

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΤΙΜΟΘΕΟΥ ΕΛΕΟΝΩΡΑ
Τηλέφωνο: 2103382124
Fax: 2103616464
E-mail: norat@acci.gr

Αθήνα, 10/11/2016
Αριθ.Πρωτ.: 645979

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **31/10/2016** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **821623** τα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **1756701000** (πρώην Αρ.ΜΑΕ 01023/1ΑΤ/Β/86/0443).

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 22063 / 21/10/2016).

Με Εγκύκλη Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Κοινοποίηση:

1. Εταιρεία: «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.»
Δ/ση: ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΓΚΥΖΗ 3
Τ.Κ.: 15125, ΜΑΡΟΥΣΙ
2. Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας
Δ/ση Ανάπτυξης
Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
Λ.Μεσογείων 372, 15341, Αγ. Παρασκευή

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.**ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Α.Ε. 1023/01ΑΤ/Β/86/443/00 Γ.Ε.ΜΗ. 001756701000****Έδρα : Λ. Κηφισίας 10, Μαρούσι****ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015****(δημοσιευμένα βάσει του κ ν. 2190/20, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, εντοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)**

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρίας ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε. Συνιστούμε, επομένως, στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Εποπτική Αρχή: ΓΕΜΗ - Νομαρχία Αθηνών, Ανατολικού Τομέα Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρείας: www.veknfiladelfeias.gr Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων: 31/05/2016 Ορκωτός ελεγκτής λογιστής: Άθως Στυλιανού (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12311) Ελεγκτική εταιρεία: RSM GREECE Α.Ε. Τύπος έκθεσης Ελέγχου: Με σύμφωνη γνώμη			Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου		
			Ονοματεπώνυμο		Θέση
			Θεόδωρος Θεοδώρου		Πρόεδρος Δ.Σ.
			Αγγελος Σαπρανίδης		Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
			Κωνσταντίνος Καλλιρής		Διευθύνων Σύμβουλος
			Συμεών Παντελίδης		Μέλος
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ : ΕΜΜΕΣΗ ΜΕΘΟΔΟΣ		
Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες €			Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες €		
	31.12.2015	31.12.2014		01.01.-31.12.2015	01.01.-31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.070	4.522	Αποτελέσματα προ φόρων	(2.199)	(3.478)
Απαιτήσεις από πελάτες	1	18	Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11.992	13.361	Απομειώσεις ενσώματων και άυλων		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	16.063	17.901	πάγιων περιουσιακών στοιχείων	452	503
			Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές)		
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			επενδυτικής δραστηριότητας	1.389	626
Μετοχικό Κεφάλαιο	14.293	14.293	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	0	2.280
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	(45.329)	(43.131)	Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές	1	14
Σύνολο Καθαρής Θέσης	(31.036)	(28.838)	λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	46.586	46.522	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	17	(2)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	513	217	(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	361	67
Σύνολο υποχρεώσεων	47.099	46.739	Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	21	10
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	16.063	17.901	Επενδυτικές δραστηριότητες		
			Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0	0
			Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
			Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	0	0
			Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	21	10
			Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	25	15
			Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	46	25
			ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ		
			1. Η βάση παρούσας των οικονομικών καταστάσεων από την 31/12/2012 είναι σε "ρευστοποιήσιμες αξίες".		
			2. Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.		
			3. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31/12/2015 και 31/12/2014 ανερχόταν σε 0 άτομα.		
			4. Λόγω της συσσώρευσης ζημιών, η καθαρή θέση της εταιρείας έχει καταστεί αρνητική με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθ. 48 του κωδ. Ν.2190/1920.		
			5. Τα ποσά της εταιρείας από και προς τις συνδεδεμένες εταιρείες (κατά την έννοια του ΔΠΛ 24) σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης ανέρχονται σε:		
			ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ €		
			Υποχρεώσεις σε θυγατρική 400		
			Υποχρεώσεις σε άλλες εταιρείες του Ομίλου 1.227		
			6. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση του 2010 και 2012, όπως αναφέρεται στη σχετική σημείωση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της.		
Μαρούσι, 31η Μαΐου 2016					
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.		Ο Διευθύνων Σύμβουλος		Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου	
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΥ Αρ.Κυπρ. Ταυτ. 653056		ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΛΛΙΡΗΣ ΑρΔ.Τ. ΑΑ. 413310		ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΤΣΟΓΗΣ ΑρΔ.Τ. ΑΗ. 586041 ΑΔΕΙΑ Α' ΤΑΞΗΣ Α.Μ. 00476	

***ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ
Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.***

Ετήσια Οικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2015

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
1. Γενικές Πληροφορίες	14
2. Βάση Συμμόρφωσης.....	14
3. Κύριες Λογιστικές Αρχές	16
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	19
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	19
6. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	20
7. Επενδύσεις σε θυγατρική εταιρεία.....	20
8. Χρηματοοικονομικά έξοδα	21
9. Φόροι.....	21
10. Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	21
11. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	22
12. Αποθεματικά	22
13. Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι	22
14. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	24
15. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	24
16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.....	25

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν.
ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.»

ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2015

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

ΑΡ. Μ.Α.Ε 1023/01ΑΤ/Β/86/443/00

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία ακολουθεί (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Έκθεση»), αφορά την εταιρική χρήση 2015 (01.01.2015-31.12.2015). Η Έκθεση συντάχθηκε με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν 2190/1920 άρθρο 43^ο παράγραφος 3, άρθρο 107 παρ. 3 και άρθρο 136 παρ. 2.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει κατά τρόπο ευσύννοπτο, πλην όμως εύληπτο, ουσιαστικό τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, που είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο της Εταιρίας ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε. (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρία» ή «Β.Ε.Κ Α.Ε.»)

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Οι θεματικές ενότητες της Εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτών έχουν ως ακολούθως:

Α. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Εξέλιξη - Μεταβολές Οικονομικών Μεγεθών της Εταιρίας.

Όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις, οι ζημίες μετά φόρων ανήλθαν σε € 2.199 χιλ. έναντι € 3.478 χιλ. της αντίστοιχης προηγούμενης περιόδου. Στη διαμόρφωση των ζημιών επέδρασε κυρίως το γεγονός της καταχώρησης στην χρήση υποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων της ποσού € 452 χιλ., των χρεωστικών τόκων ποσού € 64 χιλ., καθώς και της πρόβλεψης για υποτίμηση της συμμετοχής της στην «ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ("Importex"), ποσού € 1.389 χιλ..

Στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης στις 31.12.2015, εκ της πιο πάνω αιτίας, τα αρνητικά Ίδια Κεφάλαια ανήλθαν σε € 31.036 χιλ έναντι € 28.838 χιλ. Συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Ν. 2190/20.

Την 25/3/2013 η CYPRUS POPULAR BANK PUBLIC CO LTD στον Όμιλο της οποίας οποία ανήκει η Εταιρεία, περιήλθε σε καθεστώς εξυγίανσης.

Για τη χρήση 31/12/2012 έχει γίνει αλλαγή βάσης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων σε ρευστοποιήσιμες αξίες. Η διοίκηση της Εταιρίας εξετάζει όλες τις πιθανές λύσεις συμπεριλαμβανόμενης και αυτής της εκκαθάρισης.

B. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΣΤΗ ΧΡΗΣΗ

Κατά την χρήση 2015 η Εταιρία προέβη σε υποτίμηση της αξίας των ακινήτων της κατά ποσό € 452 χιλ..

Γ. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρείας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

I. Κίνδυνος αγοράς συναλλαγματικών ισοτιμιών

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς το σύνολο των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ, με συνέπεια να μην υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

II. Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών. Πελάτες της Εταιρίας είναι κατά κύριο εταιρίες του ευρύτερου δημοσίου τομέα (μισθωτές ακινήτων) με υψηλό δείκτη φερεγγυότητας.

III. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κύριος κίνδυνος που αντιμετωπίζει η εταιρία λόγω του υψηλού δανεισμού και των αναγκών για πληρωμή τόκων και του ομολογιακού δανείου. Σαν διοίκηση έχουμε ξεκινήσει ενέργειες με την Τράπεζα Κύπρου για την περαιτέρω διαχείριση του υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού.

IV. Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρία εκτίθεται σε κινδύνους ταμειακών ροών που λόγω μιας ενδεχόμενης μελλοντικής μεταβολής των κυμαινόμενων επιτοκίων να διαφοροποιήσουν θετικά ή αρνητικά τις ταμειακές εισροές ή/και εκροές που συνδέονται με περιουσιακά στοιχεία ή/και υποχρεώσεις της Εταιρίας.

