Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΦΟΥΣΤΕΡΗΣ ΕΜΜ.
Τηλέφωνο: 2103382133
Fax: 2103616464
E-mail: mfousteris@acci.gr

Αθήνα,12/05/2017
Αριθ.Πρωτ.:451637

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **12/05/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **998226** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «PICAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **3827801000** (πρώην Αρ.ΜΑΕ 46390/01/Β/00/384).

Σχετικό έγγραφο ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 19518 / 10/05/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Κοινοποίηση:

1. Εταιρεία: «PICAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ»
   Δ/νση: ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ (ΠΡΩΗΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ) 18
   Τ.Κ.: 10672, ΑΘΗΝΑ

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

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

PICAR A.E. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.

Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2015 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2015

(δημοσιευμένα βάσει του Ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Α.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της PICAR A.E. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία να ανατρέξει στη διεύθυνση στο διαδίκτυο www.piraeusbank.gr όπου αναρτώνται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Ελ.Βενιζέλου 18, Αθήνα 10672	Σύνθεση ΔΣ:	Ταμβακάκης Απόστολος, Πρόεδρος
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.	3827801000		Παπαϊωάνου Γεώργιος, Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:	46390/01/Β/00/384		Πασχάλης Κωνσταντίνος, Αντιπρόεδρος
Αρμόδια Εποπτεύουσα Αρχή:	Περιφέρεια Αττικής		Γεωργίου Κωνσταντίνος, Μέλος
Ημερομηνία έγκρισης από το Δ.Σ. των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων			Λιακόπουλος Γεώργιος, Μέλος
(από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία):	7 Ιουνίου 2016		Λαζαρίδου Πηνελόπη, Μέλος
Ορκωτός ελεγκτής- λογιστής :	Δημήτριος Σούρμπης		Μιχαηλίδης Ιωσήφ, Μέλος
Ελεγκτική εταιρεία:	PWC A.E.		Σάλλας Γεώργιος, Μέλος
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη		Μέργος Γεώργιος, Μέλος
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.piraeusbank.gr		

1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Πάγια στοιχεία ενεργητικού	399.757.765,00	411.123.512,39
Απαιτήσεις από πελάτες	5.160.911,18	4.146.174,69
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	14.378.461,60	17.918.142,31
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**419.297.137,78**	**433.187.829,39**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	418.775.709,82	318.048.050,35
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	98.166,67	116.357.755,94
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.297.816,84	1.443.508,66
Σύνολο υποχρεώσεων	420.171.693,33	435.849.314,95
Μετοχικό κεφάλαιο	111.031.050,00	110.737.550,00
Διαφορά υπέρ το άρτιο	114.854.476,37	80.151.204,87
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης	(226.760.081,92)	(193.550.240,43)
Σύνολο Καθαρής Θέσης	(874.555,55)	(2.661.485,56)
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**419.297.137,78**	**433.187.829,39**

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	01.01 - 31.12.2015	01.01 - 31.12.2014
Σύνολο κύκλου εργασιών	23.059.621,81	23.016.994,64
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	17.301.638,25	19.959.948,84
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	15.406.246,27	17.935.252,17
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	15.406.102,83	17.935.252,17
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	**(33.526.600,41)**	**(19.870.959,15)**
Μείον Φόρος εισοδήματος	52.208,87	(873.075,89)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους (Α)	**(33.474.391,54)**	**(20.744.035,04)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους :		
Κέρδη/ (ζημιές) από αποτίμηση σε εύλογη αξία Διαθέσιμου προς Πώληση Χαρτοφυλακίου	440.605,55	352.790,01
Φόρος εισοδήματος	(176.055,50)	(91.725,40)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)	**264.550,05**	**261.064,61**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)	**(33.209.841,49)**	**(20.482.970,43)**
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	(8,86)	(5,50)
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή - (σε €)	-	-

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
Σύνολο Καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2015 και 01.01.2014 αντίστοιχα)	(2.661.485,56)	(2.175.286,63)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους	(33.209.841,49)	(20.482.970,43)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	34.996.771,50	19.996.771,50
Σύνολο Καθαρής θέσης λήξης χρήσεως (31.12.2015 και 31.12.2014 αντίστοιχα)	**(874.555,55)**	**(2.661.485,56)**

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E. Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΤΑΜΒΑΚΑΚΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 082948	Α.Δ.Τ. ΑΚ 043158	Α.Δ.Τ. ΑΚ 619135 ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 99462- Α΄ΤΑΞΗΣ

1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	01.01 - 31.12.2015	01.01 - 31.12.2014
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(33.526.600,41)	(19.870.959,15)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	143,44	0,00
Προβλέψεις	2.184.771,70	(279.829,37)
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	12.373.610,63	3.294.960,26
Αποτελέσματα (Έσοδα, έξοδα, κέρδη, ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	36.457.545,59	34.515.361,87
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(429.648,69)	5.584.389,41
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(108.466,70)	(445.650,11)
Μείον:		
Καταβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**16.951.355,56**	**22.798.272,91**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(1.022.802,44)	(2.002.192,50)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	122.185,76	692.226,28
Αγορές άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(990,00)	(100.614,00)
Πωλήσεις άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0,00	50,00
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	(1.350.000,00)	0,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	98.097,68
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου Διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	116.552,04	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	8.227,44	19.706,16
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**(2.126.827,20)**	**(1.292.726,38)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έκδοση κοινών μετοχών	34.996.771,50	19.996.771,50
Εισπράξεις/ (πληρωμές) από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	(40.199.460,00)	(30.000.000,00)
Τόκοι πληρωθέντες χρηματοδοτικών μισθώσεων	(10.233.539,00)	(9.839.941,30)
Τόκοι πληρωθέντες	(1.795.034,80)	(2.793.287,21)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(17.231.262,30)**	**(22.636.457,01)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	**(2.406.733,94)**	**(1.130.910,48)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	7.576.275,77	8.707.186,25
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**5.169.541,83**	**7.576.275,77**

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες :

1.Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές που υιοθέτησε η Εταιρεία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και οι οποίες δεν έχουν μεταβληθεί σε σχέση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014.
2. Ανάλυση για τις ανέλεγκτες χρήσεις της Εταιρείας παρατίθεται στην Σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.
3. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής 100,00% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.
4. Επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.
5. Ανάλυση των νομικών υποθέσεων παρατίθενται στην σημείωση 28 επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
6. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31.12.2015 και την 31.12.2014 ήταν ένα (1) άτομο.
7. Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας από 01.01 - 31.12.2015 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2015 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρίες (εταιρίες του ομίλου ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.) και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής :

	Ποσά σε Ευρώ
α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	9.193.236,98
β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	(2.198.473,86)
γ) Απαιτήσεις	5.818.938,54
δ) Υποχρεώσεις	(76.111.753,91)
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	(40.666,65)
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-

PICAR A.E. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.

