

**ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Γ.Ε.ΜΗ 130817201000

**Λεωφόρος Κηφισίας 37Α Τ.Κ 15123, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000
<http://www.neratziotissa.gr>**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

Περιεχόμενα

1. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
2. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου	5
3. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	6
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
3. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2016	10
3.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	10
3.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	10
3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις	10
3.4 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	11
Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.....	14
3.5 Λογιστικές πολιτικές.....	17
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
5. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών	22
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	22
5.2 Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	23
5.3 Λοιπές απαιτήσεις.....	23
5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	23
5.5 Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	23
5.6 Κέρδη εις νέον	23
5.7 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	23
5.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	25
5.9 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις.....	25
5.10 Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	25
5.11 Λοιπά έσοδα	26
5.12 Έξοδα διοικητικής λειτουργίας.....	26
5.13 Άλλα έξοδα	26
5.14 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	26
5.15 Φόροι	26
5.16 Αποτελέσματα ανά μετοχή.....	26
5.17 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις.....	27
5.18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	27
5.19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	27
6. Διεταιρικές Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρίες.....	27
7. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	28

1. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας "**ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**"

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας "**ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**", 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. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι:

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για την χρήση 2014. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσυζητήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχο μας δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας "**ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**" 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

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 31/12/2016.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία "**ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 3 Μαρτίου 2017
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Σωτήριος Γερ. Βαρδαράματος
Αρ Μ ΣΟΕΛ 12851
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

2. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "**ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**":

Παναγιωτίδης Παναγιώτης, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος.

Δημήτριος Ανδριόπουλος, Μέλος

Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας, Μέλος και

Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη, Μέλος

υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ για τη χρήση 01/01/2016 – 31/12/2016, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 17/02/2017

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΔΑΓΤΖΗ - ΓΙΑΝΝΑΚΑΚΗ

3. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016			
(Ποσά σε Ευρώ)			
		31.12.2016	31.12.2015
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημείωση		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	5.148.093,74	2.247.193,79
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	5.2	1.387,01	0,00
		5.149.480,75	2.247.193,79
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρεώστες Διάφοροι και συναφές απαιτήσεις	5.3	432.978,05	103.652,99
Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.4	391.978,91	23.500,83
		824.956,96	127.153,82
Σύνολο Ενεργητικού		5.974.437,71	2.374.347,61
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ιδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.5	1.976.000,00	690.000,00
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	5.5	2.107.472,44	188.516,10
Αποτελέσματα εις νέον	5.6	-83.882,57	-49.176,90
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		3.999.589,87	829.339,20
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.7	1.524,74	4.314,57
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.8	742.500,00	1.012.500,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		744.024,74	1.016.814,57
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.9	946.677,10	258.193,84
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	5.8	270.000,00	270.000,00
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	5.10	14.146,00	0,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.230.823,10	528.193,84
Σύνολο Υποχρεώσεων		1.974.847,84	1.545.008,41
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		5.974.437,71	2.374.347,61

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016			
(Ποσά σε Ευρώ)			
	Σημείωση	1.1 - 31.12.2016	1.1 - 31.12.2015
Λοιπά έσοδα	5.11	241.950,00	0,00
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.12	-207.752,24	-6.510,47
Λοιπά έξοδα	5.13	-835,26	-10,45
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων , χρημ/κων και επενδυτικών αποτελεσμάτων		33.362,50	-6.520,92
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	5.14	-66.755,66	-36.215,59
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		-33.393,16	-42.736,51
Μείον: φόροι	5.15	1.312,51	3.743,93
Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων		-34.705,67	-46.480,44
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-34.705,67	-46.480,44
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	5.16	<u>-0,50</u>	<u>-0,67</u>
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)		<u>33.362,50</u>	<u>-6.520,92</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016				
(Ποσά σε ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01.01.2015	500.000,00	0,00	-2.696,45	497.303,55
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2015				
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	190.000,00	190.000,00	0,00	380.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	-1.483,90	0,00	-1.483,90
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	-46.480,44	-46.480,44
Υπόλοιπα 31.12.2015	690.000,00	188.516,10	-49.176,90	829.339,20
Υπόλοιπα 01.01.2016	690.000,00	188.516,10	-49.176,90	829.339,20
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2016				
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	1.286.000,00	1.929.000,00	0,00	3.215.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	-10.043,66	0,00	-10.043,66
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	-34.705,67	-34.705,67
Υπόλοιπα 31.12.2016	1.976.000,00	2.107.472,44	-83.882,57	3.999.589,87