Η Εταιρία χρηματοδοτεί τις επενδύσεις της καθώς και τις ανάγκες της σε κεφάλαια κίνησης μέσω τραπεζικού δανεισμού και ομολογιακών δανείων με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της με χρεωστικούς τόκους.

Η ανάλυση του δανεισμού καθώς και η επίπτωση σε τυχόν μεταβολές των επιτοκίων αναλύεται ως κάτωθι.

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της εταιρίας την 31/12/2015 ανέρχεται σε 46.586 χιλ. και προέρχεται από την Τράπεζα Κύπρου και την Επενδυτική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε..

Αύξηση / (μείωση) επιτοκίου κατά 1%

Τα αποτελέσματα της χρήσης καθώς και τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας θα επιβαρυνόταν / ωφελούνταν κατά 442 χιλ €.

Γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης

Δεν έχουν συμβεί σημαντικά γεγονότα αναφοράς μετά τη λήξη της χρήσης.

Στόχοι – Προοπτικές

Στο παρόν δεν υπάρχουν σχέδια ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων.

Δ. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται τα ποσά των πωλήσεων και αγορών της εταιρίας από και προς τις συνδεδεμένες εταιρείες σωρευτικά από 01.01.2015 έως 31.12.2015, όπως αυτά ορίζονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24.

(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
ΕΞΟΔΑ		
Από Μητρική	0	0
Από την IBG	0	62
	<u>0</u>	<u>62</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Σε θυγατρική	400	100
Στην IBG	1.227	1.162
	<u>1.627</u>	<u>1.262</u>

Αθήνα, 31/ 5/ 2016

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεόδωρος Θεοδώρου

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2014 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς διαφοροποίηση την 14η Ιουλίου 2015 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α (παρ.3α) και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.
2. Σημειώνουμε ότι λόγω της συσσώρευσης ζημιών, τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά, με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2016
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Άθως Στυλιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ 12311
Για την RSM GREECE AE
Πατρόκλου 1& Παραδείσου, 151 25 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 104

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

	Σημείωση	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Ζημιές από προσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων	5	-452	-503
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως		7	7
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	6	-301	-55
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		2	-35
Ζημιές εκμετάλλευσης		-745	-586
Απομείωση της επένδυσης στη θυγατρική εταιρεία	7	-1.389	-626
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	-64	-2.280
Λοιπές προβλέψεις		-1	17
Ζημιές προ φόρων		-2.199	-3.474
Φόροι	9	0	-3
Ζημιές μετά από φόρους (Α)		-2.199	-3.478
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους(Α) +(Β)		-2.199	-3.478

Οι συνοδευτικές σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ*(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)*

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε θυγατρική εταιρεία	7	11.946	13.335
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	4.070	4.523
		16.016	17.858
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		1	18
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα		46	25
		47	43
Σύνολο Ενεργητικού		16.063	17.901
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	14.293	14.293
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	-89	-89
Αποθεματικά	12	27	27
Ζημίες εις νέον		-45.267	-43.068
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		-31.036	-28.838
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές προβλέψεις		513	217
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	10	46.586	46.522
		47.099	46.739
Σύνολο Παθητικού		16.063	17.901

Οι συνοδευτικές σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ*(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)*

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 01.01.2014	14.293	-89	27	-39.590	-25.360
Ζημίες χρήσης	0	0	0	-3.478	-3.478
Υπόλοιπο την 31.12.2014	14.293	-89	27	-43.068	-28.838
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 01.01.2015	14.293	-89	27	-43.068	-28.838
Ζημίες χρήσης	0	0	0	-2.199	-2.199
Υπόλοιπο την 31.12.2015	14.293	-89	27	-45.267	-31.036

Οι συνοδευτικές σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ*(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)*

	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Ζημίες προ Φόρων	-2.199	-3.478
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Ζημίες από προσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών στοιχείων	452	503
Λοιπές προβλέψεις	1	14
Απομείωση της επένδυσης στη θυγατρική εταιρεία	1.389	626
Χρεωστικοί τόκοι	0	2.280
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως	-357	-55
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων	17	-2
(Μείωση)/ Αύξηση υποχρεώσεων	361	67
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	21	10
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	0	0
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	21	10
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	25	15
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	46	25

Οι συνοδευτικές σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 31/5/2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Θεόδωρος Θεοδώρου