- **Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2015**

- **΄Εκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

- **΄Εκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων**

PICAR A.E. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2015

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της PICAR A.E. την 7η Ιουνίου 2016 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr .

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση		Σελίδα
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων :	
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2	ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
2.1	Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	7
2.2	Συναλλαγματικές μετατροπές	7
2.3	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	7
2.4	Επενδύσεις σε Ακίνητα	8
2.5	Μισθωμένα Πάγια	8
2.6	Απαιτήσεις από πελάτες	8
2.7	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8
2.8	Μετοχικό Κεφάλαιο	8
2.9	Παροχές σε Εργαζομένους	8
2.10	Προβλέψεις	9
2.11	Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου	9
2.12	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	9
2.13	Μερίσματα	9
2.14	Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	9
2.15	Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	9
2.16	Δανεισμός	9
2.17	Επιχορηγήσεις	10
2.18	Διαθέσιμα προς πώληση χαρτοφυλάκιο	10
2.19	Συγκριτικά στοιχεία	10
2.20	Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	10
3	ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	13
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	14
4.1	Κίνδυνος Αγοράς	14
4.2	Πιστωτικός Κίνδυνος	14
4.3	Κίνδυνος Επιτοκίων	15
4.4	Κίνδυνος Ρευστότητας	15
4.5	Διαχείριση κεφαλαίου	15
4.6	Εκτιμήσεις Σχετικά με Εύλογες αξίες	15
5	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	16
6	ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	16
7	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	16
8	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	16
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	17
10	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ	17
11	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	17
12	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	17
13	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	18
14	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	18
15	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	18
15.1	Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	18
15.2	Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση	18
15.3	Επιτόκια	18
15.4	Χρονική διάκριση υποχρέωσης	18
16	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	19
17	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	19
18	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	19
19	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ	19
20	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	19
21	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	20
22	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	20
23	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	20

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση		Σελίδα
24	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) – ΚΑΘΑΡΑ	21
25	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	21
26	ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	21
27	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	21
28	ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	21
29	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	22

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**Χρήση που έληξε την**	
		31.12.2015	**31.12.2014**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	399.310.000,00	410.676.593,95
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	447.765,00	446.918,44
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	1.374.000,00	24.000,00
Επενδύσεις Διαθέσιμες προς Πώληση	10	3.191.843,52	2.867.790,01
Λοιπές απαιτήσεις	8	184.134,29	68.654,91
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	19	-	75.843,58
		404.507.742,81	**414.159.800,89**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	7	5.160.911,18	4.146.174,69
Λοιπές απαιτήσεις	8	4.458.941,96	7.305.578,04
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	5.169.541,83	7.576.275,77
		14.789.394,97	**19.028.028,50**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**419.297.137,78**	**433.187.829,39**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	111.031.050,00	110.737.550,00
Διαφορά υπέρ το άρτιο	13	114.854.476,37	80.151.204,87
Αποθεματικό διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	10	1.455.454,25	1.190.904,20
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο		(228.215.536,17)	(194.741.144,63)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**(874.555,55)**	**(2.661.485,56)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	15	341.415.644,70	316.801.066,35
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		5.600,00	5.600,00
Λοιπές προβλέψεις	16	777.115,65	749.262,70
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	529.346,42	492.121,30
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	76.000.000,00	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	48.003,05	-
		418.775.709,82	**318.048.050,35**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	98.166,67	116.357.755,94
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	1.297.816,84	1.443.508,66
		1.395.983,51	**117.801.264,60**
Σύνολο υποχρεώσεων		**420.171.693,33**	**435.849.314,95**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**419.297.137,78**	**433.187.829,39**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2015	**31.12.2014**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	22.799.897,86	22.933.715,24
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(12.373.610,63)	(3.294.960,26)
Λοιπά έσοδα	22	259.723,95	83.279,40
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		**10.686.011,18**	**19.722.034,38**
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	23	(5.757.983,56)	(3.057.045,80)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(1.895.391,98)	(2.024.696,67)
Αποσβέσεις	23	(143,44)	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**3.032.492,20**	**14.640.291,91**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	24	(36.559.092,61)	(34.511.251,06)
(Ζημίες) προ φόρων		**(33.526.600,41)**	**(19.870.959,15)**
Φόρος εισοδήματος	20	52.208,87	(873.075,89)
(Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		**(33.474.391,54)**	**(20.744.035,04)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους :			
Κέρδη / (Ζημίες) από αποτίμηση σε εύλογη αξία Διαθέσιμου προς Πώληση Χαρτοφυλακίου	10	440.605,55	352.790,01
Φόρος εισοδήματος	19	(176.055,50)	(91.725,40)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		**264.550,05**	**261.064,61**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		**(33.209.841,49)**	**(20.482.970,43)**
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	25	**(8,86)**	**(5,50)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2014		**110.444.050,00**	**60.447.933,37**	**929.839,59**	**(173.997.109,59)**	**(2.175.286,63)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	261.064,61	-	**261.064,61**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	(20.744.035,04)	**(20.744.035,04)**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**261.064,61**	**(20.744.035,04)**	**(20.482.970,43)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	293.500,00	19.703.271,50	-	-	**19.996.771,50**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014		**110.737.550,00**	**80.151.204,87**	**1.190.904,20**	**(194.741.144,63)**	**(2.661.485,56)**
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015		**110.737.550,00**	**80.151.204,87**	**1.190.904,20**	**(194.741.144,63)**	**(2.661.485,56)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	264.550,05	-	**264.550,05**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	(33.474.391,54)	**(33.474.391,54)**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**264.550,05**	**(33.474.391,54)**	**(33.209.841,49)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	293.500,00	34.703.271,50	-	-	**34.996.771,50**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**1.455.454,25**	**(228.215.536,17)**	**(874.555,55)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2015	**31.12.2014**
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες προ φόρων		(33.526.600,41)	(19.870.959,15)
Προσαρμογή ζημιών προ φόρων			
Προστίθενται: αποσβέσεις	6	143,44	-
Προστίθενται: προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	15	27.852,95	367.715,40
Προστίθενται: προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού		-	5.600,00
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	23	2.156.918,75	(653.144,77)
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	5	12.373.610,63	3.294.960,26
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	24	36.457.545,59	34.515.361,87
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(429.648,69)	5.584.389,41
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(108.466,70)	(445.650,11)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**16.951.355,56**	**22.798.272,91**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	(1.022.802,44)	(2.002.192,50)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	5	122.185,76	692.226,28
Αγορές άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	(990,00)	(100.614,00)
Πωλήσεις άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	-	50,00
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	(1.350.000,00)	-
Μερίσματα εισπραχθέντα	24	-	98.097,68
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου Διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου		116.552,04	-
Τόκοι εισπραχθέντες	24	8.227,44	19.706,16
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(2.126.827,20)**	**(1.292.726,38)**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Έκδοση κοινών μετοχών	13	34.996.771,50	19.996.771,50
Εισπράξεις / (Αποπληρωμές) δανείων		(40.199.460,00)	(30.000.000,00)
Τόκοι πληρωθέντες χρηματοδοτικών μισθώσεων		(10.233.539,00)	(9.839.941,30)
Τόκοι πληρωθέντες δανείων		(1.795.034,80)	(2.793.287,21)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(17.231.262,30)**	**(22.636.457,01)**
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		**(2.406.733,94)**	**(1.130.910,48)**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**7.576.275,77**	**8.707.186,25**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	11	**5.169.541,83**	**7.576.275,77**