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016		
(Ποσά σε ευρώ)		
	1.1 - 31.12.2016	1.1 - 31.12.2015
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Αποτελέσματα προ φόρων	-33.393,16	-42.736,51
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	-25,11	-31,56
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	66.780,77	36.247,15
Πλέον/μείον προσαρμ. για μεταβ. λ/σμών		
κεφ. κίνησης ή που σχετίζονται με τις		
λειτουργ. δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-329.325,06	-92.117,73
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	423.007,46	1.520.957,71
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-71.304,97	-21.070,90
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές		
δραστηριότητες (α)	55.739,93	1.401.248,16
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	-2.902.286,96	-2.201.934,79
Τόκοι εισπραχθέντες	25,11	31,56
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές		
δραστηριότητες (β)	-2.902.261,85	-2.201.903,23
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.215.000,00	377.910,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από		
χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	3.215.000,00	377.910,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά		
διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου		
(α)+(β)+(γ)	368.478,08	-422.745,07
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		
χρησης	23.500,83	446.245,90
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης		
χρησης	391.978,91	23.500,83

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2016**3.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους καθώς επίσης και την πώληση, μίσθωση, παραχώρηση χρήσης, διαχείριση ή η με οποιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2014 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 130817201000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Λεωφόρος Κηφισίας 37 Τ.Κ 15123, Μαρούσι.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρεία ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ενσωματώνονται στις Ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (Μητρική της Εταιρεία) η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα κατέχει έμμεσα κατά την 31/12/2016 το 100% των μετοχών της εταιρείας .

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 14/02/2017 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

3.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η περίοδος εφαρμογής κάθε ΔΛΠ/ΔΠΧΑ ορίζεται από τους σχετικούς κανονισμούς που εκδίδει η αρμόδια επιτροπή της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

α) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

β) Το σύνολο του ενεργητικού και των υποχρεώσεων έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων , την υιοθέτηση παραδοχών και την άσκηση κρίσης από πλευράς της διοίκησης στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά

αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

3.4 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2016 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2016

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2012-2014

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2012-2014, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 25 Σεπτεμβρίου 2014, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 15 Δεκεμβρίου 2015 με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 2343/2015. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις που αφορούν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 5 και 7 και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 19 και 34 δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία Κατεχόμενα προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αλλαγή από μία μέθοδο διάθεσης σε μια άλλη (πχ πώληση ή διανομή στους ιδιοκτήτες) δεν πρέπει να θεωρείται σαν ένα νέο σχέδιο πώλησης αλλά μία συνέχιση του αρχικού σχεδίου. Συνεπώς, δεν υπάρχει διακοπή της εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 5. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι η αλλαγή της μεθόδου διάθεσης δεν αλλάζει την ημερομηνία ταξινόμησής.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοπιστωτικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Εξυπηρέτηση συμβάσεων μετά την μεταβίβαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εάν μία επιχείρηση μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπό όρους που επιτρέπουν στον μεταβιβάζοντα να αποαναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο, το Δ.Π.Χ.Α. 7 απαιτεί να γνωστοποιούνται όλες οι μορφές συνεχιζόμενης ανάμειξης που μπορεί να έχει η μεταβιβάζουσα επί των μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων. Το Δ.Π.Χ.Α. 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με το τι εννοεί με τον όρο «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση πρόσθεσε συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τις διοικήσεις να προσδιορίσουν εάν οι όροι μιας σύμβασης για εξυπηρέτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία έχουν μεταβιβαστεί συνιστά «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση παρέχει το δικαίωμα (αλλά όχι την υποχρέωση) αναδρομικής εφαρμογής.

Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η επιπρόσθετη γνωστοποίηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 7 «Γνωστοποίηση - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται συγκεκριμένα για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός αν απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 34. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους-Εισφορές από εργαζόμενους»

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αξιολόγηση της ύπαρξης ενεργού αγοράς υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων αξιολογείται με βάση το νόμισμα στο οποίο εκφράζεται η υποχρέωση και όχι με βάση τη χώρα που υπάρχει η υποχρέωση. Όταν δεν υπάρχει ενεργός αγορά υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων σε αυτό το νόμισμα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια των κρατικών ομολόγων.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, πρέπει να βρίσκονται είτε στις οικονομικές καταστάσεις είτε να ενσωματώνονται με παραπομπές μεταξύ των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και του σημείου όπου συμπεριλαμβάνονται στη ενδιάμεση οικονομική έκθεση (π.χ. στη έκθεση Διαχείρισης). Διευκρινίζεται επίσης ότι οι άλλες πληροφορίες, εντός της ενδιάμεσης οικονομικής έκθεσης πρέπει να είναι στη διάθεση των χρηστών με τους ίδιους όρους και την ίδια στιγμή όπως και οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Εάν οι χρήστες δεν έχουν πρόσβαση στις λοιπές πληροφορίες με αυτόν τον τρόπο, τότε η ενδιάμεση οικονομική έκθεση είναι ελλιπής.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) –Εταιρείες Επενδύσεων: Εφαρμογή των εξαιρέσεων ενοποίησης