Αρ. Κυπρ. Ταυτ. 653056

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Κωνσταντίνος Καλλίρης

ΑΔΤ ΑΑ 413310

Ευάγγελος Τσόγης

ΑΔΤ ΑΗ 586041

Αρ. Αδείας Α Τάξης 00476
E-conomy Συμβουλευτική Α.Ε.
Αρ. αδ. Γραφείου 438

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων**1. Γενικές Πληροφορίες**

Η Εταιρία ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρία») ιδρύθηκε το 1935 και έχει αντικείμενο την ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας. Η θυγατρική εταιρία «ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (εφεξής η «Θυγατρική», «Importex») ιδρύθηκε το έτος 1952 και δραστηριοποιείται στον κλάδο εκμετάλλευσης ακινήτων. Η Εταιρία συμμετέχει στην Importex με ποσοστό 100%.

Η Εταιρία έχει την έδρα της στο Μαρούσι Αττικής, στην Λεωφόρο Κηφισίας 10. Η θυγατρική εταιρία έχει έδρα στο Δήμο Αθηναίων, στην οδό Λ. Συγγρού 97.

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της «CYPRUS POPULAR BANK PUBLIC CO LTD» (εφεξής και «Λαϊκή Τράπεζα») με έδρα την Κύπρο, η οποία από τις 25/3/2013 βρίσκεται σε καθεστώς εξυγίανσης. Οι οικονομικές καταστάσεις της θα περιληφθούν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Λαϊκής Τράπεζας.

Η Εταιρεία κατά το έτος 2015 παρουσιάζει σημαντικές ζημιές χρήσης με αποτέλεσμα να καταστούν τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας αρνητικά. Εξαιτίας των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920 περί της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Η Εταιρεία είναι πλήρως εξαρτώμενη από τον Όμιλο όσον αφορά και στην κεφαλαιακή της επάρκεια αλλά και στη ρευστότητα της. Οι πρόσφατες αρνητικές εξελίξεις στον Όμιλο, καθιστούν αβέβαιη την απρόσκοπτη συνέχιση των δραστηριοτήτων της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, στις 28/05/2016. Την οριστική έγκριση των οικονομικών καταστάσεων θα δώσει η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας.

2. Βάση Συμμόρφωσης**2.1 Πλαίσιο σύνταξης οικονομικών καταστάσεων**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και διερμηνείες που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοσθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Αδυναμία της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητες της

Εξαιτίας της πλήρους εξάρτησης της Εταιρείας από τη Λαϊκή Τράπεζα όσον αφορά τόσο στην κεφαλαιακή της επάρκεια αλλά και στη ρευστότητα της, όπως αναφέρεται στη σημείωση 1, οι αρνητικές εξελίξεις σε επίπεδο Λαϊκής Τράπεζας, καθιστούν αβέβαιη τη δυνατότητας της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της.

2.2 Βάση παρουσίασης και επιμέτρησης

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» (βλέπε σημείωση 2.1. παραπάνω) , η Εταιρεία προέβη σε αλλαγή της βάσης παρουσίασης των οικονομικών της καταστάσεων από αυτή της «συνεχιζόμενης δραστηριότητας» (going concern basis) σε αυτή των «ρευστοποιήσιμων αξιών» (liquidation basis), με ισχύ από τις 31 Δεκεμβρίου 2012.

Αναφορικά με τα κονδύλια ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2015 και δεδομένης της προαναφερθείσας αλλαγής στη βάση παρουσίασης, τα στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται κατά περίπτωση, είτε σε εύλογες αξίες, είτε στη χαμηλότερη μεταξύ της καθαρής ανακτήσιμης αξίας (εκτιμώμενη τιμή πώλησης μείον εκτιμώμενα έξοδα ρευστοποίησης) και του αναπόσβεστου κόστους (μείον τυχόν απομειώσεις). Οι δε υποχρεώσεις απεικονίζονται στην αξία διακανονισμού τους (αναπόσβεστο κόστος).

2.3 Λειτουργικό Νόμισμα

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας και αναφοράς της Εταιρείας.

