ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ ΚΑΤΕΡΙΝΑ
Τηλέφωνο: 2103382203
Fax: 2103616464
E-mail: ksakellariou@acci.gr

Αθήνα,20/01/2017
Αριθ.Πρωτ.:589642

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **20/01/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **894575** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές και ενοποιημένες) για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΡΝΟΣ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **7011301000** (πρώην Αρ.ΜΑΕ 61066/01/Β/06/330).

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 24643 / 09/12/2016).

Με Εντολή 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: «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
   Δ/νση: ΣΕΚΕΡΗ 4
   Τ.Κ.: 10674, ΑΘΗΝΑ

2. Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας
   Δ/νση Ανάπτυξης
   Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
   Σταδίου 60, 10564, Αθήνα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

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 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, 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.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Στο λογαριασμό «Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες», ποσού € 260 χιλ., απεικονίζεται η αξία κτήσης μετοχών ανώνυμης εταιρείας μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οποίας δεν ελέγχονται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Για την εταιρεία αυτή δεν τέθηκαν στη διάθεση μας στοιχεία σχετικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της. Κατά συνέπεια διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αποτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα της κλειόμενης και προηγουμένων χρήσεων.

2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2008 μέχρι 2015. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που, πιθανόν καταλογιστούν 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.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Έμφαση Θέματος

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη ως προς στη γνώμη του ελέγχου, εφιστούμε την προσοχή σας στα εξής:

1. Στην σημείωση 9 του προσαρτήματος όπου αναφέρεται το γεγονός ότι το από 28/7/2011 τετραετές ομολογιακό δάνειο της εταιρείας θα αποπληρωθεί εντός της κλειόμενης χρήσης με την καταβολή του υπολειπόμενου της τελευταίας δόσης ποσού 3,84 εκ. ευρώ, ενώ για την κάλυψη του δανείου έχει εγγραφεί υποθήκη πρώτης τάξεως, επί του ακινήτου της Εταιρείας. Η Εταιρεία μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης βρισκόταν σε διαπραγματεύσεις αναδιάρθρωσης της ανωτέρω δανειακής υποχρέωσης.

2. Στην σημείωση 3 του προσαρτήματος όπου αναφέρεται το γεγονός ότι:

α) το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων με αποτέλεσμα να υπάρχει η πιθανότητα να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

β) το ακίνητο της εταιρείας αξίας € 30.003.000 έχει αποκτηθεί υπό την διαλυτική αίρεση της πλήρους και εμπροθέσμου καταβολής του τιμήματος. Για την εν λόγω αγορά η εταιρεία την 31/12/2015 οφείλει το ποσό των € 21.298.000 με αποτέλεσμα να πληρούνται οι όροι της διαλυτικής αίρεσης με συνέπεια να υπάρχει ο κίνδυνος της ανατροπής του συμβολαίου και την επάνοδο της κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου στον πωλητή.

γ) παρά τα ανωτέρω και την οικονομική αβεβαιότητα που επικρατεί στην Ελληνική οικονομία, η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον και ως εκ τούτου οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Το ενδεχόμενο της μη επιτυχούς υλοποίησης των σχεδίων της διοίκησης και κατά συνέπεια το ενδεχόμενο της μη εξασφάλισης επαρκούς χρηματοδότησης, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Οι παραπάνω συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Αθήνα, 1 Σεπτεμβρίου 2016

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λουκιανού 6, 10675, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166
Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Εμμανουήλ Πετράκης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 18731

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην Αθήνα σήμερα 01-09-2016 ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και ώρα 11.00 στα γραφεία της εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΑΡ. Μ.Α.Ε. : 61066/01/Β/06/330 και ΑΡ. ΓΕΜΗ: 7011301000),** που βρίσκονται στην Αθήνα, στην οδό Σέκερη αρ. 4, συνήλθε μετά από πρόσκληση του Προέδρου του και Διευθύνοντα Συμβούλου κ. Ιωάννη Περρωτή το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, για να πάρει απόφαση στα παρακάτω θέματα ημερήσιας διάταξης.