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PICAR ΑΕ («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την διαχείριση και εκμετάλλευση του κτιρίου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της Ελ. Βενιζέλου 18, στην Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2015 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 7 Ιουνίου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές.Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση .
Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση.

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα παραμένει ευμετάβλητο και ως εκ τούτου το τελευταίο διάστημα ο χρηματοοικονομικός κίνδυνος είναι αυξημένος. Στις 28 Ιουνίου 2015, οι ελληνικές τράπεζες τέθηκαν σε αργία και ταυτόχρονα επιβλήθηκαν έλεγχοι στην κίνηση κεφαλαίων. Ωστόσο η εταιρεία δεν αντιμετώπισε ιδιαίτερο πρόβλημα ρευστότητας δεδομένου ότι το σύνολο των εσόδων της προέρχεται από πελάτες εσωτερικού οι οποίοι συνέχισαν απρόσκοπτα να τηρούν τις υποχρεώσεις τους. Επιπλέον ο Τραπεζικός δανεισμός της εταιρείας αφορά σε μακροπρόθεσμο δανεισμό απο την Μητρική Εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς η οποία σε κάθε περίπτωση προτίθεται να στηρίξει την εταιρεία.

Κατά την παρούσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920. Η μοναδική μέτοχος της εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ, προέβη εντός του έτους 2015 σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ποσού Ευρώ 35.000.000,00, με καταβολή μετρητών. Το ποσό της αύξησης χρησιμοποιήθηκε εξ ολοκλήρου για αποπληρωμή μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας, δεδομένο ότι οι λειτουργικές ανάγκες καλύπτονται από τη λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τα τεκταινόμενα και αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την επίδραση που πιθανώς να έχουν στις εργασίες της.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.3. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην εταιρία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη.Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.Στη συνέχεια αποτιμούνται σε εύλογη αξία σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Η παραπάνω λογιστική αρχή εφαρμόζεται στο ακίνητο που βρίσκεται στην Αθήνα, στο οικοδομικό τετράγωνο των οδών Ακαδημίας – Αμερικής – Πανεπιστημίου – Βουκουρεστίου, ιδιοκτησίας Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Το ακίνητο έχει ενοικιαστεί από την Εταιρεία με βάση σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης συνολικής διάρκειας πενήντα δύο ετών. Η ανακατασκευή του άρχισε το έτος 2000 και περατώθηκε το έτος 2005, οπότε και άρχισε η εκμίσθωσή του σε τρίτους. Από την έναρξη της κατασκευαστικής περιόδου η Εταιρεία συσσώρευε το κατασκευαστικό κόστος στην αξία του ακινήτου. Οι αποτίμησεις σε εύλογη αξία έγιναν σε κάθε χρήση που συντάχτηκαν χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση ΔΠΧΑ.

2.5. Μισθωμένα Πάγια

α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής
Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής
Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης.

Στην περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα μισθωμένα αυτά πάγια αναγνωρίζονται ως ενσώματα πάγια και η αντίστοιχη υποχρέωση για καταβολή των μισθωμάτων ως στοιχείο του παθητικού. Τα ενσώματα μισθωμένα πάγια αρχικά καταχωρούνται στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου παγίου και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων. Τα μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται στη χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του παγίου και της διάρκειας της μίσθωσης. Κάθε πληρωμή μισθώματος διαχωρίζεται σε κεφάλαιο και τόκο. Το ποσό του μισθώματος που αφορά το κεφάλαιο μειώνει την υποχρέωση, ενώ ο τόκος επιβαρύνει τα αποτελέσματα.

2.6. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημίες 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 ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την ημέρα απόκτησής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.9. Παροχές σε Εργαζομένους

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/1920, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών ωφελειών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.11. Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου

Οι τόκοι που επιβαρύνεται η εταιρεία για την κατασκευή ενός περιουσιακού της στοιχείου κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της περιόδου που απαιτείται προκειμένου να ολοκληρωθεί η κατασκευή του και να καταστεί αυτό εκμεταλλεύσιμο. Κατά την χρήση 2007 είχε ολοκληρωθεί όλο το κατασκευαστικό έργο και έκτοτε δεν έχουν κεφαλαιοποιήθει τόκοι. Άλλα έξοδα δανεισμού μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα.

