

REMBO S.A.

**REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2012**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της REMBO A.E. την 29^η Μαρτίου 2013 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**ΣΕΛΙΔΑ**

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.....	4
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	11
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	12
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	12
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	12
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	12
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	12
2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	12
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	13
2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	13
2.6 Απαιτήσεις από πελάτες	13
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14
2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	14
2.9 Προβλέψεις.....	14
2.10 Δανειακές υποχρεώσεις	14
2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14
2.12 Διανομή μερισμάτων	14
2.13 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία	14
2.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	14
2.15 Έξοδα από Τόκους	14
2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	15
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	17
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	18
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	18
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	19
4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων	19
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	20
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΤΑ	21
6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	21
7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	22
8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	22
9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	22
10 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	22
11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
12. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
13. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	23
14. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
15. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
16. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	24

17	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	24
18	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	25
19	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	25
20	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	25
21	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	25
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2012 ΕΩΣ 31.12.2012	26

**Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων
της REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ****Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της εταιρίας, τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2012 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στην αμέσως επόμενη χρήση.

Εξέλιξη εργασιών

- Το αρνητικό επενδυτικό κλίμα επηρέασε σε σημαντικό βαθμό τις μισθωτικές αποδόσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων, που σε συνδυασμό με τις πιέσεις στην αγορά οδήγησαν την αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2012 στα € 10.549 χιλ. από € 11.245 χιλ. την 31.12.2011. Σαν επακόλουθο, τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε ζημίες € 743 χιλ. έναντι ζημιών € 1.783 χιλ. κατά την χρήση του 2011. Η αποτίμησή τους έγινε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.
- Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα μειώθηκαν κατά 56,3% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 280 χιλ. έναντι € 640 χιλ. το 2011 λόγω των ισχυρών πιέσεων της αγοράς.
- Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας για το 2012 ανήλθαν σε € 26 χιλ. έναντι € 394 χιλ για το 2011, καθώς τα τελευταία περιλάμβαναν μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ύψους € 373 χιλ. που αφορούν διαγραφές απαιτήσεων.
- Οι προ φόρων ζημίες της Εταιρίας για το 2012 ανήλθαν σε € 942 χιλ. έναντι ζημιών € 2.025 χιλ. το 2011, και οφείλονται κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας.
- Οι ζημίες μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε € 987 χιλ. έναντι ζημιών € 2.077 χιλ. το 2011.

Οικονομική θέση της Εταιρίας**Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31/12/2012, ανήλθαν σε € 596 χιλ. έναντι € 5 χιλ. την 31/12/2011.

Τα υπόλοιπα δανείων της Εταιρείας την 31/12/2012 ανήλθαν σε € 7.800 χιλ. έναντι € 7.438 χιλ. την 31/12/2011

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Η ελληνική οικονομία το 2012 παρουσίασε μεγάλη ύφεση η οποία αναμένεται να συνεχιστεί και το 2013.

Σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων στο σύνολο της περιλαμβάνουν την μείωση των διαθέσιμων εισοδημάτων, την αδυναμία χρηματοδότησης επενδύσεων από το τραπεζικό σύστημα και τον δημόσιο τομέα και το ασταθές φορολογικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τις δομικές αδυναμίες της ελληνικής κτηματαγοράς.

Θετικές επιδράσεις αναμένονται από την αναδιάθρωση του νομικού πλαισίου (χρήσεις γης, αδειοδότηση οικοδομών, ολοκλήρωση κτηματολογίου κλπ) και την αναμενόμενη ανάκαμψη της οικονομίας στα τέλη του 2013.

Η κατάσταση της ελληνικής οικονομίας έχει επηρεάσει αρνητικά όλες τις κατηγορίες ακινήτων και ιδιαίτερα τα εμπορικά ακίνητα διότι η μείωση της κατανάλωσης, έχει επιφέρει σημαντικό πλήγμα στο λιανεμπόριο που αποτελεί την βάση για την κατηγορία αυτή. Βασικό χαρακτηριστικό της για το 2012 είναι η αύξηση των διαθέσιμων προς μίσθωση χώρων και οι επαναδιαπραγματεύσεις των ενοικίων.