Στις 18 Δεκεμβρίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 για θέματα που έχουν προκύψει στο πλαίσιο της εφαρμογής των εξαιρέσεων ενοποίησης για τις Εταιρείες Επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, με την νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται, και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» -Πρωτοβουλία Γνωστοποίησης

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 18 Δεκεμβρίου 2014, αποσαφηνίζουν ότι η σημαντικότητα εφαρμόζεται για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων και ότι η συμπερίληψη σε αυτές ασήμαντων πληροφοριών μπορεί να εμποδίσει την χρησιμότητα των γνωστοποιήσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι επιχειρήσεις θα πρέπει να χρησιμοποιούν την επαγγελματική τους κρίση, καθορίζοντας το που και με ποια σειρά παρουσιάζονται οι πληροφορίες στις γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων. Επίσης διευκρινίζονται θέματα σχετικά με τα υποσύνολα και την παρουσίαση των

στοιχείων των λοιπών συνολικών εισοδημάτων που προκύπτουν από τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 18 Δεκεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις)- Διευκρινήσεις για τις επιτρεπτές μεθόδους απόσβεσης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων απόσβεσης βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου καθώς τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο. Η ανωτέρω θέση δεν ισχύει όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 2 Δεκεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 (Τροποποιήσεις)- Γεωργία: Καρποφόρα Φυτά

Οι τροποποιήσεις φέρνουν τα καρποφόρα φυτά (bearer plants), τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο για να αυξηθεί παραγωγή, στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 16 έτσι ώστε να αντιμετωπίζονται λογιστικά με τον ίδιο τρόπο όπως τα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, με την νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται, και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 23 Νοεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»-Μέθοδος της Καθαρής Θέσης στις Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 27 την οποία εξέδωσε το Συμβούλιο στις 12 Αυγούστου 2014, επιτρέπει σε μία οντότητα να χρησιμοποιεί τη μέθοδο της καθαρής θέσης για τη λογιστικοποίηση των επενδύσεων της σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς, στις ατομικές της οικονομικές καταστάσεις. Αυτό συνιστά επιλογή λογιστικής πολιτικής για κάθε κατηγορία επενδύσεων. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 18 Δεκεμβρίου 2015 .

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» -Λογιστικός χειρισμός της απόκτησης μεριδίου σε μια από κοινού δραστηριότητα

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι ένας επενδυτής εφαρμόζει την μέθοδο της «απόκτησης» όταν αποκτά συμμετοχή σε μία κοινή επιχείρηση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 24 Νοεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους-Εισφορές από εργαζομένους»

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για εισφορές από εργαζομένους ή τρίτους σε προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο στόχος της τροποποίησης είναι η απλοποίηση του λογιστικού χειρισμού των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας των εργαζομένων, για παράδειγμα, για τις εισφορές των εργαζομένων που υπολογίζονται σύμφωνα με ένα σταθερό ποσοστό του μισθού.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους. Η Εταιρεία (ή και ο Όμιλος) δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα τα κατωτέρω πρότυπα και μελετά την επίδραση τους στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εκτός από το τον πιστωτικό κίνδυνο της οντότητας, η ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν έχει αλλάξει σε σχέση με τις υπάρχουσες απαιτήσεις. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου.

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31.

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Το ΔΠΧΑ 15 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Σεπτεμβρίου 2016.

ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων»

Στις 30 Ιανουαρίου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το πρότυπο σκοπός του οποίου είναι να προσδιορίσει τις απαιτήσεις χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τα υπόλοιπα των «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων» που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα παρέχει αγαθά ή υπηρεσίες σε πελάτες, σε τιμή ή ποσοστό που υπόκειται σε ειδική ρύθμιση από το κράτος.

