

REMBO S.A.

REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της χρήσης

από 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της REMBO S.A. την 25 Απριλίου 2017.

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	13
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	13
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	13
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	13
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα	13
2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	13
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	13
2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	14
2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14
2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο	14
2.9 Προβλέψεις	14
2.10 Δανειακές υποχρεώσεις	14
2.11 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	15
2.12 Διανομή μερισμάτων	15
2.13 Φορολογία	15
2.14 Αναγνώριση εσόδων	15
2.15 Έσοδα και έξοδα από τόκους	15
2.16 Αναμορφώσεις Κονδυλίων	15
2.17 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	15
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	17
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	18
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	18
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	18
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	18
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	20
4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας	20
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	20
6 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21
7 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21
8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	21
9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	22
10 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	22
11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
12 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23

13	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
14	ΦΟΡΟΙ	23
15	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
16	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
17	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	24
18	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	24
19	ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	24
20	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	24
21	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	24
22	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	25
23	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	25

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΤΟΥΣ 2016
προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων
της REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στην αμέσως επόμενη χρήση.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Κατά τη διάρκεια του 2016, παρά την καθυστέρηση του κλεισίματος της πρώτης αξιολόγησης του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής, τα βασικά δημοσιονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας για το 2016 παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις.

Όσον αφορά στο 2017, η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του προγράμματος στήριξης θέτει σε κίνδυνο την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων του έτους, τη συμφωνία σχετικά με το δημόσιο χρέος καθώς και την ένταξη στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ. Η πορεία της αγοράς των ακινήτων επηρεάστηκε από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και από τη μη προσέλκυση επενδύσεων.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**Έσοδα - έξοδα**

- Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2016 ανήλθε στα € 4.940 χιλ. από € 6.753 χιλ. την 31.12.2015. Σαν επακόλουθο, τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε ζημίες € 1.813 χιλ. έναντι ζημιών € 3.331 χιλ. κατά τη χρήση του 2015. Η αποτίμησή τους έγινε από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή.

- Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα μειώθηκαν κατά 29% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 173 χιλ. έναντι € 244 χιλ. το 2015.

-Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για το 2016 αυξήθηκαν κατά 123% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 198 χιλ. έναντι € 89 χιλ. για το 2015, λόγω αύξησης του ΕΝΦΙΑ.

Αποτελέσματα

- Οι προ φόρων ζημίες της Εταιρείας για το 2016 ανήλθαν σε € 2.128 χιλ. έναντι ζημιών € 3.492 χιλ. το 2015 και οφείλονται κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας.

- Οι ζημίες μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε € 2.158 χιλ. έναντι ζημιών € 3.500 χιλ. το 2015.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2016, ανήλθαν σε € 267 χιλ. έναντι € 237 χιλ. την 31.12.2015.

Τα υπόλοιπα δανείων της Εταιρείας ανήλθαν σε € 5.282 χιλ. την 31.12.2016 όσα και την 31.12.2015, δεδομένου ότι στο 2016 δεν υπήρχε υποχρέωση αποπληρωμής κεφαλαίου.

Βασικοί Αριθμοδείκτες

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση της Εταιρείας, όπως προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις.

	2016	2015
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>		
Σύνολο Ενεργητικού	5,69%	4,85%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>		
Σύνολο Υποχρεώσεων	-17,12%	17,77%
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>		
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,68	1,55

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους πρώτους κλάδους που θα επανέλθει σε ανοδική τροχιά, εφόσον η Ελλάδα ξεφύγει από το σημερινό υφεσιακό φαύλο κύκλο. Η προοπτική σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, τον περιορισμό της γραφειοκρατίας, την ολοκλήρωση του έργου του κτηματολογίου, καθώς και από τη διαμόρφωση ενός σταθερού φορολογικού θεσμικού πλαισίου.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων παρατηρείται ουσιαστική ανάκαμψη της μισθωτικής συναλλακτικής δραστηριότητας η οποία δε διαφαίνεται να σχετίζεται τόσο με τις προσδοκίες γενικότερης ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας όσο με τα ίδια τα θεμελιώδη της κτηματαγοράς τα οποία και έπειτα από την ευρεία επιδείνωσή τους από το 2008 και της ραγδαίας πτώσης της κατασκευαστικής δραστηριότητας, έχουν αναδείξει σημαντικές ευκαιρίες κυρίως σε ακίνητα πρώτης κατηγορίας πυροδοτώντας την αντιστροφή της τάσης που επικράτησε την τελευταία επταετία όπου η επιχειρηματική δραστηριότητα συρρικνωνόταν σε άξονες με απόθεμα χώρων δεύτερης και τρίτης κατηγορίας.