Εκτιμάται ότι τα επίπεδα, τόσο των μισθωμάτων όσο και των τιμών πώλησης, μειώθηκαν περαιτέρω σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και περισσότερο σε δευτερεύουσες αγορές όπου πια παρατηρείται και μεγάλος αριθμός κενών καταστημάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στην ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων, η Εταιρία, για το 2013 θα επιδιώξει τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών της ροών, εκμεταλλευόμενη την μίσθωση του ακινήτου στην Λ. Αλίμου 30 στον Άλιμο και περιορίζοντας τα λειτουργικά της έξοδα όπου αυτό είναι εφικτό.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείρισης κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

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

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

2) Κίνδυνος τιμών

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

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

Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιπόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιπόκιων που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόσπτων γεγονότων.

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιπόκιων. Αντίθετα είναι ευαίσθητη στις μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της που μπορεί να οφείλονται στις διακυμάνσεις των επιπόκιων.

β) Κίνδυνος ρευστότητας

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

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

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

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

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

Μερισματική πολιτική

Κατά την εταιρική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2012 έως 31 Δεκεμβρίου 2012 η εταιρία δεν θα διανείμει μέρισμα..

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2012.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2013

Το Διοικητικό Συμβούλιο





Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «REMBO A.E Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγχαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας REMBO A.E Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2012, 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 έχει την ευθύνη 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 δικλίδες, 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

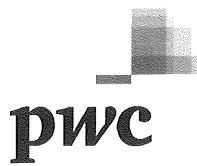
Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό 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 εκπιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες 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 δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκπιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

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

**ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, www.pwc.gr**

Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 2310 488880 Φαξ: +30 2310 459487



Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας REMBO A.E Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Αναπτύξεως και Εκμετάλλευσης Ακινήτων κατά την 31η 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.

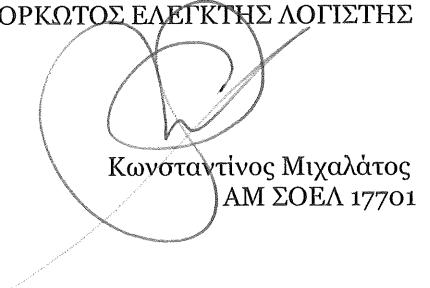
Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

Αθήνα, 2 Απριλίου 2013

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113


Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31.12.2012	31.12.2011
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	10.549.068,00	11.245.049,00
Λοιπές απαιτήσεις	7	13.210,00	13.210,00
		<u>10.562.278,00</u>	<u>11.258.259,00</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	6	33.462,64	13.435,57
Λοιπές απαιτήσεις	7	68.401,00	82.854,56
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	596.370,46	5.083,21
		<u>698.234,10</u>	<u>101.373,34</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>11.260.512,10</u>	<u>11.359.632,34</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Τίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	140.000,00	130.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	5.578.000,00	5.088.000,00
Κέρδη / ζημίες εις νέο	10	(2.488.973,76)	(1.502.284,65)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>3.229.026,24</u>	<u>3.715.715,35</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	11	7.363.125,00	7.214.375,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		<u>36.600,00</u>	<u>0,00</u>
		<u>7.399.725,00</u>	<u>7.214.375,00</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	184.199,73	170.068,15
Δανειακές υποχρεώσεις	11	436.527,27	223.125,00
Φόρος εισοδήματος	13	11.033,86	36.348,84
		<u>631.760,86</u>	<u>429.541,99</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>8.031.485,86</u>	<u>7.643.916,99</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>11.260.512,10</u>	<u>11.359.632,34</u>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	14	279.648,00	639.960,48
Άλλα έσοδα	5	(743.463,32)	(1.782.675,00)
		5.364,85	0,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		(458.450,74)	(1.142.714,52)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	15	(49.100,13)	(120.359,98)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(26.267,47)	(394.449,10)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(75.367,60)	(514.809,08)
Έσοδα από τόκους	17	318,13	1.330,58
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(408.412,17)	(368.841,04)
Κέρδη / ζημίες προ φόρων		(941.912,38)	(2.025.034,06)
Φόρος εισοδήματος	13	(44.776,73)	(51.983,70)
Κέρδη / ζημίες μετά από φόρους		(986.689,11)	(2.077.017,76)
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(986.689,11)	(2.077.017,76)

Κατανέμονται σε :

- Μετόχους της μητρικής	(986.689,11)	(2.077.017,76)
Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €) Βασικά & προσαρμοσμένα	18	-7.5931

