

**ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.**

Ετήσια Οικονομική Έκθεση  
Για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ  
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ - ΤΚ 145 64  
Α.Φ.Μ.: 094438949 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
Α.Μ.Α.Ε. 35214/01ΑΤ/Β/96/108(07) – Α.Φ. 550619  
Γ.Ε.ΜΗ.: 2172101000

## Περιεχόμενα

<b>Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>	<b>4</b>
<b>Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....</b>	<b>6</b>
<b>Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....</b>	<b>8</b>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....</b>	<b>9</b>
<b>Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.....</b>	<b>10</b>
<b>Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....</b>	<b>11</b>
<b>Κατάσταση ταμειακών ροών .....</b>	<b>12</b>
<b>Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.....</b>	<b>13</b>
<b>1 Γενικές πληροφορίες.....</b>	<b>13</b>
<b>2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....</b>	<b>13</b>
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων .....	13
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	13
2.3 Μισθώσεις.....	16
2.4 Εμπορικές απαιτήσεις .....	16
2.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	16
2.6 Μετοχικό κεφάλαιο.....	16
2.7 Δάνεια .....	16
2.8 Αναγνώριση εσόδων .....	17
2.9 Συγκριτικές πληροφορίες .....	17
2.10 Στρογγυλοποιήσεις .....	17
<b>3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....</b>	<b>17</b>
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	17
3.2 Διαχείριση κεφαλαίων.....	18
<b>4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....</b>	<b>18</b>
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές .....	18
<b>5 Απαιτήσεις .....</b>	<b>19</b>
<b>6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....</b>	<b>20</b>
<b>7 Μετοχικό κεφάλαιο .....</b>	<b>20</b>
<b>8 Αποθεματικά .....</b>	<b>20</b>
<b>9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....</b>	<b>21</b>
<b>10 Δάνεια.....</b>	<b>21</b>
<b>11 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά.....</b>	<b>22</b>
<b>12 Έξοδα ανά κατηγορία .....</b>	<b>22</b>
<b>13 Λοιπά έσοδα /(έξοδα).....</b>	<b>23</b>
<b>14 Φόρος Εισοδήματος .....</b>	<b>23</b>
<b>15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....</b>	<b>24</b>
<b>16 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη .....</b>	<b>24</b>
<b>17 Λοιπές σημειώσεις.....</b>	<b>24</b>

---

<b>18</b>	<b>Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού .....</b>	<b>25</b>
-----------	---	-----------

## Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ & ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας μας, την περιγραφή και επίδραση των σημαντικότερων γεγονότων που έλαβαν χώρα για την κλειόμενη χρήση 2012 (01.01.-31.12.2012) και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η εταιρία παρουσίασε ζημίες μετά από φόρους ποσού € 715,90 χιλ. έναντι € 74,74 χιλ. περίπου στην προηγούμενη χρήση. Η μείωση της κερδοφορίας προήλθε από τη μείωση του κύκλου εργασιών, όπου για το 2012 ανήλθε σε € 1.126 χιλ. έναντι € 1.672 χιλ. για το 2011, ποσοστό μείωσης 33% περίπου.

Η εταιρία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακινήτων και ο κύκλος εργασιών της προέρχεται από εκμίσθωση ακινήτων με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Συγκεκριμένα τα ακίνητα που εκμισθώθηκαν για την κλειόμενη χρήση ήταν στην περιοχή του κέντρου των Αθηνών συγκεκριμένα επί των οδών Γ' Σεπτεμβρίου και Πολυτεχνείου, Πειραιώς 33, Σοφοκλέους 1, Σοφοκλέους 2 και Αιόλου 89. Για το 2012, η εταιρία συνεχίζει να έχει ως απόλυτη προτεραιότητα την εξασφάλιση όλων των μισθώσεων γι' αυτό και εξακολουθεί την προσπάθεια για ανεύρεση νέων μισθωτών, για τα ακίνητα της Γ' Σεπτεμβρίου και Πειραιώς 33, παρά τη δύσκολη οικονομική συγκυρία.

Σημαντικότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες στους οποίους εκτίθεται η Εταιρία είναι ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο κλάδος της ανάπτυξης των ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που μπορεί να σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση του ακινήτου, η εμπορικότητά του, το είδος της χρήσης του ακινήτου ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις που επικρατούν στην αγορά. Ο κίνδυνος μείωσης μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς, σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρία.

Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρίας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι' αυτό και η συνεχής παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζουν την αγορά στο σύνολό της. Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που προέρχεται κυρίως από τις μεταβολές επιτοκίου σε μακροπρόθεσμα δάνεια. Ο δανεισμός είναι σε κυμαινόμενο επιτόκιο και όλο το μέρος του σε ευρώ. Οι αποφάσεις για τη διάρκεια των δανείων αλλά και τη σχέση μεταξύ κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου λαμβάνονται σε μεμονωμένη βάση από τη διοίκηση.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση στους παρακάτω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγηση των κινδύνων για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της εταιρίας.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρίας.

Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2012 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2012.

Κηφισιά, 15 Μαρτίου 2013

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Αναστάσιος Π. Καλλισπάντης

### **Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η**

Η παρούσα Έκθεση που αποτελείται από δύο (2) σελίδες, είναι αυτή που αναφέρεται στο πιστοποιητικό ελέγχου, που χορηγείται με ημερομηνία 19 Μαρτίου 2013.

Αθήνα, 19 Μαρτίου 2013

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΤ. ΚΡΟΚΟΣ

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13681

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125



---

**Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

(ΓΝΩΜΗ ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ)

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «**ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.**»**Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.**» οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και 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 Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών 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 δικλείδων 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 οικονομικών καταστάσεων.

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

## Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής θέματα: 1) Στις απαιτήσεις από πελάτες περιλαμβάνονται και επισφαλείς - επίδικες απαιτήσεις συνολικού ποσού ευρώ 598.448,25,00 για τις οποίες δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για την κάλυψη ζημιών από τη μη ρευστοποίηση μέρους των επίδικων αυτών απαιτήσεων. Με βάση τον έλεγχο μας εκτιμούμε ότι η σχηματισθείσα από την εταιρία πρόβλεψη ποσού ευρώ 50.000 υπολείπεται κατά ευρώ 330.000 περίπου του ποσού που έπρεπε να έχει σχηματιστεί. Ο μη σχηματισμός της απαιτούμενης πρόβλεψης συνιστά παρέκκλιση από τις λογιστικές αρχές που προβλέπονται από την Ελληνική Νομοθεσία (κωδ. Ν. 2190/1920 και ΕΓΛΣ) με συνέπεια, η αξία των απαιτήσεων από πελάτες, τα αποτελέσματα χρήσης και τα Ίδια Κεφάλαια να εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 330.000. 2) Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2007 έως 2010. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον 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 επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.» κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και 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.

## Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 19 Μαρτίου 2013

Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΤ. ΚΡΟΚΟΣ

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13681

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125



**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-12	31-Δεκ-11
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5	4.243.873	4.943.104
		<b>4.243.873</b>	<b>4.943.104</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	5	697.560	763.085
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6	700.043	1.216.377
		<b>1.397.603</b>	<b>1.979.462</b>
		<b>5.641.476</b>	<b>6.922.566</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	7	2.850.000	2.850.000
Λοιπά αποθεματικά	8	96.712	96.712
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(1.555.807)	(839.909)
		<b>1.390.905</b>	<b>2.106.803</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	10	2.700.000	3.360.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9	62.667	62.667
		<b>2.762.667</b>	<b>3.422.667</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	827.903	733.096
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	10	660.000	660.000
		<b>1.487.903</b>	<b>1.393.096</b>
		<b>4.250.570</b>	<b>4.815.763</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>			
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>			
		<b>5.641.475</b>	<b>6.922.566</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.



**Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-12	31-Δεκ-11
<b>Πωλήσεις</b>		1.126.111	1.671.902
Κόστος πωληθέντων	12	(1.377.398)	(1.449.917)
<b>Μεικτό κέρδος</b>		<b>(251.288)</b>	<b>221.985</b>
Έξοδα διοίκησης	12	(47.433)	(49.643)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		(317.113)	45.581
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>(615.833)</b>	<b>217.923</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά	11	(100.064)	(143.061)
<b>Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων</b>		<b>(715.898)</b>	<b>74.862</b>
Φόρος εισοδήματος	14	-	(126)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης</b>		<b>(715.898)</b>	<b>74.736</b>
<b>Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)</b>		(0,7536)	0,0787