Το ΔΠΧΑ 14 επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα η οποία υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ να συνεχίσει να λογιστικοποιεί, με μικρές αλλαγές, τα υπόλοιπα των «μεταβατικών λογαριασμών ρυθμιζόμενων δραστηριοτήτων» σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα, τόσο κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ όσο και στις μεταγενέστερες οικονομικές καταστάσεις. Τα υπόλοιπα και οι κινήσεις αυτών των

λογαριασμών παρουσιάζονται χωριστά στις καταστάσεις οικονομικής θέσης, αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων ενώ συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις απαιτούνται. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 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. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας του

Η κύρια συνέπεια της τροποποίησης που εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 11 Σεπτεμβρίου 2014, είναι ότι ολόκληρο το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική ή όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στεγάζονται σε μια θυγατρική. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”

Η τροποποίηση διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 Καταστάσεις ταμιακών ροών (Τροποποίηση) “Γνωστοποιήσεις” Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμιακής φύσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποίηση) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις

σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ' ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4».

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 ώστε να αντιμετωπιστούν οι ανησυχίες που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου χρηματοοικονομικών μέσων (ΔΠΧΑ 9), πριν από την εφαρμογή του νέου τροποποιημένου από το συμβούλιο ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: επικάλυψη και αναβολή. Το τροποποιημένο πρότυπο θα:

- δίνει την δυνατότητα στις εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, και όχι στο κέρδος ή τη ζημία, την αστάθεια που μπορεί να προκύψει όταν το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται πριν από τις νέες ασφαλιστικές συμβάσεις.
- παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2014-2016

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2014-2016, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (ή και του Ομίλου) εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Δ.Π.Χ.Α. 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς

Η τροποποίηση διαγράφει τις «Βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις από τα Δ.Π.Χ.Α.» που προβλέπονταν από το Προσάρτημα Ε του Δ.Π.Χ.Α. 1 με το αιτιολογικό ότι έχουν υπηρετήσει πλέον τον σκοπό τους και δεν είναι πλέον απαραίτητες.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενής ή σε κοινοπραξίες που κατέχεται από μια οντότητα που είναι ένας οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλης οντότητας που πληροί τις προϋποθέσεις να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη για κάθε μια επένδυση σε συγγενή ή κοινοπραξία ξεχωριστά κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Διευκρίνιση του σκοπού του προτύπου.

Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτύπου προσδιορίζοντας ότι οι απαιτήσεις γνωστοποίησης του προτύπου, εκτός από εκείνες των παραγράφων Β10-Β16, ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας που αναφέρονται στην παράγραφο 5 που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

ΔΛΠ 40 « Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα δύναται να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»

Η Διερμηνεία 22 διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό για τις συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή την πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα. Συγκεκριμένα, εφαρμόζεται για τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή την είσπραξη προκαταβολών πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο. Σύμφωνα με τη διερμηνεία η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον σκοπό του καθορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης των μη νομισματικών προπληρωμών του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης από λήψη προκαταβολής. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3.5 Λογιστικές πολιτικές

3.5.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.5.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στο ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης εντός της οποίας πραγματοποιούνται. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται όταν προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή των ακινήτων, την παραγωγική τους δυναμικότητα ή μειώνουν το κόστος λειτουργίας τους. Η αξία κτήσεως και οι σωρευμένες αποσβέσεις ενός επενδυτικού ακινήτου διαγράφονται από τους λογαριασμούς κατά την πώλησή του. Κάθε κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός ακινήτου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης εντός της οποίας πωλήθηκε. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται βάσει της σταθερής μεθόδου βάσει της ωφέλιμης διάρκειας ζωής του ακινήτου, περιλαμβάνονται δε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.5.3 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ρών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν. Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντिलογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

3.5.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της σε δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η

κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται σε αυτή την κατηγορία εάν αρχικώς αποκτήθηκε με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν έχουν χαρακτηριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, αλλιώς ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αποτιμούνται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

(i) Περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος:

Εφόσον υφίστανται αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης δανείων και απαιτήσεων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, το ποσό της ζημίας απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (μη συμπεριλαμβανομένων πιστωτικών ζημιών που δεν έχουν πραγματοποιηθεί). Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου (το επιτόκιο που είχε υπολογιστεί κατά την αρχική τους αναγνώριση). Το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.5.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπερεναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

3.5.6 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος, καθώς και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστή φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής τους βάσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει φορολογικών συντελεστών που αναμένεται ότι θα ισχύουν στο χρόνο που το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωρισθεί ή η υποχρέωση θα διακανονιστεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνεται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εν όλω ή εν μέρει.