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2011		120.000,00	3.998.000,00	0,00	574.733,11	4.692.733,11
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2011 – 31.12.2011		-	-	-	(2.077.017,76)	(2.077.017,76)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		10.000,00	1.090.000,00			1.100.000,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011		130.000,00	5.088.000,00	0,00	(1.502.284,65)	3.715.715,35

Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012		130.000,00	5.088.000,00	0,00	(1.502.284,65)	3.715.715,35
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2012 – 31.12.2012		-	-	-	(986.689,11)	(986.689,11)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		10.000,00	490.000,00			500.000,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012		140.000,00	5.578.000,00	0,00	(2.488.973,76)	3.229.026,24

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημ.</u>	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(941.912,38)	(2.025.034,06)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Προβλέψεις		16.234,95	9.488,51
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	743.463,32	1.782.675,00
Έσοδα από τόκους		(318,13)	(1.330,58)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα		408.412,17	368.841,04
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		265,54	1.632,04
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		786,35	(397.884,45)
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(40.459,73)	(296.093,53)
Καταβλημένοι φόροι		(48.020,65)	(29.215,75)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες		138.451,44	(586.921,78)
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άϋλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(47.482,32)	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες		318,13	1.330,58
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες		(47.164,19)	1.330,58
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		500.000,00	1.100.000,00
Εξοφλήσεις δανείων		0,00	(1.062.500,00)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		500.000,00	37.500,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων			
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου		5.083,21	553.174,41
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου		596.370,46	5.083,21

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με Αρ.Μ.Α.Ε. 64704 / 01 / B / 733 έχει την έδρα της στην οδό Λ. Κηφισιάς 116 & Δαβάκη 1 στην Αθήνα Αττικής . Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η εταιρία ,από την 8/12/2009 αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρίας TRASTOR ΑΕΕΑΠ .

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις , με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης , που συντάσσει η εταιρία "TRASTOR ΑΕΕΑΠ" της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2012 έως 31 Δεκεμβρίου 2012, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29 Μαρτίου 2013.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εξελέγη την 08/12/2011 και έχει θητεία μέχρι την 07/12/2016 αποτελείται από τους:

Θεοδωρίδη Σωτήριο του Κων/νου	Πρόεδρο Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Μαρκάζο Κωνσταντίνο του Αλεξίου	Μέλος
Αναστασίου Μαρία του Παναγιώτη	Μέλος

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένων να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

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

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2012.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2012.

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

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαγράφονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προηγούμενη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδος διναντείται στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

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

2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.6 Απαιτήσεις από πελάτες

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

2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.9 Προβλέψεις

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

2.10 Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.12 Διανομή μερισμάτων

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

2.13 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

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

2.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από μισθώματα και από τόκους.

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

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

2.15 Έξοδα από Τόκους

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

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

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι

μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες 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 ο Όμιλος έχει συνεχίζομενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ζεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2013

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ζεκινούν 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 αντιστάθμισης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρεία 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 ζεκινούν 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 Εταιρεία.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ζεκινούν 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 επιμετρούνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ζεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Αυτή η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για τη λογιστικοποίηση των δαπανών της απομάκρυνσης των στείρων υπερκείμενων («απογύμνωση») κατά το στάδιο της παραγωγής ενός ορυχείου. Βάσει αυτής της διερμηνείας, οι μεταλλευτικές οικονομικές οντότητες πιθανώς να χρειαστεί να διαγράψουν στα αποτελέσματα εις νέον της έναρξης της περιόδου τις ήδη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες απογύμνωσης των ορυχείων οι οποίες δεν μπορούν να αποδοθούν σε ένα αναγνωρίσιμο συστατικό ενός αποθέματος μεταλλεύματος ("ore body"). Η διερμηνεία έχει εφαρμογή μόνο σε δαπάνες υπαίθριων ορυχείων και όχι σε υπόγεια ορυχεία ή σε δραστηριότητες εξόρυξης πετρελαίου και φυσικού αερίου.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ζεκινούν 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 περιθώριου), καθώς και στις γνωστοποίησεις 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 γνωστοποίησεις, 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.