2.12. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.
Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

2.13. Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.14. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

· τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
· τα έσοδα από μισθώματα και τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
· τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.
Κατά την παρούσα χρήση η εταιρεία δεν διενήργησε αναλογιστική μελέτη διότι δεν απασχόλησε εργαζόμενους.

2.15. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικής αναγνώρισης στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και αναγνώρισής τους για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα ισχύουν κατά τις χρήσεις που αναμένεται να ανακτηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και να τακτοποιηθούν οι υποχρεώσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

2.16. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας αφορούν βραχυπρόθεσμο δανεισμό και μακροπρόθεσμο δανεισμό με την μορφή ομολογιακού δανείου.

2.17. Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με την σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

2.18 Διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο

Το διαθέσιμο προς πώληση είναι το χαρτοφυλάκιο χρεογράφων για τα οποία δεν υπάρχει καθορισμένος χρονικός ορίζοντας διακράτησης και μπορεί να ρευστοποιηθούν ανάλογα με τις ανάγκες ρευστότητας, τις μεταβολές των επιτοκίων ή των τιμών. Η κατηγοριοποίηση χρεογράφων στο διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο δεν είναι δεσμευτική και συνεπώς επιτρέπεται η μεταγενέστερη αλλαγή κατηγοριοποίησης στο διακρατούμενο έως τη λήξη χαρτοφυλάκιο.
Οι συνήθεις αγορές και πωλήσεις των χρεογράφων του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου αναγνωρίζονται με βάση την ημερομηνία της συναλλαγής, ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει τα χρεόγραφα.

Τα χρεόγραφα του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία (συμπεριλαμβανο-μένων των εξόδων συναλλαγών) και μετέπειτα αποτιμώνται σε εύλογες αξίες με βάση τις τρέχουσες τιμές ή τις αξίες που προκύπτουν από μοντέλα αποτίμησης όπου τρέχουσες τιμές δεν είναι διαθέσιμες σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 39. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές τα οποία προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρεογράφων που κατατάσσονται στο διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο καταχωρούνται σε ειδικό αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια. Κατά την πώληση των χρεογράφων του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου, τα αντίστοιχα συσσωρευμένα κέρδη/ ζημιές μεταφέρονται από το ειδικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Τα χρεόγραφα του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου αποαναγνωρίζονται όταν παύει να είναι εφικτή η λήψη των ταμειακών ροών ή όταν η Εταιρεία έχει μεταφέρει κατά το μεγαλύτερο μέρος όλους τους κινδύνους και τα οφέλη σε τρίτους. Όταν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι το διαθέσιμο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού έχει υποστεί μόνιμη απομείωση, τότε η συσσωρευμένη ζημιά που έχει αναγνωριστεί στα ίδια κεφάλαια μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Η ζημιά αυτή είναι η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της τρέχουσας αξίας αφού αφαιρεθεί τυχόν ζημιά απομείωσης που αναγνωρίσθηκε στα αποτελέσματα σε προηγούμενη περίοδο. Η ζημιά απομείωσης των μετοχών του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου, που έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα, δεν μπορεί να αντιστραφεί.

2.19. Συγκριτικά στοιχεία

Στις περιπτώσεις που κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης. Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.20. 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. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές»

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από την κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τρία ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιασδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάση του ΔΠΧΑ 11 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 (Τροποποιήσεις) «Γεωργία: Διαρκείς φυτείες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτές οι τροποποιήσεις αλλάζουν τη χρηματοοικονομική αναφορά των διαρκών φυτειών, όπως τα αμπέλια και τα δέντρα που παράγουν φρούτα. Οι διαρκείς φυτείες πρέπει να λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο όπως τα ιδιοκατασκευασμένα ενσώματα πάγια. Συνεπώς, οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβάνουν τις διαρκείς φυτείες στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 16, αντί του ΔΛΠ 41. Η παραγωγή που αναπτύσσεται στις διαρκείς φυτείες παραμένει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) "Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

3 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων
Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:
i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.
ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά + / - 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου θα μεταβαλλόταν κατά 11 εκατ. περίπου.
β. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»
Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσης κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά,και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

(β) Απομείωση Αξίας Απαιτήσεων
Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(γ) Φόρος εισοδήματος
Απαιτείται κρίση από τη διοίκηση της εταιρείας για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος, καθώς υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα της επιβληθούν επιπλέον φόροι. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικά αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και τον αναβαλλόμενο φόρο της περιόδου.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.
Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά σε περιπτώσεις αθέτησης της υποχρέωσης των αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.
Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολούθως απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικο κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Απαιτήσεις από πελάτες	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	5.160.911,18	4.146.174,69
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
> 12 μηνών	844.750,36	889.202,00
μείον: προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(844.750,36)	(889.202,00)
	5.160.911,18	**4.146.174,69**

Λοιπές απαιτήσεις	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	4.643.076,25	7.374.232,95
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση	5.737.177,62	3.535.807,23
μείον: προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(5.737.177,62)	(3.535.807,23)
	4.643.076,25	**7.374.232,95**

Έναντι των απαιτήσεων σε καθυστέρηση ποσού € 6.581.927,98 έχουν σχηματιστεί ισόποσες προβλέψεις απομείωσης.

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, μια αύξηση / (μείωση) κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση κατά € 419 χιλιάδες / (μείωση) κατά € 74 χιλιάδες αντίστοιχα στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**31.12.2015**	**31.12.2014**
μέχρι 1 μήνα	204.483,78	232.382,86
1 με 3 μήνες	778.207,96	903.126,70
πάνω από 3 μήνες	315.125,10	307.999,10
	1.297.816,84	**1.443.508,66**

Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	**31.12.2015**	**31.12.2014**
μέχρι 1 μήνα	-	-
1 με 3 μήνες	98.166,67	-
πάνω από 3 μήνες	-	116.357.755,94
	98.166,67	**116.357.755,94**

4.5. Διαχείριση κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.
Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο δανεισμό από τη Τράπεζα Πειραιώς και στη τρέχουσα χρήση παρουσιάζει αρνητική χρηματοοοικονομική μόχλευση λογω των συσσωρευμένων ζημιών. Από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια, με τους οποίους η Εταιρεία θα συμμορφωθεί όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.1.