Παρόντα αυτοπροσώπως είναι όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, δηλαδή οι:

1. Ιωάννης Περρωτής, Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος
2. Αλέξιος Τσαούσης, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
3. Αθανάσιος Περρωτής, Μέλος Δ.Σ.

Επειδή υπάρχει σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό η νόμιμη απαρτία, το Διοικητικό Συμβούλιο εισήλθε στην εξέταση των θεμάτων της ημερησίας διάταξης τα οποία έχουν ως εξής:

ΘΕΜΑΤΑ:
1) Έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης 1-1-2015 – 31-12-2015 και έγκριση ορισμού προσώπων που θα υπογράψουν τον Ισολογισμό της χρήσης 2015.
2) Πρόσκληση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης Μετόχων.

ΘΕΜΑ 1ο: Επί του θέματος αυτού, ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ Ιωάννης Περρωτής, θέτει υπόψη αυτού τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως 1-1-2015 – 31-12-2015 και συγκεκριμένα διαβάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο:

α) Την συνταχθείσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των πεπραγμένων κατά την κλειομένη εταιρική χρήση.

β) Τον Ισολογισμό.

γ) Το Προσάρτημα, τα οποία έχουν ως ακολούθως:

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
(ΑΡ.ΓΕΜΗ 007011301000)
Προς την
ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ 25ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2016
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01/2015-31/12/2015

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της εταιρείας κατά το έτος 2015 και θέτουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της ένατης εταιρικής χρήσεως 01/01/2015-31/12/2015 παραθέτοντας τις ακόλουθες επεξηγήσεις.

Κατά τη χρήση του 2015 εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά οι λογιστικοί κανόνες του Ν.4308/2014 (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα).

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.

Οι προοπτικές μας για το 2016 πιστεύουμε ότι θα 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.

Κατά την κλειόμενη χρήση 2015 ο κύκλος εργασιών από μισθώματα ανήλθε σε Ευρώ 1.538.975,04 και μετά την αφαίρεση του κόστους παροχής υπηρεσιών ποσού Ευρώ 95.546,78 η Εταιρεία παρουσίασε μικτά κέρδη ύψους Ευρώ 1.443.428,26 έναντι των κερδών Ευρώ 848.475,19 της προηγούμενης χρήσης. Τα έξοδα διοίκησης της χρήσης είναι ποσού Ευρώ 10.624,39 έναντι Ευρώ 50.646,71 εξόδων της περσινής χρήσης και τα αντίστοιχα έξοδα διάθεσης ποσού Ευρώ 1.281,55 έναντι των εξόδων της προηγούμενης χρήσεως Ευρώ 6.206,77 μετά και την αφαίρεση των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων ποσού Ευρώ 166.532,90 και των λοιπών εξόδων Ευρώ 206,99 και την ζημίας από την επιμετρηση στην εύλογη αξία Ευρώ 1.058.070,00.

Στη λήξη της κλειόμενης χρήσης η εταιρεία δεν είχε στη κατοχή της χρηματοοικονομικά μέσα ή διαθέσιμα σε συνάλλαγμα. Το μοναδικό ακίνητο στη κατοχή της εταιρείας σε ποσοστό 100% είναι το προαναφερόμενο επί των οδών Ολυμπιονικών & Βασιλέως Λυκούργου στον Δήμο Ψυχικού και επί του οποίου υφίσταται προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας HSBC Bank Plc.

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

Στο παρελθόν η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με διοργανώτρια την τράπεζα HSBC Bank Plc συνολικού ποσού Ευρώ 8.000.000. 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.

Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 347.139,64 έναντι των Ευρώ 273.062,11 της χρήσης.

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.