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2012	01/01-31/12/2011
<b>Καθαρά κέρδη /(ζημιές) χρήσης</b>	<b>(715.898)</b>	<b>74.736</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>		
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Μεταβολή αξίας Διαθεσίμων προς πώληση	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-
Λοιπά	-	-
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα /(ζημιές) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημιές) χρήσης</b>	<b>(715.898)</b>	<b>74.736</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημιές) χρήσης αποδιδόμενα σε:</b>		
Ιδιοκτήτες της μητρικής	(715.898)	74.736
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>2.850.000</b>	<b>96.712</b>	<b>(914.644)</b>	<b>2.032.067</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης	-	-	74.736	74.736
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	74.736	74.736
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>2.850.000</b>	<b>96.712</b>	<b>(839.908)</b>	<b>2.106.803</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>2.850.000</b>	<b>96.712</b>	<b>(839.908)</b>	<b>2.106.803</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης	-	-	(715.898)	(715.898)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	(715.898)	(715.898)
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>2.850.000</b>	<b>96.712</b>	<b>(1.555.806)</b>	<b>1.390.905</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-12	31-Δεκ-11
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		(715.898)	74.862
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις		-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(6.033)	(7.654)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		106.098	150.715
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	5	764.757	468.828
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		95.541	160.685
<i>Μείον :</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(106.832)	(151.094)
Καταβεβλημένοι φόροι		-	(62.164)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>137.633</b>	<b>634.177</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Τόκοι εισπραχθέντες		6.033	7.654
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>6.033</b>	<b>7.654</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Δάνεια αναληφθέντα	10	-	-
Εξοφλήσεις δανείων	10	(660.000)	(660.000)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(660.000)</b>	<b>(660.000)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(516.334)</b>	<b>(18.169)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	6	1.216.377	1.234.546
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	6	<b>700.043</b>	<b>1.216.378</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

---

## Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

### 1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται, στην ανάπτυξη και διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά, Αθήνα.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.», οι οποίες είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο [www.ellaktor.com](http://www.ellaktor.com).

Η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. έχει έδρα την Ελλάδα και είναι η μητρική της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 15 Μαρτίου 2013.

### 2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι παρούσες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

#### 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

---

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση**ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία η Εταιρία έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2013**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)**

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμιση. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα, διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρία θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

**ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)**

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι.

**ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Αυτή η τροποποίηση επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην αναγνώριση και επιμέτρηση του κόστους των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και των παροχών εξόδου από την υπηρεσία (κατάργηση της μεθόδου του περιθωρίου), καθώς και στις γνωστοποιήσεις όλων των παροχών σε εργαζομένους. Οι βασικές αλλαγές αφορούν κυρίως στην αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, στην αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας/ περικοπών, στην επιμέτρηση του εξόδου συντάξεων, στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, στο χειρισμό των εξόδων και των φόρων που σχετίζονται με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, καθώς και στη διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών.

**ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας.

**ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)**

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

**Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

**ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περίοδο.

**ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών απευθείας στην καθαρή θέση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

**ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των τομέων στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς».

## 2.3 Μισθώσεις

### (α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

### (β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## 2.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται στην ονομαστική αξία μείον την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πραγματοποιείται 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 πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της αξίας των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

## 2.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

## 2.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας.

## 2.7 Δάνεια

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

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.



---

## **2.8 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

## **2.9 Συγκριτικές πληροφορίες**

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

## **2.10 Στρογγυλοποιήσεις**

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

# **3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

## **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθέσιμων.

### *(α) Κίνδυνος αγοράς*

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων.

### *(β) Πιστωτικός κίνδυνος*

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία έχει διαδικασίες ώστε να περιορίζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο από μεμονωμένα πιστωτικά ιδρύματα.

### *(γ) Κίνδυνος ρευστότητας*

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και πιστωτικά όρια.

### *(δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Πολιτική της Εταιρείας είναι να παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας.

Επομένως οι αποφάσεις για τη διάρκεια των δανείων καθώς και τη σχέση μεταξύ σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου, λαμβάνονται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση.