Στο πλαίσιο όπου παράλληλα επιβεβαιωθούν θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης του ΑΕΠ, αναμένεται το νέο μακροχρόνιο σημείο ισορροπίας της κτηματαγοράς να εξαρτηθεί πλήρως από την ελαστικότητα της ζήτησης και το 2017 να αποτελεί έτος θετικού ρυθμού μεταβολής των ενοικίων σε όλους τους κλάδους των επαγγελματικών ακινήτων ενώ η σταθεροποίηση των ζητούμενων αποδόσεων αναμένουμε να επιφέρει και μικρή αύξηση των τιμών έπειτα από μία σωρευτική απώλεια από το 2008 που κατά μέσο όρο ξεπερνά το 55,0% στο σύνολο της κτηματαγοράς.

Ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβαρύνθηκε άμεσα από τις αλλαγές του φορολογικού πλαισίου, με πιο πρόσφατες αυτές του Ν. 4389/2016 και του Ν. 4393/2016. Η επιβάρυνση από την αύξηση του φορολογικού συντελεστή, καθώς και η αύξηση του συντελεστή του συμπληρωματικού φόρου στον ΕΝΦΙΑ αποτυπώνονται στα οικονομικά αποτελέσματα της χρήσης. Το 2016 χαρακτηρίστηκε από την ελαφρά πτωτική τάση, θεωρούμενη ως εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το γεγονός ότι η Εταιρεία κατά την 31.12.2016 εμφανίζει αρνητικά ίδια κεφάλαια, κυρίως λόγω των μεγάλων ζημιών από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, σε συνδυασμό με τις δανειακές υποχρεώσεις για ομολογιακά δάνεια και την έλλειψη της απαιτούμενης ταμειακής ρευστότητας, οδήγησαν τη Διοίκηση της Εταιρείας στη λήψη απόφασης για συγχώνευση της Εταιρείας με τη μητρική της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. Έτσι κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβούλιου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30.01.2017, αποφασίστηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με τη μητρική της εταιρεία TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 78 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως σήμερα ισχύουν, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Ως ισολογισμός μετασηματισμού για το σκοπό της συγχώνευσης, ορίστηκε ο ισολογισμός της 31.01.2017.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2016 δε διαθέτει υποκαταστήματα.

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές είτε η ίδια είτε με πρόσωπα που ενεργούν στο όνομα της ή για λογαριασμό της.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ**Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνο, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των παραπάνω χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς**1) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

2) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 1%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

3) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία/κέρδος αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 52.815,43 το 2016 (2015: € 52.822,54).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

γ) Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών πιστωτικών ορίων και ικανής πιστοληπτικής ικανότητας.

δ) Κίνδυνος κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν 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 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.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή / και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή / και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του ύψους των κεφαλαίων και των υποχρεώσεών της. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβούλου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30.01.2017, αποφασίστηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με τη μητρική της εταιρεία TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 78 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως σήμερα ισχύουν, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Ως ισολογισμός μετασχηματισμού για το σκοπό της συγχώνευσης, ορίστηκε ο ισολογισμός της 31.01.2017.

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2016.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2017

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Γεώργιος Θεοδωρόπουλος



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της “ REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016, 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, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β’/2848/23.10.2012). 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 παρουσίας 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 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, 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

Στη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων έχει καταστεί αρνητικό, εξαιτίας της ζημίας ύψους € 1.813 χιλ., που προέκυψε από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας. Στην από 30/01/2017 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου αποφασίστηκε η απορρόφηση της Εταιρείας από τη μητρική εταιρεία TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 78 του Κωδ. Ν. 2190/1920, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Στο πλαίσιο της ως άνω συγχώνευσης, η 31^η Ιανουαρίου 2017 έχει οριστεί ως ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



Πράιςγουωτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 27 Απριλίου 2017
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	<u>Σημ.</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	4.940.000,00	6.753.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	6	13.898,60	13.898,60
		4.953.898,60	6.766.898,60
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	7	20.874,45	63.859,25
Λοιπές απαιτήσεις	6	10.884,29	43.588,36
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	267.379,82	237.263,85
		299.138,56	344.711,46
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		5.253.037,16	7.111.610,06
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	151.500,00	151.500,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	7.866.500,00	7.866.500,00
(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	10	(9.103.093,79)	(6.944.861,95)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(1.085.093,79)	1.073.138,05
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	11	5.012.372,50	5.229.250,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	886.600,00	586.600,00
		5.898.972,50	5.815.850,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	13	147.401,48	165.948,42
Δανειακές υποχρεώσεις	11	269.170,00	53.003,67
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	14	22.586,97	3.669,92
		439.158,45	222.622,01
Σύνολο υποχρεώσεων		6.338.130,95	6.038.472,01
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		5.253.037,16	7.111.610,06

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	<u>Σημ.</u>	<u>01.01.-31.12.2016</u>	<u>01.01.-31.12.2015</u>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	173.366,81	243.654,50
Σύνολο Εσόδων		173.366,81	243.654,50
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(1.813.000,00)	(3.331.434,00)
Έξοδα ακινήτων	16	(137.731,91)	(49.356,56)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	(31.337,71)	(19.400,86)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	6,7	(28.822,90)	(20.000,00)
Άλλα έσοδα		0,00	29.371,13
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		(1.837.525,71)	(3.147.165,79)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	18	(290.887,39)	(344.725,61)
(Ζημίες) προ φόρων		(2.128.413,10)	(3.491.891,40)
Φόρος	14	(29.818,74)	(8.408,39)
(Ζημίες) μετά από φόρους		(2.158.231,84)	(3.500.299,79)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα		0,00	0,00
Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημίες) μετά από φόρους		(2.158.231,84)	(3.500.299,79)
<u>(Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</u>			
-Μετόχους της μητρικής		(2.158.231,84)	(3.500.299,79)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
		(2.158.231,84)	(3.500.299,79)
(Ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & μειωμένα	19	(14,2458)	(24,1311)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ζημίες εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015	140.000,00	5.578.000,00	(3.444.562,16)	2.273.437,84
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11.500,00	2.288.500,00	0,00	2.300.000,00
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2015 – 31.12.2015	0,00	0,00	(3.500.299,79)	(3.500.299,79)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	151.500,00	7.866.500,00	(6.944.861,95)	1.073.138,05
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016	151.500,00	7.866.500,00	(6.944.861,95)	1.073.138,05
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2016 – 31.12.2016	0,00	0,00	(2.158.231,84)	(2.158.231,84)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	151.500,00	7.866.500,00	(9.103.093,79)	(1.085.093,79)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημ.</u>	<u>01.01.-31.12.2016</u>	<u>01.01.-31.12.2015</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
(Ζημίες) προ φόρων		(2.128.413,10)	(3.491.891,40)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	1.813.000,00	3.331.434,00
Έσοδα από τόκους	18	(46,31)	(7,85)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	18	290.933,70	344.733,46
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		75.688,87	(50.990,85)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		280.741,89	569.504,79
<u>Μείον :</u>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	18	(290.933,70)	(344.733,46)
Καταβλημένοι φόροι		(10.901,69)	(23.564,27)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		30.069,66	334.484,42
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	5	0,00	(154.434,00)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	0,00	2.300.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	18	46,31	7,85
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		46,31	2.145.573,85
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια		0,00	(2.483.441,34)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		0,00	(2.483.441,34)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		30.115,97	(3.383,07)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		237.263,85	240.646,92
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		267.379,82	237.263,85

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ έχει την έδρα της στην οδό Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η απόκτηση, εκμετάλλευση και διάθεση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η Εταιρεία από την 08.12.2009 αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρείας TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π..

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η εταιρεία "TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.", της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25.04.2016 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εξελέγη την 25.01.2017 και έχει θητεία μέχρι την 25.01.2022 αποτελείται από τους:

Γεώργιο Θεοδωρόπουλο	Πρόεδρο Δ.Σ.
Τάσο Καζίνο	Διευθύνοντα Σύμβουλο
Ιωάννη Λέτσιο	Μέλος

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί 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 μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων.

Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα των κτιρίων καταστημάτων.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές 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 οικονομικών 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 ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2016.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικοπέδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από Ανεξάρτητο Εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2016.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταβολές στις "εύλογες αξίες" καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαγράφονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώλησή του.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του ΔΛΠ16. Κάθε προκύπτουσα αύξηση της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιστρέφει μία προηγούμενη απομείωση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο. Η επιπλέον αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια στα «λοιπά αποθεματικά». Κάθε προκύπτουσα μείωση της λογιστικής αξίας που αντιστρέφει προηγούμενη αύξηση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο, καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και χρεώνεται απευθείας στα «λοιπά αποθεματικά» στα ίδια κεφάλαια. Οι επιπλέον μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία) υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

2.6 Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λουπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής 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 σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

2.10 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες με τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια 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 τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.11 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.12 Διανομή μερισμάτων

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

2.13 Φορολογία

Οι θυγατρικές εταιρείες των Α.Ε.Ε.Α.Π., με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της μητρικής Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι άνω του 90%, εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογούνται, όπως αναφέρεται στη συνέχεια, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

Η Εταιρεία, έως 31.12.2015, φορολογούνταν σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν. 3522/2006, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Από 01.06.2016, τροποποιείται η παραπάνω διάταξη σύμφωνα με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016 "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις", και ορίζεται ότι ο οφειλόμενος, κατά τα ανωτέρω, φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

2.14 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από μισθώματα, από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα κέρδη από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης

2.15 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα / Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.16 Αναμορφώσεις Κονδυλίων

Κατά τη τρέχουσα χρήση δεν έγιναν αναμορφώσεις στα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης. Πραγματοποιήθηκαν μόνο ανακατατάξεις στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος προκειμένου τα κονδύλια να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης. Πιο συγκεκριμένα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ποσό 20.000€ μεταφέρθηκε από τη γραμμή «Έξοδα ακινήτων» στη γραμμή «Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων».

2.17 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες»

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»

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 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις»

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»

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

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012

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 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 βάσει 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 τη 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

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

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (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 – Σύμφωνισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

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

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 τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα 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 οικονομικές της καταστάσεις.

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 οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει 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.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με το πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβλέπει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς 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.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Η Εταιρεία καθορίζει εάν το εκάστοτε νέο αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν επενδυτικό ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της Εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει σημαντικές ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λοιπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δάνεια, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των παραπάνω χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) **Συναλλαγματικός κίνδυνος:** Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) **Κίνδυνος τιμών:** Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει τη σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

(iii) **Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων:** Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία/κέρδος αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 52.815,43 το 2016 (2015: € 52.822,54).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, τα ταμειακά υπόλοιπα και τις καταθέσεις όψεως.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Να σημειωθεί επίσης, ότι η Εταιρεία για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες. Κατά την 31.12.2016 τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρείας ήταν κατατεθειμένα σε καταθέσεις όψεως κυρίως στην Τράπεζα Πειραιώς.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κίνδυνος ρευστότητας).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2016 και 31.12.2015 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξης τους αντίστοιχα :

Εμπορικές απαιτήσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	20.874,45	13.370,51
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	0,00	18.713,44
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	10.360,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	21.415,30
ΣΥΝΟΛΑ	20.874,45	63.859,25

Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	10.884,29	14.799,59
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	17.381,75
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	11.407,02
ΣΥΝΟΛΑ	10.884,29	43.588,36

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	267.379,82	237.263,85
ΣΥΝΟΛΑ	267.379,82	237.263,85

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες εκροές βάσει συμβάσεων που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις της Εταιρείας και συγκεκριμένα δάνεια (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων πληρωμών τόκων), προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2016	31.12.2015
<u>Δάνεια</u>		
Από 2 έως 5 έτη	1.809.520,16	1.927.583,56
Πάνω από 5 έτη	4.250.211,09	4.759.267,59
	6.059.731,25	6.686.851,15

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Έως 1 μήνα	12.160,60	27.812,86
από 1 μήνα έως 3 μήνες	8.546,43	8.816,55
από 3 μήνες έως 12 μήνες	126.694,45	129.319,02
άνω των 12 μηνών	0,00	0,00
	147.401,48	165.948,42

Δάνεια

από 2 μήνες έως 12 μήνες	479.941,56	265.018,39
	479.941,56	265.018,39

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά την διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει την δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μια βέλτιστη κεφαλαιουχική διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο και υπολογίζεται διαιρώντας τον δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) όπως εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Συνολικός Δανεισμός	5.281.542,50	5.282.253,67
Ίδια Κεφάλαια	(1.085.093,79)	1.073.138,05
Συνολικός Δανεισμός	5.281.542,50	5.282.253,67
Απασχολούμενα κεφάλαια	4.196.448,71	6.355.391,72
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio)	125,9%	83,11%