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο παρέχει εκτεταμένες διευκρινίσεις που υπαγορεύουν τους διαφορετικούς τρόπους κατά τους οποίους μία οικονομική οντότητα (επενδυτής) μπορεί να ελέγχει μία άλλη οικονομική οντότητα (επένδυση). Ο αναθεωρημένος ορισμός του ελέγχου εστιάζει στην ανάγκη να υπάρχει ταυτόχρονα το δικαίωμα (η δυνατότητα να κατευθύνονται οι δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις) και οι μεταβλητές αποδόσεις (θετικές, αρνητικές ή και τα δύο) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος. Τα νέο πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις αναφορικά με συμμετοχικά δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης / πρακτορευμένου.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποίησεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιημένες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποίησεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία

οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις» και του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»

Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Ο σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να ορίσει τον λογιστικό χειρισμό αναφορικά με τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες, όπως προκύπτει από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχής σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαιρούνται από την ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια εταιρεία επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 πταγίων, 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».

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

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

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της εταιρείας είναι

- Οι περίοδοι κατά τις οποίες επενδυτικά ακίνητα ή μέρος αυτών παραμένουν κενά. Αύξηση της περιόδου αυτής κατά 5% θα σήμανε επιβάρυνση των μετά από φόρους αποτελεσμάτων της εταιρείας με ζημιές € 329.528 (€ 454.649 το 2011). Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 164.424 (€ 345.913 το 2011).
- Το αγοραίο μίσθωμα, το οποίο αποτελεί την εκτίμηση του εύλογου μισθώματος το οποίο μπορεί να επιτευχθεί σε μια συνήθη συναλλαγή πραγματοποιούμενη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε περίπτωση μείωσης του αγοραίου μισθώματος κατά 5% τα αποτελέσματα της εταιρείας θα επιβαρύνονταν με ζημιές € 221.715 (€ 321.783 το 2011) ενώ αύξηση του αγοραίου μισθώματος κατά 5% θα δημιουργούσε κέρδη € 221.715 (€ 321.783 το 2011).
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμιακών ροών, ο οποίος αντικατοπτρίζει τον βαθμό κινδύνου που θα αναλάμβανε και την αναμενόμενη απόδοση που θα ζητούσε ένας επενδυτής για την αγορά του ακινήτου. Μία αύξηση των συντελεστών αυτών κατά 0,5% (ποσοστιαία μεταβολή 5%) θα μείωνε τις εύλογες αξίες των ακινήτων και θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα της εταιρείας με ζημιές € 235.350 (€ 297.326 το 2011). Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 261.488 (€ 327.566 το 2011).

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

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

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

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια 16 ετών, στις οποίες οι επήσεις αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

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

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

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

Αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης ύψους € 74.375,00 (74.375,00 το 2011). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης ύψους € 74.375,00 (74.375,00 το 2011)

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κίνδυνος ρευστότητας).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2012 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξη τους αντίστοιχα :

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	0,00	0,00
<u>Δημιουργίες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	33.462,64	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	13.435,57
	33.462,64	13.435,57

<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	17.583,25	38.854,61
<u>Δημιουργίες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	10.222,53	97,18
από 1 μήνα έως 3 μήνες	28.948,54	26.149,88
από 3 μήνες έως 12 μήνες	11.646,68	17.752,89
	68.401,00	82.854,56

<u>Ταμειακά διαθέσιμα</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	596.370,46	5.083,21
	596.370,46	5.083,21

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία πταθητικού

<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<u>Δάνεια</u>		
Έως 1 έτος	1.481.586,94	589.032,36
Από 2 έως 5 έτη	1.938.293,90	1.786.263,57
Πάνω από 5 έτη	6.375.285,62	6.570.264,94
	9.795.166,47	8.945.560,87

<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>		
Έως 1 μήνα	32.893,27	92.285,69
από 1 μήνα έως 3 μήνες	78.547,97	49.379,12
από 3 μήνες έως 12 μήνες	72.758,49	28.403,34
	184.199,73	170.068,15

<u>Δάνεια</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Έως 1 μήνα	0,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	436.527,27	589.219,17
	436.527,27	589.219,17

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) όπως εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης μείον

τα ταμειακά διαθέσιμα. Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον καθαρό δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης (Loan to value) υπολογίζεται ως εξής:

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2012	31.12.2011
Συνολικός Δανεισμός	7.799.652,27	7.437.500,00
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα	596.370,46	5.083,21
Καθαρός Δανεισμός	7.203.281,81	7.432.416,79
Επενδύσεις σε ακίνητα	10.549.068,00	11.245.049,00
Σύνολο επενδύσεων	10.549.068,00	11.245.049,00
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	68%	66%

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2012	31.12.2011
Υπόλοιπο έναρξης	11.245.049,00	13.027.724,00
Αγορές / βελτιώσεις κτιρίων	47.482,32	0,00
Αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(743.463,32)	(1.782.675,00)
Υπόλοιπο λήξης	10.549.068,00	11.245.049,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε ανεξάρτητες εκτιμήσεις του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.). Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, καθώς και τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2012 με βάση τις από 10.01.2013 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημίες € 743.463,32

Επί του ακινήτου της εταιρείας που βρίσκεται στην Λ. Αλίμου 36-38-40 και Ιονίου 9, στο Δήμο Αλίμου, έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.

Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.

6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	31.12.2012	31.12.2011
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	33.462,64	13.435,57
Επιπαγές εισπρακτέες πελατών	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	33.462,64	13.435,57

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

	31.12.2012	31.12.2011
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	0,00	0,00
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	33.462,64	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	13.435,57
	33.462,64	13.435,57

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

7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	31.12.2012	31.12.2011
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	13.210,00	13.210,00
	13.210,00	13.210,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Λοιποί Χρεώστες	50.817,75	43.999,95
Έξοδα επόμενων χρήσεων	4.949,25	28.804,94
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	12.634,00	10.049,67
ΣΥΝΟΛΑ	68.401,00	82.854,56

Η μείωση στα έξοδα επομένων χρήσεων οφείλεται στην καταβολή από την Εταιρεία το 2011 του ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών που αφορούσει την χρήση 2012

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

	31.12.2012	31.12.2011
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	17.583,25	38.854,61
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	10.222,53	97,18
από 1 μήνα έως 3 μήνες	28.948,54	26.149,88
από 3 μήνες έως 12 μήνες	11.646,68	17.752,89
ΣΥΝΟΛΑ	68.401,00	82.854,56

8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2012	31.12.2011
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	596.370,46	5.083,21
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	596.370,46	5.083,21

9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2011	120.000	120.000,00	3.998.000,00	4.118.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.000	10.000,00	1.090.000,00	1.100.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2011	130.000	130.000,00	5.088.000,00	5.218.000,00
 Υπόλοιπο 01.01.2012	 130.000	 130.000,00	 5.088.000,00	 5.218.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.000	10.000,00	490.000,00	500.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2012	140.000	140.000,00	5.578.000,00	5.718.000,00

Με την από 20/12/2012 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά € 10.000 με την έκδοση 10.000 ονομαστικών μετοχών αξίας ενός (1) ευρώ η κάθε μία και τιμή υπέρ το άρτιο 49 ευρώ ανά μετοχή , ήτοι τιμή διάθεσης 50 ευρώ ανά μετοχή.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προσίρεσης μετοχών.

10 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα κέρδη εις νέο αναλύονται πλήρως στην Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια.

11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ο τραπεζικός δανεισμός αναλύεται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ετούς από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.2012	31.12.2011
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.363.125,00	7.214.375,00
ΣΥΝΟΛΑ	7.363.125,00	7.214.375,00

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.2012	31.12.2011
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	436.527,27	223.125,00
ΣΥΝΟΛΑ	436.527,27	223.125,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν χορηγηθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ. Είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδόθει για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχει εγγυηθεί η εταιρία TRASTOR A.E.Ε.Α.Π. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το μέσο σταθμικό πραγματικό επιτόκιο του ομολογιακού δανείου για το 2012 ανήλθε σε 5,49%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	31.12.2012	31.12.2011
Έως 1 έτος	1.481.586,94	589.032,36
Από 2 έως 5 έτη	1.938.293,90	1.786.263,57
Πάνω από 5 έτη	6.375.285,62	6.570.264,94
	9.795.166,47	8.945.560,87
Μείον:		
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.995.514,20	1.731.185,87
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	7.799.652,27	7.214.375,00

12. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31.12.2012	31.12.2011
Πιστωτές διάφοροι	73.484,34	54.743,71
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	10.093,43	23.038,75
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	100.621,97	92.285,69
Επιταγές πληρωτές	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	184.199,74	170.068,15

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

13 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 πτοοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Η Εταιρία έχει κλείσει φορολογικά έως τη χρήση 2009 βάσει σημειώματος περαίωσης ν. 3888/2010

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Φόρος α' εξαμήνου	10.633,03	13.569,26
Φόρος β' εξαμήνου	10.006,42	14.277,24
Ειδικό τέλος ακινήτων	24.137,28	24.137,20
Περαίωση ν. 3888/2010	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	44.776,73	51.983,70

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2012. Ο φόρος του β' εξαμήνου και το οφειλόμενο ειδικό τέλος ακινήτων της Εταιρείας ποσού € 11.033,86 εμφανίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

14 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ύψους € 279.648,00 για το 2012 και € € 639.960,48 για το 2011 αφορούν μισθώματα από την μίσθωση του επενδυτικού ακίνητου της εταιρείας επί της Λ. Αλίμου 36 - 40.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας 16 ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα αφορούν καταστήματα λιανικής.