Περισσότερα οικονομικά στοιχεία και επεξηγήσεις για τις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και τη περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας παρατίθενται και στο προσάρτημα το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων.

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

1. Να εγκρίνετε τον Ισολογισμό και τα αποτελέσματα της χρήσης 31/12/2015.
2. Να απαλλάξετε εμάς και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης λήξης 31/12/2015 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.
3. Να διορίσετε τακτικούς και αναπληρωματικούς Ελεγκτές για την χρήση 2016.

Αθήνα 01/09/2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της ανωτέρω Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Ανώνυμης εταιρείας «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τις Οικονομικές Καταστάσεις για τις οποίες χορηγήσαμε Έκθεση Ελέγχου με ημερομηνία 1η Σεπτεμβρίου 2016.

Αθήνα, 1η Σεπτεμβρίου 2016

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λουκιανού 6, 10675, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166
Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Εμμανουήλ Πετράκης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 18731

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά από διαλογική συζήτηση κατά την οποία ο Πρόεδρος κ. Ιωάννης Περρωτής παρέχει τις ζητηθείσες πληροφορίες και διευκρινίσεις, εγκρίνει ομόφωνα τις παραπάνω οικονομικές καταστάσεις.

Ο Πρόεδρος του ΔΣ, εισηγείται και ομόφωνα αποφασίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο να υπογραφεί ο ισολογισμός της εταιρικής χρήσης 2015 από τους:

α) Ιωάννη Περρωτή, Πρόεδρο του ΔΣ και Δ/ντα Σύμβουλο
β) Αλέξιο Τσαούση, Αντιπρόεδρο Δ.Σ.
γ) Ιωάννη Ξενόπουλο, Προϊστάμενο Λογιστηρίου

Θέμα 2ο: Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ιωάννης Περρωτής, αναφέρει στο Διοικητικό Συμβούλιο, ότι σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό είναι υποχρεωμένοι να συγκαλέσουν τους μετόχους της Εταιρείας στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για να συζητήσουν και να λάβουν αποφάσεις σε διάφορα θέματα αρμοδιότητας της και προτείνει να συγκληθεί την 25 Σεπτεμβρίου 2016, ημέρα Κυριακή και ώρα 11.00 στα γραφεία της έδρας της Εταιρείας, που βρίσκονται στην Αθήνα, στην οδό Σέκερη αρ.4.

Στη συνέχεια τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αποδέχονται ομόφωνα, εγκρίνουν και υπερψηφίζουν τις παραπάνω προτάσεις του Προέδρου του, όπως ακριβώς αυτές διατυπώθηκαν παραπάνω.

<u>ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ</u>

1. Υποβολή και έγκριση του Ισολογισμού της εταιρικής χρήσης 1-1-2015 – 31-12-2015 μετά των επ' αυτού εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών.
2. Απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τα πεπραγμένα της εταιρικής χρήσης 2015.
3. Εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών ελεγκτών για τη χρήση 2016.
4. Έγκριση διανομής κερδών

Την πρόταση αυτή του Προέδρου αποδέχονται ομόφωνα όλα τα παρόντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και αποφασίζουν παμψηφεί περί αυτού.

Μετά από τα παραπάνω και επειδή δεν υπάρχει άλλο θέμα για συζήτηση, λύεται η συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 11.30 και υπογράφεται το παρόν.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
(τίθεται υπογραφή)
Ιωάννης Περρωτής

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
(τίθεται υπογραφή)
Αλέξιος Τσαούσης

ΤΟ ΜΕΛΟΣ
(τίθεται υπογραφή)
Αθανάσιος Περρωτής

Ακριβές αντιπεφωνημένο αντίγραφο από τα βιβλία Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΑΡ. Μ.Α.Ε. : 61066/01/Β/06/330 και ΑΡ. ΓΕΜΗ: 7011301000)**

Αθήνα, αυθημερόν
Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Περρωτής

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης
1η Ιανουαρίου 2015 έως 31η Δεκεμβρίου 2015