3.5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

3.5.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως κόστος δανεισμού. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντिलογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

3.5.9 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η επιμέτρηση στο αποσβέσιμο κόστος έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, αναγνωρίζονται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών. Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

3.5.10 Προμηθευτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.5.11 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τις αρχές του δεδουλευμένου. (accrual basis).

3.5.12 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.5.13 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονήσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία στο τέλος της χρήσης δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους εξαιτίας των παρακάτω δεδομένων:

Δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος εφόσον οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά της διαθέσιμα τηρούνται σε ευρώ.

Δεν υπάρχει κίνδυνος επιτοκίου εφόσον η Εταιρεία δεν έχει τραπεζικά δάνεια και χρηματοδοτείται αποκλειστικά με Ίδια Κεφάλαια.

Δεν υπάρχουν σημαντικοί πιστωτικοί κίνδυνοι εφόσον η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί πωλήσεις. Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση.

β) Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά την διαχείριση του κεφαλαίου είναι οι εξής:

- Να εξασφαλίσει την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητα της και
- Να εξασφαλίσει μια ικανοποιητική απόδοση μερισμάτων στους μετόχους της

γ) Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Οι εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας προσεγγίζουν τις λογιστικές τους αξίες.

5. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπα έναρξης	2.247.193,79	0,00
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0,00	1.805.826,01
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	2.900.899,95	441.367,78
Σύνολο	5.148.093,74	2.247.193,79

Στις 19 Ιουνίου 2014 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης , μέσω διεξαγωγής ανοικτού δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού που προκηρύχθηκε από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), για την απόκτηση οικοπέδου συνολικής έκτασης 5.088,66 τετραγωνικών μέτρων που βρίσκεται στην οδό Νερατζιώτισσας του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε στις 28 Ιουλίου 2015 με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου πώλησης κατά πλήρη κυριότητα τελούσα υπό αναβλητική αίρεση. Η αναβλητική αίρεση αφορά την πλήρης και ολοσχερής εξόφληση του πιστωμένου τιμήματος. Η εξόφληση του τιμήματος διενεργείται τμηματικά και η ολοσχερής εξόφληση του επέρχεται το 2020.Επί του ανωτέρω οικοπέδου εξεδόθη η άδεια δόμησης αρ. 47/2015 με την οποία επετράπη η ανέγερση συγκροτήματος γραφείων με δύο υπόγειο και μεσοπάτωμα και η ταυτόριθμη έγκριση δόμησης όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 57/2016 πράξη της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος. Κατά της ανωτέρω άδειας και έγκρισης της κατατέθηκαν ενώπιον των Δικαστικών Αρχών (Δ.Ε.Α.) αιτήσεις ακύρωσης και αιτήσεις αναστολής εργασιών. Οι αιτήσεις ακύρωσης συζητήθηκαν την 9/1/2017 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Την 6/3/2017 συζητείται επίσης στο Δ.Ε.Α. νεότερη αίτηση ακύρωσης κατά των ιδίων αδειών και με τους ίδιους ως επί το πλείστον λόγους. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των νομικών της εταιρείας και στηριζόμενες σε γνωμοδοτήσεις έγκριτων νομικών δεν πιθανολογείται η ευδοκίμηση των λόγων ακύρωσης.

Το κόστος μελετών και project management , για το ως άνω ανεγερθέν κτίριο , το 2016 ανήλθε σε ποσό 2.901 χιλ €.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος κτήσης. Η εύλογη αξία του υπό κατασκευή επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των € 6.500.000.

5.2 Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

	31.12.2016	31.12.2015
Δοσμένες Εγγυήσεις	1.387,01	0,00
Σύνολο	1.387,01	0,00

5.3 Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Χρεώστες διάφοροι	552,94	0,00
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	3,77	14,50
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κλπ)	429.927,24	101.507,15
Έξοδα επομένων χρήσεων	371,16	8,40
Προκαταβολές σε ασφαλιστικούς οργανισμούς	2.122,94	2.122,94
Σύνολο	432.978,05	103.652,99

5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31.12.2016	31.12.2015
Διαθέσιμα στο ταμείο	36,70	606,36
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	391.942,21	22.894,47
Σύνολο	391.978,91	23.500,83

5.5 Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο

	31.12.2016	31.12.2015
Μετοχικό Κεφάλαιο (197.600 μετοχές των 10 €)	1.976.000,00	690.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.119.000,00	190.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρων)	-11.527,56	-1.483,90
Σύνολο	4.083.472	878.516

Με το από 30/12/2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά 3.215.000 ευρώ με την έκδοση εκατόν είκοσι οκτώ χιλιάδων (128.600) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10€) εκάστης και τιμής διάθεσης είκοσι ευρώ (25€). Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου καταχωρήθηκαν ελεύθερα φόρου αφαιρετικά της διαφοράς υπέρ το άρτιο.