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτιμησής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	410.676.593,95	412.678.501,71
Προσθήκες	1.022.802,44	1.985.278,78
Πωλήσεις / Διαγραφές	(15.785,76)	(692.226,28)
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(12.373.610,63)	(3.294.960,26)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**399.310.000,00**	**410.676.593,95**

Στο τέλος της χρήσης πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από την American Appraisal, ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

6 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	31.12.2015	31.12.2014
Κόστος κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**620.117,47**	**519.553,47**
Προσθήκες	990,00	100.614,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	(50,00)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**621.107,47**	**620.117,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**(173.199,03)**	**(190.112,75)**
Αποσβέσεις χρήσης	(143,44)	-
Λοιπές κινήσεις	-	16.913,72
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(173.342,47)**	**(173.199,03)**
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**447.765,00**	**446.918,44**

Οι ασώματες ακινητοποιήσεις αφορούν λογισμικό και σήμα βιομηχανικής ιδιοκτησίας, το οποίο απόκτησε μέσω της απορρόφησης της εταιρείας GREATING A.E. η οποία ολοκληρώθηκε την 28η Μαΐου 2008.
Κατά την προηγούμενη χρήση πραγματοποιήθηκαν προσθήκες οι οποίες αφορούν κυρίως σε αγορά εμπορικών σημάτων των θεάτρων που βρίσκονται στο Μέγαρο Μ.Τ.Σ. από την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΘΕΑΜΑΤΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.

7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2015 και 31.12.2014 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	31.12.2015	31.12.2014
Απαιτήσεις από τη μητρική	62.195,44	156.991,89
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	552.444,73	-
Λοιποί πελάτες	4.228.461,31	3.603.559,07
Επιταγές εισπρακτέες	977.910,69	1.019.707,63
Γραμμάτια Εισπρακτέα	184.649,37	255.118,10
ΣΥΝΟΛΑ (Προ προβλέψεων)	**6.005.661,54**	**5.035.376,69**
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(844.750,36)	(889.202,00)
ΣΥΝΟΛΑ (Μετά από προβλέψεις)	**5.160.911,18**	**4.146.174,69**

Τα παραπάνω υπόλοιπα προέρχονται από συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων. Πρόκειται για πρόσφατα συμβόλαια και δεν υπάρχει αναγκαιότητα σχηματισμού προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων λόγω της άμεσης είσπραξης των υπολοίπων με την εξαίρεση ποσού € 844.750,36 το οποίο ήταν σε καθυστέρηση και για το οποίο σχηματίστηκε πρόβλεψη.

8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	184.134,29	68.654,91
Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	**184.134,29**	**68.654,91**
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις (προ προβλέψεων)	9.682.354,82	9.682.354,82
Λοιποί χρεώστες	513.764,76	1.159.030,45
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	**10.196.119,58**	**10.841.385,27**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(5.737.177,62)	(3.535.807,23)
ΣΥΝΟΛΑ	**4.458.941,96**	**7.305.578,04**

Με βάση απόφαση 126399/08.12.2015 του Υπουργείου Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού η Εταιρεία θα λάβει το ποσό επιχορήγησης ευρώ 4.402.800,00, αντί του ποσού ευρώ 9.682.354,82 που είχε αρχικά εκτιμηθεί και κατά συνέπεια σχηματίστηκε ποσό σωρευμένης πρόβλεψης ευρώ 5.279.554,82 κατά την τρέχουσα χρήση και την χρήση 2013.

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου	**24.000,00**	**24.000,00**
Αγορές περιόδου	1.350.000,00	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου	**1.374.000,00**	**24.000,00**

Οι συμμετοχές της εταιρείας αναλύονται ως εξής :

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΧΩΡΑ
LINKLIFE FOOD&ENTERTAINMENT HALL A.E.	Οργάνωση, διαχείριση, λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση επιχειρήσεων υγειονομικού ενδιαφέροντος	1.374.000,00	100,00%	Ελλάδα

Η εταιρεία PICAR A.E. δεν συντάσσει ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, καθώς οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της LINKLIFE FOOD & ENTERTAINMENT HALL A.E. με σκοπό την εκμετάλλευση εστίασης και περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Τράπεζας Πειραιώς με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Εταιρεία	Αξία Κτήσης	Εύλογη αξία	Υπεραξία μετά από φόρους
ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.	1.141.907,96	3.191.843,52	1.455.454,25

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2008 η εταιρεία απέκτησε το 14% της εταιρείας NORTHLANDMARK η οποία έχει ως αντικείμενο την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου Golden Hall. Κατά τη διάρκεια του 2011 η Northlandmark προέβη σε αύξηση κεφαλαίου και η Εταιρεία συμμετείχε με ποσό ευρώ 278.460. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013 η Northlandmark συγχωνεύθηκε δι' απορροφήσεως με την εταιρεία ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. και κατά συνέπεια το ποσοστό συμμετοχής στην ανωτέρω εταιρεία διαμορφώθκε σε 5,88%. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2015 δεν πραγματοποιήθηκε κάποια περαιτέρω διαφοροποίηση στα ποσοστά συμμετοχής. Η αξία των παραπάνω συμμετοχών καταχωρήθηκαν στο Διαθέσιμο προς Πώληση χαρτοφυλάκιο σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η αξία των συμμετοχών κατά την 31.12.2015 αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία και προέκυψε υπεραξία προ φόρων ποσού ευρώ 441 χιλ. Η αποτίμηση σε εύλογη αξία είναι στο "Επίπεδο 3" της ιεραρχίας των εύλογων αξιών όπως περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 7. Το Επίπεδο 3 των εύλογων αξιών αφορά σε αποτιμήσεις που γίνονται βάσει τεχνικών αποτίμησης και βασίζονται σε δεδομένα τα οποία δεν είναι διαθέσιμα σε ενεργές αγορές.

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2015	31.12.2014
Ταμείο	284,94	587,76
Καταθέσεις όψεως	5.169.256,89	7.575.688,01
Καταθέσεις προθεσμίας	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	**5.169.541,83**	**7.576.275,77**

Τα ποσά των € 5.134.379,77 και € 7.540.810,89 αφορούν καταθέσεις στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς για τα έτη 2015 και 2014 αντίστοιχα.