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 5
3. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας 5
4. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών 6
5. Παρεκκλίσεις 7
6. Τυχόν Συσχετισμοί 7
7. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία 7
8. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία 8
9. Εξασφαλίσεις 9
10. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις 9
11. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις 9
12. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων 9
13. Τόκοι 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: 01.01.2015 – 31.12.2015

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. 61066/001/Β/06/0330

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 007011301000

Κατηγορία Οντότητας: Μικρή οντότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΕΤΗ	2014	2013
Κύκλος εργασιών-Συνήθης δραστηριότητα:	1.679.311,94	1.763.277,57
Σύνολο Ενεργητικού:	27.168.434,91	27.771.083,76
Μέσος όρος προσωπικού:	0	0

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015-9η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (01/01/2015-31/12/2015) ΑΡ.ΓΕΜΗ 007011301000
Ποσά σε μονάδες (ή χιλιάδες αναλόγως) νομίσματος παρουσίασης

	2015	**2014**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Επενδύσεις σε ακίνητα	22.817.028,00	23.875.098,00
Σύνολο	*22.817.028,00*	*23.875.098,00*
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	260.000,00	260.000,00
Σύνολο	*260.000,00*	*260.000,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**23.077.028,00**	**24.135.098,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	2.686.584,76	2.705.206,38
Λοιπές απαιτήσεις	175.268,17	89.834,22
Προπληρωμένα έξοδα	8.184,05	32.363,52
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	128.648,95	30.404,03
Σύνολο	2.998.685,93	2.857.808,15
Σύνολο κυκλοφορούντων	**2.998.685,93**	**2.857.808,15**
Σύνολο ενεργητικού	**26.075.713,93**	**26.992.906,15**

Καθαρή θέση	**2015**	**2014**
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	15.630,69
Αποτελέσματα εις νέο	267.139,64	197.431,42
Σύνολο	287.139,64	213.062,11
Σύνολο καθαρής θέσης	**347.139,64**	**273.062,11**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	540.200,00	540.000,00
Σύνολο	540.200,00	540.000,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	3.840.000,00	4.674.140,00
Φόρος εισοδήματος	0,00	93.609,74
Λοιποί φόροι και τέλη	1.814,83	59.406,88
Λοιπές υποχρεώσεις	21.337.599,39	21.342.127,58
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	8.960,07	10.559,84
Σύνολο	25.188.374,29	26.179.844,04
Σύνολο υποχρεώσεων	**25.728.574,29**	**26.719.844,04**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**26.075.713,93**	**26.992.906,15**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΛΕΞΙΟΣ ΤΣΑΟΥΣΗΣ	PREMIER CONSULTING ΑΕ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ Λ.014930	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
		ΑΔΤ ΑΖ. 037947
		Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ

	2015	2014
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.538.975,04	1.679.311,94
Κόστος πωλήσεων	-95.546,78	-830.836,75
Μικτό αποτέλεσμα	**1.443.428,26**	**848.475,19**
	1.443.428,26	**848.475,19**
Έξοδα διοίκησης	-10.624,39	-50.646,71
Έξοδα διάθεσης	-1.281,55	-6.206,77
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-206,99	-787,62
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	-1.058.070,00	-52.294,50
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**373.245,33**	**738.539,88**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0,00	16.275,55
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-166.532,90	-204.687,96
Αποτέλεσμα προ φόρων	**206.712,43**	**550.127,47**
Φόροι εισοδήματος	-132.634,90	-157.094,49
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**74.077,53**	**393.032,98**

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

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΑΛΕΞΙΟΣ ΤΣΑΟΥΣΗΣ
Α.Δ.Τ Λ.014930

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

2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2015 καθώς και της 31.12.2014 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

Το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρίας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων. Επιπλέον, το ακίνητο της εταιρείας αξίας 30.003.000 έχει αγορασθεί υπό την διαλυτική αίρεση της πλήρους και εμπροθέσμου καταβολής του τιμήματος. Για την εν λόγω αγορά η εταιρεία την 31/12/2015 οφείλει το ποσό των €. 21.298.000. Παρά τα ανωτέρω και την οικονομική αβεβαιότητα που επικρατεί στην Ελληνική Οικονομία, η Διοίκηση εκτιμά ότι θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι 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 κατά συνέπεια το ενδεχόμενο της μη εξασφάλισης επαρκούς χρηματοδότησης, 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 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.