#### *Ανάλυση Ευαισθησίας Δανείων του Ομίλου σε Μεταβολές Επιτοκίων*

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης (αύξηση/μείωση 0.25%) θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση / αύξηση των κερδών προ φόρων της χρήσης του 2012, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά ευρώ 8.400 (2011: ευρώ 10.050). Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στα προ φόρων κέρδη υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

### **3.2 Διαχείριση κεφαλαίων**

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρίας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτική ικανότητας της Εταιρίας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός της (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρίας στις 31/12/2012 και 31/12/2011, αντίστοιχα, είναι θετικός (η Εταιρία δεν διαθέτει δηλαδή καθαρά διαθέσιμα) και παρουσιάζεται πιο αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ.

	<b>31-Δεκ.-12</b>	<b>31-Δεκ.-11</b>
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	660.000	660.000
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	2.700.000	3.360.000
Σύνολο δανείων	3.360.000	4.020.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	700.043	1.216.377
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>2.659.957</b>	<b>2.803.623</b>

## **4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως**

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

### **4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

*Φόρος εισοδήματος*

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

**5 Απαιτήσεις**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
Πελάτες	725.362	716.304
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(50.000)	(50.000)
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>675.362</b>	<b>666.304</b>
Προκαταβολές για λειτουργικές μισθώσεις	4.236.287	4.935.519
Προκαταβλητέοι -παρακρατούμενοι φόροι	3.611	2.650
Προσωρινοί λογαριασμοί σε απόδοση	1.000	1.000
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	8.314	58.532
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	9.274	34.600
Λοιπές Απαιτήσεις	7.586	7.586
<b>Σύνολο</b>	<b>4.941.432</b>	<b>5.706.189</b>
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	4.243.873	4.943.105
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	697.560	763.085
<b>Σύνολο</b>	<b>4.941.432</b>	<b>5.706.189</b>

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων Πελατών στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 31 Δεκεμβρίου 2011 αντίστοιχα έχει ως εξής :

<b>Ανάλυση ενηλικίωσης υπολοίπων πελατών:</b>	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
<b>0 - 3 μήνες</b> πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	35.833	149.680
<b>3 - 6 μήνες</b> πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	12.755	79.546
<b>6 μήνες - 1έτος</b> πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	122.851	148.050
<b>1 - 2 έτη</b> πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	214.665	49.306
<b>2 - 3 έτη</b> πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	49.536	120.427
<b>Πάνω από 3 έτη</b> πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	289.722	169.295
<b>Σύνολο</b>	<b>725.362</b>	<b>716.304</b>

## 6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
Διαθέσιμα στο ταμείο	1.269	683
Καταθέσεις όψεως	698.774	1.215.695
<b>Σύνολο</b>	<b>700.043</b>	<b>1.216.377</b>

## 7 Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>950.000</b>	<b>3,00</b>	<b>2.850.000</b>	<b>2.850.000</b>
Έκδοση νέων μετοχών / (μείωση)	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>950.000</b>	<b>3,00</b>	<b>2.850.000</b>	<b>2.850.000</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>950.000</b>	<b>3,00</b>	<b>2.850.000</b>	<b>2.850.000</b>
Έκδοση νέων μετοχών / (μείωση)	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>950.000</b>	<b>3,00</b>	<b>2.850.000</b>	<b>2.850.000</b>

## 8 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & Εκτακτα Αποθεματικά	Αφορολόγητα Αποθεματικά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>4.817</b>	<b>86.767</b>	<b>5.128</b>	<b>96.712</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>4.817</b>	<b>86.767</b>	<b>5.128</b>	<b>96.712</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>4.817</b>	<b>86.767</b>	<b>5.128</b>	<b>96.712</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>4.817</b>	<b>86.767</b>	<b>5.128</b>	<b>96.712</b>

**9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
Προμηθευτές	9.573	7.487
Δεδουλευμένοι τόκοι	1	734
Ασφαλιστικοί οργανισμοί & λοιποί φόροι/τέλη	40.540	60.188
Λοιπές υποχρεώσεις	168.365	75.111
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	672.092	652.242
<b>Σύνολο</b>	<b>890.570</b>	<b>795.763</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	62.667	62.667
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	827.903	733.096
<b>Σύνολο</b>	<b>890.570</b>	<b>795.763</b>

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

**10 Δάνεια**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	2.700.000	3.360.000
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>2.700.000</b>	<b>3.360.000</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	660.000	660.000
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>660.000</b>	<b>660.000</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>3.360.000</b>	<b>4.020.000</b>

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
Μεταξύ 1 και 2 ετών	660.000	660.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.040.000	2.700.000
Πάνω από 5 έτη	-	-
	<b>2.700.000</b>	<b>3.360.000</b>

Το νόμισμα του δανεισμού της Εταιρείας είναι το ευρώ. Τα κυμαινόμενα επιτόκια δανεισμού είναι Euribor 3μήνου, πλέον περιθωρίου.