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

Μέχρι 1 έτος	467.400,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	1.940.160,00
Περισσότερο από 5 έτη	<u>2.151.866,67</u>
ΣΥΝΟΛΑ	<u>4.559.426,67</u>

15 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Αμοιβές εκτιμητών	2.200,00	2.680,00
Ασφάλιστρα	9.210,15	9.455,21
Φόροι τέλη	15.681,84	22.234,63
Λοιπά έξοδα	22.008,14	85.990,14
ΣΥΝΟΛΑ	49.100,13	120.359,98

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αφορούν κοινόχρηστες δαπάνες οι οποίες κατά την τρέχουσα χρήση δεν επιβάρυναν τους μισθωτές αλλά την εταιρία.

16 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Φόροι - τέλη	2.308,81	2.869,43
Έξοδα δημοσιεύσεων	1.760,25	3.121,62
Ενοίκια	3.000,00	3.000,00
Αμοιβές τρίτων	8.615,00	11.392,68
Διάφορα έξοδα	3.788,46	854,87
Ζημίες από ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις	6.794,95	373.210,50
ΣΥΝΟΛΑ	26.267,47	394.449,10

17 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	318,13	228,50
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	0	1.102,08
ΣΥΝΟΛΑ	318,13	1.330,58

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ύψους € 408.412,17 (€ 368.841,04 το 2011) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου και αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Τόκοι δανείων	408.191,88	368.636,28
Χρηματοοικονομικά έξοδα	220,29	204,76
ΣΥΝΟΛΑ	408.412,17	368.841,04

18 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Κέρδη / ζημίες μετά από φόρους	(986.689,11)	(2.077.017,76)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	129.946	127.500
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	-7.5931	-16.2903

19 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Την εταιρεία "TRASTOR ΑΕΕΑΠ, β) Την εταιρεία PASAL DEVELOPMENT SA γ) Την Τράπεζα Πειραιώς δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών του Δ.Σ. και της Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες. Ποσά σε ευρώ.

	31.12.2012	01.01.2012-31.12.2012		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	537.885,20	7.799.652,00	318,13	408.412,17
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	0,00	59.985,00	0,00	3.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	537.885,20	7.859.637,00	318,13	411.412,17

	31.12.2011	01.01.2011-31.12.2011		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	284,64	7.437.500,00	1.308,56	364.760,32
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	0,00	29.877,00	0,00	6.875,96
ΣΥΝΟΛΑ	284,64	7.467.377,00	1.308,56	371.636,28

20 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2012 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της. Η Εταιρεία έχει υπολογίσει τον φόρο εισοδήματος με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιποκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαρξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές καθώς και το φόρο ακίνητης περιουσίας με συντελεστή 1%, αντί για 20% και 6 % αντίστοιχα βάσει των διατάξεων του Ν 2778/1999 σύμφωνα με τον οποίο οι θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π. υπάγονται σε όλες τις φορολογικές απαλλαγές που προβλέπονται στις διατάξεις του νόμου αυτού.

21 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΤΟ ΜΕΛΟΣ


ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ


ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

REMBO S.A.

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ :7922601000

Αρ. Μ.Α.Ε. 64704/01/B/733

Εδρα Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 ΤΚ 11626 Αμπελόκηποι

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1 Ιανουαρίου 2012 έως 31η Δεκεμβρίου 2012