4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016:

<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Δάνεια	-	-	5.281.542,50	5.281.542,50
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			886.600,00	886.600,00
Σύνολο	-	-	6.168.142,50	6.168.142,50

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων καθώς και του κονδυλίου εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξαμήνου βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε εκτιμήσεις ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, καθώς και τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας:

<u>Χρήση</u>	<u>Καταστήματα</u>	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υπόλοιπο έναρξης	6.753.000,00	9.930.000,00
Προσθήκες	0,00	154.434,00
Αποτελέσματα (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(1.813.000,00)	(3.331.434,00)
Υπόλοιπο λήξης	4.940.000,00	6.753.000,00

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2016 με βάση την από 17.01.2017 εκθέση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημιές € 1.813.000,00.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης (Ελλάδα):

Χρήση	Κατηγορία εύλογης αξίας	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο
Καταστήματα	3	4.940.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20.997,23	10,00%
Σύνολο		4.940.000		20.997,23	10,00%

Επί του ακινήτου της Εταιρείας που βρίσκεται στην Λ. Αλίμου 36-38-40 και Ιονίου 9, στο Δήμο Αλίμου (καταστήματα), έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2016 είναι € 4.940.000,00. Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου της.

6 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Εγγυήσεις	13.898,60	13.898,60
ΣΥΝΟΛΑ	13.898,60	13.898,60

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρεώστες διάφοροι	19.683,51	28.778,77
Έξοδα επόμενων χρήσεων	0,00	5.251,12
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	5.835,68	9.558,47
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(14.634,90)	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	10.884,29	43.588,36

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	10.884,29	14.799,59
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	17.381,75
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	11.407,02
ΣΥΝΟΛΑ	10.884,29	43.588,36

7 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	55.062,45	83.859,25
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(34.188,00)	(20.000,00)
ΣΥΝΟΛΑ	20.874,45	63.859,25

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο που γίνονται ληξιπρόθεσμες ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	20.874,45	13.370,51
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	0,00	18.713,44
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	10.360,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	21.415,30
ΣΥΝΟΛΑ	20.874,45	63.859,25

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	267.379,82	237.263,85
ΣΥΝΟΛΑ	267.379,82	237.263,85

9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2015	140.000	140.000,00	5.578.000,00	5.718.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11.500	11.500,00	2.288.500,00	2.300.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	151.500	151.500	7.866.500	8.018.000,00
Υπόλοιπο 01.01.2016	151.500	151.500,00	7.866.500,00	8.018.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	151.500	151.500,00	7.866.500,00	8.018.000,00

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας από την ίδια.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

10 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται πλήρως στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στα αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας περιλαμβάνονται ζημίες ποσού € 1.813,00 χιλ. (ζημίες ποσού € 3.331,43 χιλ. 2015) που αφορούν ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ο τραπεζικός δανεισμός αναλύεται παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	5.012.372,50	5.229.250,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.012.372,50	5.229.250,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	269.170,00	53.003,67
ΣΥΝΟΛΑ	269.170,00	53.003,67

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ, είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχει εγγυηθεί η εταιρεία TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Τα ομολογιακά δάνεια λογιστικοποιούνται στην αναπόσβεστη αξία τους.

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Έως 1 έτος	479.941,56	265.018,39
Από 2 έως 5 έτη	1.809.520,16	1.927.583,56
άν των 5	4.250.211,09	4.759.267,59
	6.539.672,81	6.951.869,54
Μείον:		
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.258.130,31	1.669.615,87
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	5.281.542,50	5.282.253,67

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Έως 1 έτος	269.170,00	53.003,67
Από 2 έως 5 έτη	5.012.372,50	867.510,00
άν των 5	0,00	4.361.740,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.281.542,50	5.282.253,67

12 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	36.600,00	36.600,00
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	850.000,00	550.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	<u>886.600,00</u>	<u>586.600,00</u>

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις, αφορούν δάνειο από τη μητρική TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π..