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ 31/12/14	ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ 2015	ΣΥΝΟΛΟ 31/12/15	ΜΕΙΟΝ ΠΩΛΗΣΕΙΣ & ΜΕΙΩΣΕΙΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΣΥΣΣΩΡ. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 31/12/14	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 2015	ΜΕΙΟΝ ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΣΥΣΣΩΡ. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 31/12/2015	ΑΝΑΠ. ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2015
ΕΞΟΔΑ ΠΟΛΥΕΤΟΥΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	27.353,12	0,00	27.353,12	0,00	27.353,12	27.353,12	0,00	0,00	27.353,12	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	**27.353,12**	**0,00**	**27.353,12**	**0,00**	**27.353,12**	**27.353,12**	**0,00**	**0,00**	**27.353,12**	**0,00**

Επενδυτικά ακίνητα (Αποτίμηση στην εύλογη αξία)

ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ 31/12/14	ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ/ΜΕΙΩΣΕΙΣ 2015	ΣΥΝΟΛΟ 31/12/15	ΚΕΡΔΗ/ΖΗΜΙΕΣ ΣΕ ΑΠΟΤ/ΣΜΑ	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΣΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	ΑΝΑΠ. ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2015
Ακίνητα	23.875.098,00	0,00	23.875.098,00	0,00	-1.058.070,00	22.817.028,00
ΣΥΝΟΛΑ	23.875.098,00	0,00	23.875.098,00	0,00	-1.058.070,00	22.817.028,00

8. Γνωστοποίησεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίστηκε από την εταιρεία ορκωτών εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ ΑΕ».

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. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό

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 εκτίμησηακίνητο, ώστε για την δεδομένη χρονικήπερίοδο 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 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. Το υπολειπόμενο ποσό του δανείου κατά την 31.12.2015 ανέρχεται σε ποσό € 3.084.000. Η Εταιρεία μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος βρισκόταν σε διαπραγματεύσεις αναδιάρθρωσης του εν λόγω δανεισμού.

Στις εξασφαλίσεις του ομολογιακού δανείου μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται:

- Εγγραφή υποθήκης πρώτης τάξεως και σειράς υπέρ της HSBC Bank Plc ως εκπροσώπου και για λογαριασμό των Ομολογιούχων μέχρι του ποσού των Ευρώ 7.200.000.

- Εκχώρηση των απαιτήσεων κατά του εκάστοτε μισθωτή του ακινήτου της Εταιρείας.

10. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Η εταιρεία δεν έχει υποχρεώσεις που υποχρεούται στην αποπληρωμή τους μετά από 5 έτη.

11. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν 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.

Μισθώματα Αρήνη ΑΕ	1.538.975,04

Έξοδα

Περιγραφή	**Αξία**
Ασφάλιστρα	12.466,40
Φόροι-Τέλη	82.314,84
Αμοιβές οικονομικών συμβούλων	7.500,00
Τόκοι-Έξοδα τραπεζών	166.247,70

13. Τόκοι

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 2015 δεν αποδόθηκαν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

Αθήνα, 1 Ιουλίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΛΕΞΙΟΣ ΤΣΑΟΥΣΗΣ	PREMIER CONSULTING ΑΕ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ Λ.014930	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
		ΑΔΤ ΑΖ. 037947
		Α/Α: 0052902 Α'ΤΑΞΗΣ