5.6 Κέρδη εις νέον

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο προηγούμενης χρήσεως	-49.176,90	-2.696,45
Ζημίες χρήσεως (μετά από φόρους)	-34.705,67	-46.480,44
Σύνολο	-83.882,57	-49.176,90

5.7 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων της Εταιρείας επανεξετάζεται σε κάθε χρήση, προκειμένου το υπόλοιπο που εμφανίζεται στον ισολογισμό να απεικονίζει τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Για την τρέχουσα ο συντελεστής της αναβαλλόμενης φορολογίας υπολογίστηκε με 29%.

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31.12.2016		31.12.2015	
Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	Απαίτηση	Υποχρέωση	Απαίτηση	Υποχρέωση
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία				
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	0,00	3.937,54	0,00	2.625,03
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	1.689,54	0,00	1.689,54
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	4.102,34	0,00		
Μερικό σύνολο	4.102,34	5.627,08	0,00	4.314,57
Συμψηφισμός	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο		1.524,74	0,00	4.314,57

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	Ασώματες Ακίνητοποιησεις	Επενδύσεις σε ακίνητα	Βραχυπρόθεσμες Προβλέψεις	Σύνολο
1/1/2015	-1.176,73	0,00	0,00	-1.176,73
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.448,29	-1.689,54	0,00	-3.137,83
31/12/2015	-2.625,02	-1.689,54	0,00	-4.314,57
1/1/2016	-2.625,02	-1.689,54	0,00	-4.314,57
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.312,51	0,00	4.102,34	2.789,83
31/12/2016	-3.937,54	-1.689,54	4.102,34	-1.524,74

Η ανάκτηση του αναβαλλόμενου φόρου αναμένεται ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31/12/2016	31/12/2015
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	0,00	0,00
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	4.102,34	0,00
	4.102,34	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	-5.627,08	-4.314,57
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0	0
	-5.627,08	-4.314,57
Πιστωτικό υπόλοιπο μετά από συμψηφισμό	-1.524,74	-4.314,57

5.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	742.500,00	1.012.500,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων (α)	742.500,00	1.012.500,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	270.000,00	270.000,00
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων (β)	270.000,00	270.000,00
Γενικό Σύνολο (α)+(β)	1.012.500,00	1.282.500,00

Το ανωτέρω ποσό αφορά το οφειλόμενο τίμημα 31/12/2016 για την απόκτηση του ως άνω ακινήτου από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»). Βάσει του συμβολαίου αγοράς το συνολικό εναπομείναν τίμημα μετά την αφαίρεση της προκαταβολής , ποσού ευρώ 1.350.000 , θα διακανονιστεί εντός προθεσμίας 5 ετών σε είκοσι (20) ισόποσες τριμηνιαίες έντοκες δόσεις με ετήσιο επιτόκιο 6% , με την τελευταία δόση να είναι καταβλητέα το 2020. Για το λόγο αυτό η πώληση και μεταβίβαση του ανωτέρου ακινήτου τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης του πιστωμένου τιμήματος.

Η εξόφληση του τιμήματος έχει ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Μεταξύ 1 και 2 ετών	540.000,00	540.000,00
Μεταξύ 2 και 5 ετών	472.500,00	742.500,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολα	1.012.500,00	1.282.500,00

5.9 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	731.019,76	230.069,82
Επιταγές πληρωτέες	168.551,45	
Δουλευμένα έξοδα	12.102,58	17.266,25
Παρακράτηση καλής εκτέλεσης	800,00	800,00
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	33.037,72	10.057,77
Πιστωτές Διάφοροι	1.165,59	0,00
Έσοδα επομένων χρήσεων	0,00	0,00
Σύνολο	946.677,10	258.193,84

5.10 Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις

	31.12.2016	31.12.2015
Προβλέψεις για έκτακτα έξοδα	14.146,00	0,00
Σύνολο	14.146,00	0,00

5.11 Λοιπά έσοδα

	31.12.2016	31.12.2015
Εισπραχθείσες Αποζημιώσεις	240.000,00	0,00
Λοιπά έσοδα	1.950,00	0,00
Σύνολο	241.950,00	0,00

Η εταιρεία το 2016 εισέπραξε αποζημίωση ποσού ευρώ 240.000,00 λόγω πρόωρης λύσης μίσθωσης επί του ανωτέρω ακινήτου της.