2.4 Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και υιοθέτηση παραδοχών, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών και τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, καθώς επίσης και την καταχώρηση των εσόδων και εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε άλλους παράγοντες που θεωρούνται λογικές υπό τις περιστάσεις και αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία αλλά όχι ανεξάρτητα από άλλα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Τα πραγματικά αποτελέσματα στο μέλλον ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αναθεωρούνται συνεχώς. Οι αποκλίσεις από τις λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην χρήση όπου η εκτίμηση αναθεωρείται σε περίπτωση που η αλλαγή αφορά αυτή την χρήση και μόνο, ή στην χρήση που γίνεται η αναθεώρηση και στο μέλλον εφόσον η αλλαγή αφορά την τρέχουσα και τις μελλοντικές χρήσεις.

3. Κύριες Λογιστικές Αρχές

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται στη συνέχεια.

3.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Κανένα από αυτά τα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

3.2 Επενδυτικά ακίνητα

Τα ακίνητα που κατέχονται με σκοπό τη μακροπρόθεσμη εκμίσθωση ή την απόκτηση υπεραξίας ή και τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων

συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανakλούν επίσης, οποιεσδήποτε εκροές αναμένονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.3 Χρηματοοικονομικά μέσα

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στον ισολογισμό περιλαμβάνουν τα διαθέσιμα, τις απαιτήσεις από υπηρεσίες, τις λοιπές απαιτήσεις, τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως απαιτήσεις, υποχρεώσεις ή στοιχεία της καθαρής θέσεως, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν. Τόκοι, μερίσματα, κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, λογιστικοποιούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα. Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων ούτε για αντιστάθμιση κινδύνων ούτε για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

3.3.1 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην τιμολογιακή αξία τους, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

3.4 Ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα

Ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα αποτελούνται από το ταμείο, τις καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα καθώς και από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με ημερομηνία λήξης από την ημέρα αγοράς ως τρεις μήνες.

3.5 Έσοδα και έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και τα έξοδα από τόκους καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης σε δεδουλευμένη βάση χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή το αντίστοιχο κυμαινόμενο επιτόκιο. Τα έσοδα και έξοδα από τόκους περιλαμβάνουν την απόσβεση ποσών υπέρ ή υπό το άρτιο ή άλλων διαφορών μεταξύ της αξίας απεικόνισης ενός τοκοφόρου στοιχείου και του ποσού που αντιστοιχεί στην λήξη με βάση το πραγματικό επιτόκιο.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μέθοδος υπολογισμού του αναπόσβεστου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή της υποχρέωσης και της κατανομής των εσόδων ή των εξόδων από τόκους καθ' όλη την περίοδο αναφοράς.

3.6 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους χωρίς τυχόν άμεσα κόστη για την πραγματοποίησή τους. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

Οποιαδήποτε διαφορά παρουσιαστεί κατά την αξία εξόφλησης των δανείων, αναγνωρίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων χρήσης στην ανάλογη περίοδο.

3.7 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος για το κέρδος ή ζημία της χρήσης περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο. Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των κερδών της χρήσης βάσει της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας και αναγνωρίζεται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσεως και στα ίδια κεφάλαια για τα ποσά εκείνα που πηγαίνουν απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Ο τρέχων φόρος είναι η αναμενόμενη υποχρέωση του φόρου για τα φορολογικά κέρδη της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τη μέθοδο του ισολογισμού, βάσει των προσωρινών διαφορών οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής αξίας που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις όταν είναι πιθανόν τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη να είναι επαρκή για το συμψηφισμό των προσωρινών διαφορών.

3.8 Μετοχικό Κεφάλαιο

Τα άμεσα έξοδα σχετικά με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων μετοχών ή στην εξαγορά άλλης επιχείρησης εμφανίζονται καθαρά από φόρους και εισπράξεις και αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων. Τα μερίσματα κοινών μετοχών αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στην χρήση που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

3.9 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικά ή τεκμηριωμένες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία συντάξεως κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι

ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη οπότε δεν ανακοινώνονται. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας, η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των εκτιμήσεων για μελλοντικά γεγονότα, οι οποίες, κάτω από τις παρούσες συνθήκες είναι λογικές. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Η εκτίμηση που ενέχει σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσει ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο είναι η εξής:

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Τράπεζα προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη και σε μελέτες ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Η Τράπεζα χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η κίνηση του σχετικού κονδυλίου κατά την διάρκεια της περιόδου αναφοράς είχε ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο 01.01	4.523	5.025
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	-452	-503
Αξία κλεισίματος 31.12	4.070	4.523

Τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν ως κάτωθι την 31/12/2015:

- A. Οικόπεδο συνολικής επιφανείας 3.681,35 τμ γωνιακό με πρόσωπο επί των οδών Λυκούργου και Χανίων στην Ν. Φιλαδέλφεια. Το οικόπεδο είναι ιδιοκτησίας της BEK AE και σύμφωνα με τους μελετητές η εμπορική του αξία σαν Επενδυτικό Ακίνητο ανέρχεται με 31/12/2015 σε 1.863 χιλ. €
- B. Δύο οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 1.582,70 τμ επί των οδών Γιαννοπούλου 30, 32 και Δημητρίου Φαληρέως στο Ν. Φάληρο ιδιοκτησίας της BEK AE. Σύμφωνα με την μελέτη των εκτιμητών η αξία ανέρχεται με 31/12/2015 σε 2.207 χιλ. €.

Μέρος των επενδυτικών ακινήτων έχουν ενεχυριασθεί για την εξασφάλιση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Τα επενδυτικά ακίνητα έχουν αποτιμηθεί σε ρευστοποιήσιμες αξίες.

6. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές τρίτων	19	12
Παροχές τρίτων	3	3
Φόροι – Τέλη	262	39
Διάφορα έξοδα	17	1
Σύνολο	301	55

7. Επενδύσεις σε θυγατρική εταιρεία

Η Εταιρία συμμετέχει στην Importex με ποσοστό 100%. Η κίνηση της επένδυσης σε θυγατρική έχει ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο ανοίγματος 01.01	13.335	13.961
Απομειώσεις	-1.389	-626
Υπόλοιπο κλεισίματος 31.12	11.946	13.335

8. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών εξόδων € 64 χιλ. αφορά στους χρεωστικούς τόκους εξυπηρέτησης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

9. Φόροι

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση αλλά τα αποτελέσματα που δηλώνονται θεωρούνται προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου. Οι φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010 και 2012 και η εταιρεία παραμένει ενδεχομένως υπόχρεη για επιπρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που μπορεί να επιβληθούν για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Για την ανωτέρω χρήση έχει ήδη σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη.

Για τις χρήσεις 2011, 2013 και 2014 έχει εκδοθεί φορολογικό πιστοποιητικό από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α Ν.4174/2013. Για τη χρήση 2015 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2015. Εκτιμούμε ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις οι οποίες θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

	31.12.2015	31.12.2014
Αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος	0	0
Πρόβλεψη φόρου για ανέλεγκτες χρήσεις	0	-3
Σύνολο	0	-3

10. Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός

	31.12.2015	31.12.2014
Τραπεζικά δάνεια	9.087	9.087
Μη μετατρέψιμα ομολογιακά δάνεια	37.499	37.435
Σύνολο	46.586	46.522

Ποσό € 45.359 χιλ. αφορά δανειακή υποχρέωση της Εταιρείας προς την Τράπεζα Κύπρου και το υπόλοιπο ποσό € 1.227 χιλ. αφορά δανειακή υποχρέωση προς την Επενδυτική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε..

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 214.800 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 66,54 εκάστη.

12. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά απαρτίζονται από το τακτικό αποθεματικό και από άλλα αποθεματικά διαφόρων διατάξεων φορολογικών νόμων. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής εταιρικής νομοθεσίας, η δημιουργία «τακτικού αποθεματικού» - με την κατ' έτος μεταφορά ποσού ίσου με το 5 % των ετήσιων, μετά από φόρους, κερδών - είναι υποχρεωτική μέχρι να φθάσει το ύψος του αποθεματικού το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου. Το «τακτικό αποθεματικό» διανέμεται μόνο κατά τη διάλυση της Εταιρείας μπορεί, όμως, να συμψηφισθεί με συσσωρευμένες ζημιές.

13. Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Οι πιο σημαντικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

A. Πιστωτικός Κίνδυνος

Πιστωτικός είναι ο κίνδυνος κατά τον οποίο ένας αντισυμβαλλόμενος δεν προβαίνει στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών του προς την Εταιρεία. Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο ενώ παρακολουθεί συνεχώς την επικινδυνότητα των πελατών της ως προς την ικανότητά τους να εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους και ενσωματώνει τις πληροφορίες στα εργαλεία παρακολούθησης του πιστωτικού κινδύνου. Η γενικότερη πολιτική της Εταιρείας είναι να συνδιαλέγεται με αξιόπιστους πιστωτικά αντισυμβαλλόμενους. Οι πελάτες της Εταιρείας είναι κυρίως μισθωτές με υψηλό δείκτη φερεγγυότητας.

