάση την εν λόγω μέθοδο υπολογίζεται η συνολική παρούσα αξία των τρεχόντων και μελλοντικών μισθωμάτων ενός μισθωμένου ακινήτου ή χώρου. Η αξία αυτή προσδιορίζεται βάσει των όρων της ισχύουσας μισθωτήριας σύμβασης (διάρκεια, ύψος και αναπροσαρμογή μισθώματος κ.λπ), χρησιμοποιώντας μια περίοδο πρόβλεψης, η οποία συνήθως είναι ίση με την υπόλοιπη περίοδο μέχρι τη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης ή την περίοδο προστασίας του επενδυτή. Σε περιπτώσεις ακινήτων με μεγάλο αριθμό μονάδων μισθωμένων ανεξάρτητα (π.χ. εμπορικά κέντρα, μέγαρα γραφείων κ.λπ), η περίοδος πρόβλεψης μπορεί να είναι ίση με την υπόλοιπη περίοδο μέχρι τη λήξη της όποιας μίσθωσης λήγει πιο άμεσα, με την παραδοχή ότι ταυτόχρονα θα έληγαν και οι λοιπές μισθώσεις. Στο ποσό αυτό προστίθεται και η παρούσα αξία των κεφαλαιοποιημένων μελλοντικών αγοραίων μισθωμάτων, τα οποία προσδιορίζονται κατόπιν προβολών για τη χρονική στιγμή που τελειώνει η περίοδος πρόβλεψης. Όσον αφορά το συντελεστή προεξόφλησης, ο υπολογισμός του ξεκινάει από την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα εκμετάλλευσης του ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα.

Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία είναι καταρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με τα αυτά χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη του κτιρίου στο οικόπεδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησής του, το πολεοδομικό καθεστώς του κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά.
Λόγω του σχετικά περιορισμένου αριθμού πράξεων που εντοπίστηκαν, λήφθηκε υπ' όψη και το εύρος των αιτούμενων τιμών που παραθέτονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης, καθώς και οι γενικότερες πληροφορίες που συλλέξαμε από την περιοχή. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετήσαμε κατάλληλες μισθωτικές τιμές μονάδας και καταλήξαμε στον προσδιορισμό του μισθώματος κάθε μονάδας του που δεν τελεί υπό μίσθωση. Το συνολικό μίσθωμα στη συνέχεια συμπεριλήφθηκε στους πίνακες των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών, προκειμένου να κεφαλαιοποιηθεί με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών.

9. Εξασφαλίσεις

Με την από 30 Απριλίου 2009 απόφαση της Γ.Σ. των μετόχων εκδόθηκε κοινό ενυπόθηκο ομολογιακό δάνειο από την Εταιρεία ονομαστικής αξίας € 34.150.000 μέσω της διοργανώτριας τράπεζας «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ» και «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Κύπρου) ΛΤΔ».

Προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων κατά του Εκδότη, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους της Σύμβαση, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας - περιλαμβανόμενων και των τόκων επί των ληξιπρόθεσμων τόκων και τόκων υπερημερίας - εισφορές, έξοδα, η δαπάνες, έχουν ληφθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- Εγγραφή βάρους (προσημείωση υποθήκης) ποσού ευρώ σαράντα εκατομμυρίων (€40.000.000) ά σειράς επί του Ακινήτου.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μισθωμάτων των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν στο Ακίνητο. Τα μισθώματα θα κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό που θα τηρεί ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων στο όνομα του Εκδότη. Στο λογαριασμό αυτό θσ παραμένει υπό δέσμευση. Αποδεσμεύσεις ποσών θα πραγματοποιούνται κατόπιν εγκρίσεως του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων. Ενεχυρίαση έντοκης κατάθεσης του κ. Παπαγεωργίου ή άλλου προσώπου που θα υποδειχθεί, ύψους € 10.000.000 μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και τη μίσθωση των χώρων του Ακινήτου.
- Σε περίπτωση επίτευξης ετησίων μισθωμάτων το ποσό των οποίων θα διαμορφωθεί σε ύψος μικρότερο του προβλεπόμενου εκ μέρους του Εκδότη (€3.000.000 ετησίως), θα παραμείνει και μετά τη μίσθωση του ακινήτου ενέχυρο επί κατάθεσης, το ύψος της οποίας θα υπολογίζεται σε €9.000 για κάθε €1.000 που θα υπολείπονται των € 3.000.000 ετησίου ενοικίου.

10. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, Εγγυήσεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία είναι εγγυητής (Β) στο κοινό τετραετές ομολογιακό δάνειο ονομαστικής αξίας € 8.000.000 το οποίο εκδόθηκε από την εταιρεία ΕΡΝΟΣ ΑΕ μέσω της διοργανώτριας τράπεζας HSBC Bank Plc.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2011 και καθώς μέχρι την 31/12/2018, δεν είχε εκδοθεί εισαγγελική παραγγελία, εντολή ελέγχου κ.τ.λ. η προθεσμία παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για έκδοση πράξεων διοικητικού ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου καθώς και κάθε άλλης πράξης επιβολής φόρων, τελών, προστίμων ή εισφορών δεν παρατείνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 97 του Ν. 4446/2016 και συνεπώς θεωρείται ότι έχει παραγραφεί.

11. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων

Ακολουθεί η ανάλυση των σημαντικών κονδυλίων εσόδων-εξόδων.

Έσοδα

Περιγραφή Πελάτη	Αξία
Εκμετάλλευση Ακινήτων	2.566.621,75

Έξοδα

Περιγραφή	Αξία
Αμοιβές Τρίτων - Μεσιτείες	37.769,60
Φόροι-Τέλη	63.479,93
Μισθώματα	803.941,93
Ασφάλιστρα	21.218,36
Διαχείριση Εμπορικού Κέντρου	254.183,77
Τόκοι και Τραπεζικά Έξοδα	538.447,91
Αποσβέσεις	104.872,10

12. Τόκοι

Η Εταιρεία έχει κεφαλαιοποίησει τόκους κατασκευαστικής περιόδου συνόλου 1.765.432,84 ευρώ που αφορούν τις χρήσεις 2009 και 2010.

13. Απασχολούμενο Προσωπικό

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

14. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων

Κατά την χρήση 2018 δεν αποδόθηκαν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

Αθήνα, 10 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ 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