(δημοσιεύσθαι βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη κατά τα ΔΔΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέματα της REMBO S.A. Συμπούλουμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιοδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στην διεύθυνση διασύκτιου της Εταιρίας, όπου ανατίθναι στην οικονομικής καταστάσεις καθώς και η έκθεση έλγουν του νόμιμου ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Εποπτεύουσα Αρχή Σύνταξη Διοικητικού Συμβουλίου : Θεοδωρίδης Σωτήριος	Νομαρχία Αθηνών Πρόεδρος Δ.Σ. και Διεύθυνση Σύμβουλος	Διεύθυνση Σιδηροδρόμου Εταιρίας Ημερομηνία έκπρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των οικονομικών καταστάσεων	www.trastor-reic.gr 29 Μαρτίου 2013
Μαρκάριος Κων/νος Αναστασίου Μαρία	Μέλος του Δ.Σ. Μέλος του Δ.Σ.	Ορκωτοί ελεγκτής λογιστής Ελεγκτική εταιρία Τύπος έκθεσης έλγουν ελεγκτών:	Μηχανής Κωνσταντίνος PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A. Με σύμφωνη γνώμη

**1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
ποσά εκφρασμένα σε €**

	31/12/2012	31/12/2011	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Επενδύσεις σε ακίνητα	10.549.068,00	11.245.049,00			
Λοιπά μη κυκλοφορώντα περιουσιακά στοιχεία	13.210,00	13.210,00	-941.912,38	-2.025.034,06	
Απαιτήσεις από πελάτες	33.462,64	13.435,57			
Λοιπά κυκλοφορώντα περιουσιακά στοιχεία	68.401,00	82.854,56	16.234,95	9.488,51	
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	596.370,46	5.083,21	743.463,32	1.782.675,00	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	11.260.512,10	11.359.632,34			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό Κεφαλαίο	140.000,00	130.000,00	408.412,17	368.841,04	
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	3.089.026,24	3.565.715,35			
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων ίδιως ιητών Εταιρίας(α)	3.229.026,24	3.715.715,35			
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων (α)	3.229.026,24	3.715.715,35	265,54	1.632,04	
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7.363.125,00	7.214.375,00	(Μέωση) / αύξηση ποσοχεών (πλήν τραπέων)	786,35	-397.864,45
Προθέλευσης / λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.600,00	0,00	Μέοντας		
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	436.527,27	223.125,00			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	195.233,59	206.416,99	Καταβεβλημένοι φόροι	-48.020,65	-28.215,75
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	8.031.485,86	7.643.916,99	Σύνολο εισφορών / εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (σ)	138.451,44	-586.921,78
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)	11.260.512,10	11.359.632,34			

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΝ ΕΣΔΟΔΩΝ

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	
Εσοδά μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	279.648,00	639.960,48		
Άλλα έσοδα	0,00	0,00		
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-743.463,32	-1.782.675,00		
	-463.815,32	-1.142.714,52		
Μείον . Διπάνες εκμετάλλευσης	-49.100,13	-120.359,98		
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	-512.915,45	-1.263.074,50		
Κέρδη (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-533.818,34	-1.657.523,60		
Κέρδη (Ζημίες) προ φόρων	-941.912,38	-2.025.034,06		
Κέρδη (Ζημίες)μετά φόρων(Α)	-986.689,11	-2.077.017,76		
<u>Κατανέμονται σε</u>				
Ιδιοκτήτες εταιρίας	-986.689,11	-2.077.017,76		
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους(Β)	0,00	0,00		
Συγκετωπικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)	-986.689,11	-2.077.017,76		
<u>Κατανέμονται σε</u>				
Ιδιοκτήτες εταιρίας	-986.689,11	-2.077.017,76		
Κέρδη (Ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά σε ευρώ	-7.738,7	-16.280,3		
Κέρδη (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	-533.818,34	-1.657.523,60		

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	ποσά σε €	
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων ίδιως ιητών (01.01.2012 και 01.01.2011 αντιστοιχία)	3.715.715,35	4.692.733,11		
Συγκετωπικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-986.689,11	-2.077.017,76		
Άυξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	500.000,00	1.100.000,00		
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων λήγκης χρήσης (31.12.2012 και 31.12.2011 αντιστοιχία)	3.229.026,24	3.715.715,35		

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2013

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΩΣΤΑΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ. 093898
Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Α.Κ - 546999

REMBO S.A.