5.12 Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	31.12.2016	31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	150.734,94	1.395,00
Παροχές Τρίτων	3.140,28	3.120,00
Φόροι - Τέλη	1.113,05	695,65
Διάφορα έξοδα	52.763,97	1.299,82
Σύνολο	207.752,24	6.510,47

5.13 Άλλα έξοδα

	31.12.2016	31.12.2015
Φορολογικά Πρόστιμα και προσαυξήσεις	835,26	10,45
Σύνολο	835,26	10,45

5.14 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	31.12.2016	31.12.2015
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	-25,11	-31,56
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	66.780,77	36.247,15
Σύνολο	66.755,66	36.215,59

5.15 Φόροι

	31.12.2016	31.12.2015
Τρέχων Φόρος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενη Φορολογία	1.312,51	3.743,93
Σύνολο	1.312,51	3.743,93

5.16 Αποτελέσματα ανά μετοχή

	31.12.2016	31.12.2015
Ζημίες που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	-34.705,67	-46.480,44
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	69.000,00	69.000,00
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	-0,50	-0,67

5.17 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 2014, χρήση που παραμένει ανέλεγκτη.

Η εταιρεία για τη χρήση 2015 είχε υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 και έχει χορηγηθεί το σχετικό Πιστοποιητικό Φορολογικής συμμόρφωσης παρόλο που εταιρείες με κύκλο εργασιών μικρότερο των 150.000 ευρώ δεν είναι υπόχρεες στον ανωτέρω έλεγχο. Για τη χρήση 2016 ο εν λόγω φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη και η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

5.18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας. Οι αναφερόμενες υποθέσεις στην παράγραφο 5.1 δεν αναμένεται να έχουν επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

5.19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

6. Διεταιρικές Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρίες

	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Ποσά σε ευρώ.		
Αγορές Υπηρεσιών		
Μητρική	167.797,83	190.790,68
Σύνολα	167.797,83	190.790,68

	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Ποσά σε ευρώ.	Εταιρία	Εταιρία
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική	97.881,90	229.850,94
Σύνολα	97.881,90	229.850,94

Μαρούσι, 14/02/2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ
και Διευθύνων Σύμβουλος

Το μέλος του Δ.Σ.

Ο Λογιστής

ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 121574

ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ
ΑΔΤ ΑΗ 002049

ΚΩΤΟΥΛΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΔΤ Σ 504154 ΑΡ. Ο.Ε.Ε 78822 Α ΤΑΞΗΣ

7. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΓΙΑ ΤΗΝ 3^η ΧΡΗΣΗ 01.01.2016 – 31.12.2016

Κύριοι Μέτοχοι,

Σκοπός της παρούσης έκθεσης είναι η παροχή πρόσθετων πληροφοριών και διευκρινήσεων σε ότι αφορά την εξέλιξη των εργασιών, την οικονομική κατάσταση και το δυναμικό της εταιρείας ως ακολούθως :

Εξέλιξη των εργασιών χρήσεως 2016

Η εταιρεία δεν δραστηριοποιήθηκε κατά την χρήση 2016 καθώς συνεχίστηκε η κατασκευή ακινήτου στο Μαρούσι Αττικής. Πέραν του ανώτερου η εταιρεία στις 1/3/2016 ήρθε σε συμφωνία για την μίσθωση του υπό κατασκευή ακινήτου. Η συμφωνία αυτή λύθηκε στις 29/11/2016 και η εταιρεία εισέπραξε αποζημίωση ποσού ευρώ 240.000,00.

Σύνταξη Οικονομικών Καταστάσεων και Οικονομική θέση της Εταιρείας

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας έχουν συνταχθεί με τις σχετικές πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και απεικονίζουν με σαφήνεια την οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

Την 31.12.2016 τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε 3.999.589,87 € από 829.339,30€ την 31.12.2015.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2016 και 2015 έχουν ως εξής:

Δείκτες κατανομής κεφαλαίων σε κυκλοφορούν και πάγιο ενεργητικό.				
	2016		2015	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	824.956,96	13,81%	127.153,82	5,36%
Σύνολο ενεργητικού	5.974.437,71		2.374.347,61	
Πάγιο ενεργητικό	5.149.480,75	86,19%	2.247.193,79	94,64%
Σύνολο ενεργητικού	5.974.437,71		2.374.347,61	
Δείκτες οικονομικής αυτάρκειας της εταιρείας				
Ίδια κεφάλαια	3.999.589,87	202,53%	829.339,20	53,68%
Σύνολο υποχρεώσεων	1.974.847,84		1.545.008,41	