Β. Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος της ρευστότητας εμφανίζεται όταν η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να τηρήσει τις υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες της για ρευστότητα παρακολουθώντας τις προβλεπόμενες εξυπηρετήσεις των μακροπρόθεσμων δανειακών της υποχρεώσεων και επιβλέπει και προβλέπει τις χρηματοροές από έσοδα και έξοδα από τις συνήθεις καθημερινές της δραστηριότητες.

Τα δεδομένα για την ανάλυση των αναγκών ρευστότητας παρακολουθούνται σε διαφορετικά χρονικά περιθώρια από μέρα σε μέρα μέχρι και σε ετήσια βάση. Οι ανάγκες σε ρευστό αντιπαραβάλλονται με τις διαθέσιμες δανειακές πιθανότητες για να εντοπιστούν τυχόν υπερβολές ή ελλείψεις.

Τόκοι**6 – 12 Μήνες****Ομολογιακών Δανείων**

0

Αλληλόχρεων Λογαριασμών

0

Σύνολο

0**Κεφάλαιο****6 – 12 Μήνες****Ομολογιακών Δανείων**

37.499

Αλληλόχρεων Λογαριασμών

9.087

Σύνολο

46.586**Γ. Ευαισθησία σε Διακυμάνσεις Επιτοκίων**

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο από μεταβολές στα επιτόκια στον μακροχρόνιο δανεισμό. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους ταμειακών ροών που λόγω μιας ενδεχόμενης μελλοντικής μεταβολής των κυμαινόμενων επιτοκίων να διαφοροποιήσουν θετικά ή αρνητικά τις ταμειακές εκροές ή / και εκροές που συνδέονται με περιουσιακά στοιχεία ή / και υποχρεώσεις της Εταιρείας.

Θεωρούμε όμως ότι σε ένα περιβάλλον παρατεταμένης παγκόσμιας επιβράδυνσης, ο κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων παραμένει χαμηλός και ως εκ τούτου και ο κίνδυνος σημαντικής επιβράδυνσης των ταμειακών ροών από τον κίνδυνο επιτοκίων.

Η Εταιρεία χρηματοδοτεί τις επενδύσεις της και τις ανάγκες της σε κεφάλαια κίνησης μέσω τραπεζικού δανεισμού και ομολογιακών δανείων με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματα του με χρεωστικούς τόκους. Η επίπτωση σε τυχόν μεταβολές των επιτοκίων αναλύεται ως κάτωθι.

Αύξηση / (μείωση) επιτοκίου κατά 1%

Τα αποτελέσματα της χρήσης καθώς και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και της εταιρίας θα επιβαρύνονταν / ωφελούνταν κατά 442 χιλ €.

14. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών της εταιρίας από και προς τις συνδεδεμένες εταιρείες σωρευτικά από 01.01.2015 έως 31.12.2015 αναλύονται ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
ΕΞΟΔΑ		
από Μητρική	0	0
από την IBG	0	62
	0	62
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
σε θυγατρικές	400	100
στην IBG	1.227	1.162
	1.627	1.262

15. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις**A. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις από Επίδικες ή υπό Διαιτησία Διαφορές**

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρίας.

B. Υφιστάμενα Εμπράγματα Βάρη

Τα υφιστάμενα εμπράγματα βάρη της Εταιρείας για την εξασφάλιση των δανειακών της υποχρεώσεων αναλύονται ως ακολούθως:

Χρεόγραφα

ΙΜΠΟΡΤΕΞ: 2.534.464

Ακίνητα

Ακίνητο επί των οδών Φαληρεώς 8 και Γιαννοπούλου στο Ν. Φάληρο 1.390,63 τ.μ. μέχρι του ποσού των € 7.300.000 πλέον τόκων και εξόδων.

Γ. Φόροι

Οι φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010 και 2012 και η εταιρεία παραμένει ενδεχομένως υπόχρεη για επιπρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που μπορεί να επιβληθούν για τις ανέλεγκτες χρήσεις. (βλ. σημείωση 10). Η εταιρεία δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 15, παράγραφο 3 του ν. 3091/2012, σχετικά με την καταβολή φόρου επί των ακινήτων.

16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν πρόσθετα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού που θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.