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ : 7922601000 - Αρ. Μ.Α.Ε. 64704/01/B/733

Έδρα Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 ΤΚ 11526 Αμπελόκηποι

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 Ιανουαρίου 2012 έως 31η Δεκεμβρίου 2012

(δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν επίσησ οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη κατά τα Δ.Δ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της REMBO S.A. Συνιστούμε επομένως ότι αναγνωστο, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει σταν διεύθυνση διαδικασίας της Εταιρίας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση επέλεγχου του νόμιμου ορκωτού επίεγκτη πλοιοτήτη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Εποπτεύουσα Αρχή:	Νομαρχία Αθηνών	Σύνθετη Διοικητικού Συμβουλίου:
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας:	www.trastor-reic.gr	Θεοδωρίδης Σωτήριος
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό		Πρόεδρος Δ.Σ. και Διεύθυνση Σύμβουλος
Συμβούλιο των οικονομικών καταστάσεων:	29 Μαρτίου 2013	Μέλος του Δ.Σ.
Ορκωτός ελεγκτής πλοιοτήτη:	Μιχαήλας Κωνσταντίνος	Μέλος του Δ.Σ.
Ελεγκτική εταιρία:	PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.	
Τύπος έκθεσης επέλεγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμην	
1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ποσά εκφρασμένα σε €		
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2012	31/12/2011
Επενδύσεις σε ακίντωνα	10.549.068,00	11.245.049,00
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	13.210,00	13.210,00
Απαιτήσεις από πελάτες	33.462,64	13.435,57
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	68.401,00	82.854,56
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	596.370,46	5.083,21
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	11.260.512,10	11.359.632,34
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	140.000,00	130.000,00
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	3.089.026,24	3.585.715,35
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων ιδιοκτητών Εταιρίας (α)	3.229.026,24	3.715.715,35
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων (α)	3.229.026,24	3.715.715,35
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρέωσης	7.363.125,00	7.214.375,00
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρέωσης	36.600,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρέωσης	436.527,27	223.125,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρέωσης	195.233,59	206.416,99
Σύνολο υποχρέωσεων (δ)	8.031.485,86	7.643.916,99
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(δ)	11.260.512,10	11.359.632,34
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ποσά εκφρασμένα σε €		
	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Εσόδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	279.648,00	639.960,48
Άλλα έσοδα	0,00	0,00
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-743.463,32	-1.782.675,00
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	-463.815,32	-1.142.714,52
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	-49.100,13	-120.359,98
Κέρδος (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-512.915,45	-1.263.074,50
Κέρδος (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	-533.818,34	-1.657.523,60
Κέρδος (ζημίες) προ φόρων	-941.912,38	-2.025.034,06
Κέρδος (ζημίες) μετά φόρων (Α)	-986.689,11	-2.077.017,76
Κατανέμουνται σε:		
Ιδιοκτήτες εταιρίας	-986.689,11	-2.077.017,76
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)	0,00	0,00
Συγκετωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)	-986.689,11	-2.077.017,76
Κατανέμουνται σε:		
Ιδιοκτήτες εταιρίας	-986.689,11	-2.077.017,76
Κέρδος (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά σε ευρώ	-7,7387	-16,2903
Κέρδος (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποθέσεων	-533.818,34	-1.657.523,60
1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ποσά εκφρασμένα σε €	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2012 και 01.01.2011 αντίστοιχα)	3.715.715,35	4.692.733,11
Συγκετωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-986.689,11	-2.077.017,76
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	500.000,00	1.100.000,00
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων πήδης χρήσης (31.12.2012 και 31.12.2011 αντίστοιχα)	3.229.026,24	3.715.715,35

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:

- Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στας ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσει η εταιρία "TRASTOR A.E.E.A.P." της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματοπιστόριο Αθηνών.
- Η εταιρία έχει κλείσει φορολογικές έως και τη χρήση 2009.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαιοσύνης ή διαιτητικών οργάνων που ενδέκειται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή πειτούργια της εταιρίας.
- Δεν υπάρχουν ποινές προβλέψεις.
- Η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.
- Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα την 31/12/2012 με τα συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια του Δ.Δ.Π 24, έχουν ως εξής:

 - α) Έσοδα 318,13
 - β) Έξοδα 411.412,17
 - γ) Απαιτήσεις 537.885,20
 - δ) Υποχρέωσης 7.859.637,00
 - ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης 0
 - σ) Αποτέλεσμα από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 0
 - η) Υποχρέωσης πρό διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 0

- Επί των ακινήτων της εταιρίας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ποσού χιλ. ευρώ 10.200.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ ΑΒ-287935

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2013
ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΩΣΤΑΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ-093898

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ-546999

1218 Τύπος ΤΕ 2102724090