Δείκτες δανειακής εξάρτησης της εταιρείας

	2016		2015	
Σύνολο υποχρεώσεων	1.974.847,84	33,05%	1.545.008,41	65,07%
Σύνολο παθητικού	5.974.437,71		2.374.347,61	
	2016		2015	
Ίδια κεφάλαια	3.999.589,87	66,95%	829.339,20	34,93%
Σύνολο παθητικού	5.974.437,71		2.374.347,61	

Βαθμός χρηματοδοτήσεων ακινητοποιήσεων της εταιρείας από Ίδια Κεφάλαια

	2016		2015	
Ίδια κεφάλαια	3.999.589,87	77,67%	829.339,20	36,91%
Πάγιο ενεργητικό	5.149.480,75		2.247.193,79	

Δυνατότητα κάλυψης από την εταιρεία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της με στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού.

	2016		2015	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	824.956,96	67,02%	127.153,82	24,07%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.230.823,10		528.193,84	

Ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)

	2016		2015	
Καθαρό κεφάλαιο κίνησης	-405.866,14	-49,20%	-401.040,02	-315,40%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	824.956,96		127.153,82	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας

	2016		2015	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-33.393,16	-0,83%	-42.736,51	-5,15%
Ίδια κεφάλαια	3.999.589,87		829.339,20	
	2016		2015	
EBITDA	33.362,50	-49,98%	-6.520,92	18,01%
Σύνολο καθαρών τόκων	-66.755,66		-36.215,59	
	2016		2015	
Σύνολο υποχρεώσεων	1.974.847,84	49,38%	1.545.008,41	186,29%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.999.589,87		829.339,20	

Ακίνητα της εταιρείας

Στις 19 Ιουνίου 2014 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης, μέσω διεξαγωγής ανοικτού δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού που προκηρύχθηκε από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), για την απόκτηση οικοπέδου συνολικής έκτασης 5.088,66 τετραγωνικών μέτρων που βρίσκεται στην οδό Νερατζιώτισσας του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε στις 28 Ιουλίου 2015 με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου πώλησης κατά πλήρη κυριότητα τελούσα υπό αναβλητική αίρεση. Η αναβλητική αίρεση αφορά την πλήρης και ολοσχερής εξόφληση του πιστωμένου τιμήματος. Η εξόφληση του τιμήματος διενεργείται τμηματικά και η ολοσχερής εξόφληση του επέρχεται το 2020.

Επί του ανωτέρω οικοπέδου εξεδόθη το 2015 άδεια δόμησης με την οποία επετράπη η ανέγερση συγκροτήματος γραφείων με δύο υπόγεια και μεσοπάτωμα. Το κόστος μελετών και project management , για το ως άνω ανεγερθέν κτίριο , το 2016 ανήλθε σε ποσό 2.901 χιλ € ενώ σωρευτικά έχει ήδη υπερβεί το ποσό των 5.000 χιλ. €.

Αποτελέσματα χρήσεως

Η Εταιρία παρουσίασε κατά την 3^η διαχειριστική χρήση «Ζημίες χρήσεως προ φόρων» ύψους € 33.393,16 έναντι € 42.736,51 την προηγούμενη χρήση .

Μελλοντικοί στόχοι και προοπτικές

Με βάση τα εταιρικά δεδομένα της κρινόμενης χρήσης όπως αυτά εξετέθησαν παραπάνω, η εταιρεία συνεχίζει την ανάπτυξη του ανωτέρως αναφερόμενου ακινήτου, η οποία θα ολοκληρωθεί εντός του 2017.

Σας εκθέσαμε αναλυτικά στοιχεία σχετικά με την εξέλιξη των εργασιών, την οικονομική κατάσταση και το δυναμικό της εταιρείας κατά την κρινόμενη χρήση, θέσαμε στόχους για την τρέχουσα χρήση και εισηγούμεθα την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων, την έγκριση της διαχείρισης των εταιρικών υποθέσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο και την απαλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου από κάθε ευθύνη.

Μαρούσι, 14 Φεβρουαρίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 121574**

Βεβαιώνεται ότι η Έκθεση αυτή, που αποτελείται από τρεις (3) σελίδες, είναι εκείνη που αναφέρεται στην από 3 Μαρτίου 2017, Έκθεση Ελέγχου μου.

Αθήνα, 3 Μαρτίου 2017
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Σωτήριος Γερ. Βαρδαράματος
Αρ Μ ΣΟΕΛ 12851
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125