12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	31.12.2015		01.01.2015 - 31.12.2015	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	5.196.575,21	76.098.960,76	8.712.799,45	1.791.848,32
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	622.363,33	12.793,15	480.437,53	406.625,54
ΣΥΝΟΛΑ	**5.818.938,54**	**76.111.753,91**	**9.193.236,98**	**2.198.473,86**

	31.12.2014		01.01.2014 - 31.12.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	7.697.802,78	116.428.581,09	8.343.314,01	2.775.168,71
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	541.515,54	12.576,75	246.837,48	412.205,86
ΣΥΝΟΛΑ	**8.239.318,32**	**116.441.157,84**	**8.590.151,49**	**3.187.374,57**

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 5.196.575,21 (2014 € 7.697.802,78), αφορούν κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως ενώ συμπεριλαμβάνονται και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι υποχρεώσεις των € 76.098.960,76 (2014 € 116.428.581,09) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό στη μητρική τράπεζα.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2015 έως 31.12.2015 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 40.666.65. Για την περίοδο από 1.1.2014 έως 31.12.2014 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 1.000,00.

13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το 2015 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η αύξηση έγινε με την έκδοση 10.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 29,35. Από την ανωτέρω αύξηση προέκυψε διαφορά υπέρ το άρτιο ποσού Ευρώ 34.706.500,00 και πραγματοποιήθηκαν έξοδα αύξησης κεφαλαίου ποσού Ευρώ 3.228,50.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2014	3.763.000	110.444.050,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.000	293.500,00
Υπόλοιπο 31.12.2014	**3.773.000**	**110.737.550,00**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2015	3.773.000	110.737.550,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.000	293.500,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	**3.783.000**	**111.031.050,00**

14 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα πιστωτικά ιδρύματα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Μέχρι 1 έτος	98.166,67	116.357.755,94
Από 1 μέχρι και 5 έτη	76.000.000,00	-
Σύνολο	**76.098.166,67**	**116.357.755,94**

Το ομολογιακό δάνειο της εταιρείας ανανεώθηκε τον Σεπτέμβριο 2015 , λήγει την 31.05.2017 και μεταφέρθηκε από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων προς πιστωτικά ιδρύματα προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, καθώς τα όλα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Το μέσο κόστος του τραπεζικού δανεισμού για τη χρήση 2015 ανέρχεται σε 1,56% έναντι 1,76% της προηγούμενης χρήσης.

15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι υποχρεώσεις σε leasing της Εταιρείας αφορούν την υποχρέωση προς το Μετοχικό Ταμείο Στρατού για καταβολή μελλοντικών ενοικίων προεξοφλημένων σε παρούσες αξίες με επιτόκιο 11% και αναλύονται ως ακολούθως:

15.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης για το δικαίωμα της εκμετάλλευσης του κτιρίου του Μ.Τ.Σ. είναι € 341.415.644,70.

15.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	31.12.2015	31.12.2014
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση επόμενης χρήσης	-	-
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	341.415.644,70	316.801.066,35
Σύνολο	**341.415.644,70**	**316.801.066,35**

15.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης για τις χρήσεις 2015 και 2014 ήταν 11%.

15.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	31.12.2015	31.12.2014
Μέχρι 1 έτος	23.726.865,09	10.233.538,96
Από 1 μέχρι και 5 έτη	115.897.623,47	108.923.871,68
Περισσότερο από 5 έτη	2.058.482.064,98	2.089.182.681,85
Σύνολο	**2.198.106.553,54**	**2.208.340.092,49**
Μείον : μελλοντικοί τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(1.856.690.908,84)	(1.891.539.026,14)
Παρούσα αξία υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση	**341.415.644,70**	**316.801.066,35**

Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Μέχρι 1 έτος	13.828.855,83	24.614.578,34
Από 1 μέχρι και 5 έτη	48.275.173,95	49.773.806,97
Περισσότερο από 5 έτη	279.311.614,92	242.412.681,04
Σύνολο	**341.415.644,70**	**316.801.066,35**

16 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ακόλουθες προβλέψεις:

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	749.262,70	381.547,30
Κίνηση Περιόδου	27.852,95	367.715,40
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	**777.115,65**	**749.262,70**

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις, όπως αναφέρεται στη σημείωση 27.

17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύσεις ενοικίων που έχουν ληφθεί σύμφωνα με τις μισθωτικές συμβάσεις και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Εγγυήσεις μισθωμάτων	529.346,42	492.121,30
Σύνολο	**529.346,42**	**492.121,30**

18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	-	-
Λοιποί φόροι τέλη	514.186,96	690.277,07
Λοιποί πιστωτές	783.629,88	753.231,59
ΣΥΝΟΛΑ	**1.297.816,84**	**1.443.508,66**

19 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση συντελεστή 29% (2014: 26%), που αφορά η κάθε περίπτωση αναβαλλόμενης φορολογίας. Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προέρχεται από προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων και αποτίμηση διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου. Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για την χρήση 2014 είναι 75.843,58 € ενώ για την χρήση 2015 η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση είναι ποσού 48.003,05 € και αναλύεται ως ακολούθως:

Αναβαλλόμενη απαίτηση / υποχρέωση (συμψηφιστικά)	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης	75.843,58	1.040.644,87
Υπεραξία επενδυτικού ακινήτου	-	-
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	52.040,87	(874.531,89)
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	168,00	1.456,00
Κέρδη / (Ζημία) από αποτίμηση σε εύλογη αξία	(176.055,50)	(91.725,40)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(48.003,05)**	**75.843,58**

20 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Αναβαλλόμενος φόρος	52.208,87	(873.075,89)
Σύνολο	**52.208,87**	**(873.075,89)**

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 29% επί των κερδών της τρέχουσας χρήσης (2014: 26%).