13 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις αφορούν :

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	120.450,00	120.450,00
Πιστωτές διάφοροι	8.393,13	6.949,04
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	0,00	15.336,01
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	6.722,19	10.417,57
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	11.836,16	12.795,80
ΣΥΝΟΛΑ	<u>147.401,48</u>	<u>165.948,42</u>

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

14 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία, έως 31.12.2015, φορολογούνταν σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν. 3522/2006, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Από 01.06.2016, τροποποιείται η παραπάνω διάταξη σύμφωνα με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016 "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις", και ορίζεται ότι ο οφειλόμενος, κατά τα ανωτέρω, φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές.

Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2016</u>	<u>01.01-31.12.2015</u>
Φόρος α' εξαμήνου	7.231,77	4.738,50
Φόρος β' εξαμήνου	22.586,97	3.669,89
ΣΥΝΟΛΑ	<u>29.818,74</u>	<u>8.408,39</u>

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός της χρήσης.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015 η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει "Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης", σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παράγρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2015).

Για τη χρήση 2016 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. 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 οικονομικές καταστάσεις.

15 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι δεκαέξι έτη και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2016</u>	<u>01.01-31.12.2015</u>
Καταστήματα	173.366,81	243.654,50
	<u>173.366,81</u>	<u>243.654,50</u>

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

Μέχρι 1 έτος	251.966,81
Από 2 μέχρι και 5 έτη	785.783,24
Περισσότερο από 5 έτη	320.352,93
ΣΥΝΟΛΑ	<u>1.358.102,98</u>

16 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2016</u>	<u>01.01-31.12.2015</u>
Ασφάλιστρα	5.140,12	6.673,45
Φόροι - τέλη	98.453,69	40.324,94
Λοιπά έξοδα	34.138,10	2.358,17
ΣΥΝΟΛΑ	137.731,91	49.356,56

17 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2016</u>	<u>01.01-31.12.2015</u>
Αμοιβές τρίτων	17.183,24	8.550,00
Ενοίκια	1.560,00	2.040,00
Έξοδα δημοσιεύσεων	555,19	602,38
Φόροι - τέλη	5.937,14	6.654,81
Διάφορα έξοδα	6.102,14	1.553,67
ΣΥΝΟΛΑ	31.337,71	19.400,86

18 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2016</u>	<u>01.01-31.12.2015</u>
Πιστωτικοί τόκοι και έσοδα		
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	46,31	7,85
Σύνολο (α)	46,31	7,85
Χρεωστικοί τόκοι και έξοδα		
Τόκοι δανείων	290.823,20	344.655,26
Χρηματοοικονομικά έξοδα	110,50	78,20
Σύνολο (β)	290.933,70	344.733,46
Καθαρά αποτελέσματα (α)-(β)	290.887,39	344.725,61

19 ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

	<u>01.01-31.12.2016</u>	<u>01.01-31.12.2015</u>
Ζημιές μετά από φόρους	(2.158.231,84)	(3.500.299,79)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	151.500	145.053
Βασικές ζημιές ανά μετοχή (ποσά σε €)	(14,2458)	(24,1311)

20 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, να μη διανεμηθεί μέρισμα για τη χρήση 2016.

21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	<u>31.12.2016</u>		<u>01.01.2016-31.12.2016</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	254.113,48	5.281.542,50	0,00	290.879,70
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	6.000,00
TRASTOR A.E.E.A.Π.	0,00	970.450,00	0,00	1.560,00
ΣΥΝΟΛΑ	254.113,48	6.251.992,50	0,00	298.439,70

	<u>31.12.2015</u>		<u>01.01.2015-31.12.2015</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	205.130,96	5.229.250,00	0,00	344.713,46
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	3.500,00
TRASTOR A.E.E.A.Π.	0,00	670.450,00	0,00	2.040,00
ΣΥΝΟΛΑ	205.130,96	5.899.700,00	0,00	350.253,46

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο για την αγορά του υφιστάμενου ακινήτου, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων .

Οι υποχρεώσεις προς την TRASTOR A.E.E.A.Π. αφορούν δάνεια ποσού € 850.000,00 και ταμειακή διευκόλυνση ποσού € 120.450,00.

22 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2016 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

23 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβούλιου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30.01.2017, αποφασίστηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με τη μητρική της εταιρεία TRASTOR A.E.E.A.Π. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 78 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως σήμερα ισχύουν, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Ως ισολογισμός μετασχηματισμού για το σκοπό της συγχώνευσης, ορίστηκε ο ισολογισμός της 31.01.2017.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. Τ 196527

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 142331
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589