Η λογιστική αξία των δανείων προσεγγίζει την εύλογη.

## 11 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-12</u>	<u>31-Δεκ-11</u>
<b>Έξοδα τόκων</b>		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	(106.098)	(150.715)
<b>Έσοδα τόκων / χρεογράφων</b>	6.033	7.654
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	(100.064)	(143.061)
<b>Σύνολο</b>	<b>(100.064)</b>	<b>(143.061)</b>

## 12 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-12</u>			<u>31-Δεκ-11</u>		
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	1.279.720	4.747	1.284.468	1.294.979	4.747	1.299.726
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ- ΟΤΕ- κιν. Τηλεφωνία κλπ)	31.099	-	31.099	-	-	-
Ασφάλιστρα	13.854	-	13.854	13.507	-	13.507
Λοιπές παροχές τρίτων	792	-	792	33.624	-	33.624
Φόροι-Τέλη	45.830	9.307	55.137	48.213	21.783	69.995
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	4.174	29.363	33.537	58.612	18.684	77.296
Συνδρομές εισφορές δωρεές	-	420	420	-	422	422
Έξοδα δημοσιεύσεων οικον. Καταστάσεων	-	3.595	3.595	-	4.007	4.007
Λοιπά έξοδα	1.929	-	1.929	984	-	984
<b>Σύνολο</b>	<b>1.377.398</b>	<b>47.433</b>	<b>1.424.831</b>	<b>1.449.917</b>	<b>49.643</b>	<b>1.499.560</b>

### 13 Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-12</u>	<u>31-Δεκ-11</u>
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(80)	(930)
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	203	-
Έσοδα/(έξοδα) προηγούμενων χρήσεων	(317.235)	46.466
Λοιπά Κέρδη / (Ζημίες)	-	45
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(317.113)</u></b>	<b><u>45.581</u></b>

### 14 Φόρος Εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-12</u>	<u>31-Δεκ-11</u>
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	-	(126)
<b>Σύνολο</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(126)</u></b>

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2007 έως και τη χρήση 2010. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις παραπάνω χρήσεις δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων δεν έχουν καταστεί οριστικά.

Για τις χρήσεις 2011 και 2012 η εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82, παρ. 5 Ν.2238/1994. Ο έλεγχος της χρήσης 2012 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Στις 23.01.2013 θεσπίστηκε ο νέος φορολογικός νόμος 4110/23.01.2013. Οι κυριότερες αλλαγές είναι ότι σύμφωνα με το νέο νόμο ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίζεται στο 26% για τη χρήση 2013 και έπειτα και ο παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων που εγκρίνονται μετά την 1 Ιανουαρίου 2014 ορίζεται σε 10%. Δεν υπάρχει (αρνητική)/θετική επίδραση, από επαναυπολογισμό αναβαλλόμενου φόρου, για την Εταιρία.

## 15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

## 16 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

<b>Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών</b>	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
Απαιτήσεις από την μητρική	-	-
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	-	6.101
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	672.092	646.141

<b>Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών</b>	<b>1/1/2012- 31/12/2012</b>	<b>1/1/2011- 31/12/2011</b>
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	-	898
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	21.847	73.147

<b>Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών &amp; μελών διοίκησης</b>	<b>31-Δεκ-12</b>	<b>31-Δεκ-11</b>
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	-	-
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

## 17 Λοιπές σημειώσεις

- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του ισολογισμού της 31.12.2011
- Δεν απασχολήθηκε προσωπικό στην Εταιρεία κατά τις χρήσεις 2012 και 2011 αντίστοιχα.
- Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών της Εταιρείας για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2012 ανέρχονται σε ευρώ 7.568.



**18 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

Αθήνα, 15 Μαρτίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΙΤΗΣ	ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
ΑΔΤ Ξ 434814	ΑΔΤ ΑΕ 574340	Αρ. Αδ.ΟΕΕ 1981