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Κέρδη / Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	**(33.526.600,41)**	**(19.870.959,15)**
Φόρος υπολογισμένος με 29% (2014: 26%)	8.716.916,11	5.166.449,38
Φόρος που αναλογεί στο μη υποκείμενο σε φόρο εισόδημα	-	-
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(428.639,02)	(251.793,64)
Επίδραση από τη μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	57.031,08	-
Χρήση προηγούμενων μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών	(8.293.099,30)	(5.787.731,63)
Διαφορά Φορολογικού ελέγχου	-	-
Φόρος εισοδήματος	**52.208,87**	**(873.075,89)**

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», η οποία υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Για τις χρήσεις 2011 έως 2014 πραγματοποιήθηκε ο φορολογικός έλεγχος και εκδόθηκε από τους νόμιμους ελεγκτές της Εταιρείας Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2015 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PWC ΑΕ. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

21 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Έσοδα από μισθώματα	22.799.897,86	22.933.715,24
Σύνολο	**22.799.897,86**	**22.933.715,24**

22 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	149.242,29	15.111,48
Αποζημιώσεις ασφαλιστικών εταιρειών	4.081,66	68.167,92
Κέρδη από πώληση εξοπλισμού	106.400,00	-
Σύνολο	**259.723,95**	**83.279,40**

23 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2015			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(104.375,04)	-	-	(104.375,04)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(572.892,65)	(168.609,59)	-	(741.502,24)
Παροχές Τρίτων	(2.678.493,15)	(68.654,17)	-	(2.747.147,32)
Φόροι - τέλη	-	(1.045.546,03)	-	(1.045.546,03)
Διάφορα έξοδα	(217.451,02)	(476.726,36)	(135.855,83)	(830.033,21)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(143,44)	-	(143,44)
Προβλέψεις	(2.184.771,70)	-	-	(2.184.771,70)
ΣΥΝΟΛΑ	**(5.757.983,56)**	**(1.759.679,59)**	**(135.855,83)**	**(7.653.518,98)**

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2014			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(106.109,53)	-	-	(106.109,53)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(408.763,59)	(180.812,26)	-	(589.575,85)
Παροχές Τρίτων	(2.157.841,88)	(57.846,16)	-	(2.215.688,04)
Φόροι - τέλη	-	(1.038.762,98)	-	(1.038.762,98)
Διάφορα έξοδα	(243.069,81)	(468.328,05)	(278.947,22)	(990.345,08)
Προβλέψεις	(141.260,99)	-	-	(141.260,99)
ΣΥΝΟΛΑ	**(3.057.045,80)**	**(1.745.749,45)**	**(278.947,22)**	**(5.081.742,47)**

24 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) – ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01.-31.12.2015	01.01.-31.12.2014
Έσοδα από τόκους	8.227,44	19.706,16
Έσοδα μερισμάτων	-	98.097,68
Λοιπά έσοδα	4.852,98	4.110,81
Έξοδα τόκων	(36.572.173,03)	(34.633.165,71)
ΣΥΝΟΛΑ	**(36.559.092,61)**	**(34.511.251,06)**

25 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με βάση τα κέρδη μετά φόρων αναλογούντα στους μετόχους της Εταιρείας και το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια του έτους. Τα προσαρμοσμένα κέρδη είναι ίσα με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

	31.12.2015	31.12.2014
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	3.779.904	3.768.589
Κέρδη / (Ζημιές) αναλογούντα στους μετόχους της Εταιρείας	(33.474.391,54)	(20.744.035,04)
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (σε €)	**(8,86)**	**(5,50)**

26 ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Δεν έγινε διανομή μερίσματος τις προηγούμενες χρήσεις και δεν προτίθεται η Εταιρεία να διανείμει μέρισμα ούτε και για τη χρήση 2015.

27 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Εκκρεμεί αγωγή κατά της Εταιρείας για επίδικη υπόθεση ποσού € 381 χιλ. περίπου. Για την ανωτέρω επίδικη υπόθεση είχε σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη στις προηγούμενες χρήσεις. Κατά την τρέχουσα χρήση έγινε πρόσθετη πρόβλεψη επίδικων υποθέσεων ποσού € 28 χιλ. περίπου και δεν αναμένονται περαιτέρω επίπτωσεις στη λειτουργία και την οικονομική θέση της εταιρείας.

β) Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας λειτουργούντος ως μισθωτή.

Η Εταιρεία μισθώνει τα γραφεία της με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν διάφορους όρους, ρήτρες αναπροσαρμογής και δικαιώματα ανανέωσης. Η Εταιρεία απαιτείται να δώσει προειδοποίηση 6 μηνών για τον τερματισμό των συμφωνιών.

Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Μέχρι 1 έτος	82.219,63	56.653,20
Από 1 μέχρι και 5 έτη	171.019,67	188.882,90
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
Σύνολο	**253.239,29**	**245.536,10**

28 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο, μέσω λειτουργικής μίσθωσης θεωρήθηκε η συνολική περίοδος μίθωσης του ακινήτου μέχρι το 2052. Για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης λήφθηκε υπόψη η προαναφερόμενη περίοδος μίσθωσης.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται στο ποσό των € 2.530.530.007,39, ενώ το 2014 ήταν € 2.751.506.994,53 και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Μέχρι 1 έτος	24.667.977,00	24.529.666,97
Από 1 μέχρι και 5 έτη	139.821.274,00	94.853.800,14
Περισσότερο από 5 έτη	2.366.040.756,39	2.632.123.527,42
Σύνολο	**2.530.530.007,39**	**2.751.506.994,53**

Οι απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις της χρήσης 2014 αναμορφώθηκαν για σκοπούς συγκρισιμότητας με τη χρήση 2015.

29 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 6 Ιουνίου 2016, εκδόθηκε η απόφαση του Πρωτοδεικείου Αθηνών σχετικά με το αίτημα προσωρινής διαταγής πού υποβλήθηκε από την Picar ΑΕ έναντι του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, για την προσωρινή αναστολή της ενεργοποίησης της ρήτρας του 156% στα μισθώματα που καταβάλλονται στο Μετοχικό Ταμείο Στρατού.

Σύμφωνα με την απόφαση αυτή, το αίτημα της εταιρείας έγινε δεκτό και το προσωρινά καταβλητέο ετήσιο αντάλλαγμα ρυθμίστηκε στο ύψος του καταβαλλόμενου μέχρι και τον Φεβρουάριο του 2016 δηλ. € 10.299.561,79. Η εταιρεία καλείται να καταβάλει το ποσό αυτό μέχρι και την συζήτηση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων στην μετ αναβολή ορισθείσα δικάσιμο και με τον όρο συζήτησης της σ αυτήν (δικάσιμος της 4 Απριλίου 2017). Κατά την χρήση 2016, έχουν ήδη καταβληθεί € 8.319.675,09.

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε. Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΤΑΜΒΑΚΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 082948	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΚ 043158	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 619135 ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 99462- Α' ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «PICAR Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «PICAR Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.», 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 «PICAR Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.» 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

α) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχηση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από το άρθρο 43α (παρ.3α) του κ.ν. 2190/1920.

β) Σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη σημείωση 2.1 των οικονομικών καταστάσεων το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο τέλος της κλειόμενης χρήσης ήταν αρνητικό με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2016
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Σούρμπης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 16891

Πράισγουωτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2015 έως 31.12.2015 όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξή της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2015 ανερχόταν σε € 111.031.050,00 διαιρούμενο σε 3.783.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 29,35 η κάθε μία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2015 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και παρουσιάζουν τις ακόλουθες προσαρμογές: το δικαίωμα της διαχείρισης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Κεντρικού Μεγάρου του Μ.Τ.Σ. εμφανίζεται στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της εταιρείας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 17, που αφορούν την παρουσίαση και λογιστική παρακολούθηση επενδυτικών ακινήτων, των οποίων το δικαίωμα εκμετάλλευσης έχει παραχωρηθεί μέσω μακροχρόνιας χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease). Λόγω της συγκεκριμένης προσαρμογής, η υποχρέωση για το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα», πλέον κατασκευαστικού κόστους και κεφαλαιοποιημένων τόκων κατασκευαστικής περιόδου και υπεραξίας από προσαρμογή σε εύλογη αξία. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προς το Μ.Τ.Σ. για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραπάνω δικαιώματος ανέρχεται σε € 341,4 εκ. περίπου, και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπροθέσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρία κατά τη χρήση του 2015 εκμίσθωσε το επενδυτικό της ακίνητο.

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα παραμένει ευμετάβλητο και ως εκ τούτου το τελευταίο διάστημα ο χρηματοοικονομικός κίνδυνος είναι αυξημένος. Στις 28 Ιουνίου 2015, οι ελληνικές τράπεζες τέθηκαν σε αργία και ταυτόχρονα επιβλήθηκαν έλεγχοι στην κίνηση κεφαλαίων. Ωστόσο η εταιρεία δεν αντιμετώπισε ιδιαίτερο πρόβλημα ρευστότητας δεδομένου ότι το σύνολο των εσόδων της προέρχεται από πελάτες εσωτερικού οι οποίοι συνέχισαν απρόσκοπτα να τηρούν τις υποχρεώσεις τους. Επιπλέον ο Τραπεζικός δανεισμός της εταιρείας αφορά σε μακροπρόθεσμο δανεισμό απο την Μητρική Εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς η οποία σε κάθε περίπτωση προτίθεται να στηρίξει την εταιρεία.

Κατά την παρούσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920. Η μοναδική μέτοχος της εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ, προέβη εντός του έτους 2015 σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ποσού Ευρώ 35.000.000,00, με καταβολή μετρητών. Το ποσό της αύξησης χρησιμοποιήθηκε εξ ολοκλήρου για αποπληρωμή μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας, δεδομένο ότι οι λειτουργικές ανάγκες καλύπτονται από τη λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τα τεκταινόμενα και αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την επίδραση που πιθανώς να έχουν στις εργασίες της.

3. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2015, το σύνολο του κτιρίου του ΜΤΣ είχε εκμισθωθεί. Από την εκμετάλλευση των χώρων του Μ.Τ.Σ. προήλθαν έσοδα ενοικίων ύψους € 22,8 εκ.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε έσοδα ύψους € 22,8 εκ και ζημία από την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου ύψους € 12,4 εκ. Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 5,8 εκ., τα λοιπά λειτουργικά έξοδα σε € 1,9 εκ. και τα έξοδα διαφήμισης είναι ποσού € 0,14 εκ. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ήταν € 36,6 εκ. Αυτά είχαν σαν αποτέλεσμα να διαμορφώσουν ζημίες προ φόρων ποσού € 33,5 εκ.

5. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 6 Ιουνίου 2016, εκδόθηκε η απόφαση του Πρωτοδεικείου Αθηνών σχετικά με το αίτημα προσωρινής διαταγής πού υποβλήθηκε από την Picar ΑΕ έναντι του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, για την προσωρινή αναστολή της ενεργοποίησης της ρήτρας του 156% στα μισθώματα που καταβάλλονται στο Μετοχικό Ταμείο Στρατού.

Σύμφωνα με την απόφαση αυτή, το αίτημα της εταιρείας έγινε δεκτό και το προσωρινά καταβλητέο ετήσιο αντάλλαγμα ρυθμίστηκε στο ύψος του καταβαλλόμενου μέχρι και τον Φεβρουάριο του 2016 δηλ. € 10.299.561,79. Η εταιρεία καλείται να καταβάλει το ποσό αυτό μέχρι και την συζήτηση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων στην μετ αναβολή ορισθείσα δικάσιμο και με τον όρο συζήτησης της σ αυτήν (δικάσιμος της 4 Απριλίου 2017). Κατά την χρήση 2016, έχουν ήδη καταβληθεί € 8.319.675,09.

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Ανάλυση των χρηματοοικονομικών κινδύνων παρουσιάζεται στη σημείωση 4 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μετά από αυτά παρακαλούμε όπως :

1. Εγκρίνετε τη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, τη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, τη Κατάσταση Ταμειακών Ροών και τις λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις για τη διαχειριστική περίοδος 01/01/2015 - 31/12/2015.

2. Απαλλάξετε τα μέλη του Δ.Σ. και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2015 (διαχειριστική περίοδος 01/01/2015 - 31/12/2015),

3. Διορίσετε για την χρήση 2016 έναν (1) τακτικό και έναν (1) αναπληρωματικό ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2016
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ
Α.Δ.Τ ΑΚ 043158