

# **REMBO S.A.**

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

## **ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**της χρήσης  
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013**

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

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ****ΣΕΛΙΔΑ**

A.	ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	4
B.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	6
Γ.	Οικονομικές καταστάσεις.....	8
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 πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείς .....	15
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....	18
3.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές .....	18
3.2	Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών .....	19
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....	19
4.1	Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων .....	19
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου .....	21
5	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	21
6	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ .....	22
7	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	22
8	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	22
9	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	23
10	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ .....	23
11	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	23
12	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	23
13	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	24
14	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	24
15	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	24

16	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ .....	24
17	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	25
18	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	25
19	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	25
20	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ .....	25
21	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ .....	26
Δ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2013 ΕΩΣ 31.12.2013.....	27

**A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

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 2013 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 Εταιρίας την 31.12.2013 στα € 9.991 χιλ. από € 10.549 χιλ. την 31.12.2012. Σαν επακόλουθο, τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε ζημίες € 558 χιλ. έναντι ζημιών € 743 χιλ. κατά την χρήση του 2012. Η αποτίμησή τους έγινε από το Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή.
- Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα μειώθηκαν κατά 1,5% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 275 χιλ. έναντι € 280 χιλ. το 2012.
- Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας για το 2013 μειώθηκαν κατά 23% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 20 χιλ. έναντι € 26 χιλ. για το 2012.
- Οι προ φόρων ζημίες της Εταιρίας για το 2013 ανήλθαν σε € 714 χιλ. έναντι ζημιών € 942 χιλ. το 2012, και οφείλονται κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρίας.
- Οι ζημίες μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε € 750 χιλ. έναντι ζημιών € 987 χιλ. το 2012.

**Οικονομική θέση της Εταιρίας****Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας την 31/12/2013, ανήλθαν σε € 69 χιλ. έναντι € 596 χιλ. την 31/12/2012.

Τα υπόλοιπα δανείων της Εταιρίας την 31/12/2013 ανήλθαν σε € 7.533 χιλ. έναντι € 7.800 χιλ. την 31/12/2012

**Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες**

Η ελληνική οικονομία το 2013 παρουσίασε μεγάλη ύφεση η οποία αναμένεται να συνεχιστεί και τουλάχιστον και το πρώτο εννεάμηνο του 2014.

Οι 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 αναδιάρθρωση του νομικού πλαισίου (χρήσεις γης, αδειοδότηση οικοδομών, ολοκλήρωση κτηματολογίου κλπ) και την αναμενόμενη ανάκαμψη της οικονομίας στα τέλη του 2014.

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 2013 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 2014 θα επιδιώξει τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών της ροών, εκμεταλλεύμενη την μίσθωση του ακινήτου στην Λ. Αλίμου 30 στον Άλιμο και περιορίζοντας τα λειτουργικά της έξοδα όπου αυτό είναι εφικτό.

**Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας. 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 επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

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

## 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 πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

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

## Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

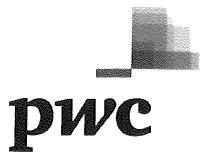
## Μερισματική πολιτική

Κατά την εταιρική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Δεκεμβρίου 2013 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<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013.

Αθήνα, 11 Απριλίου 2014

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 2013, 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 νιοθετηθεί 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

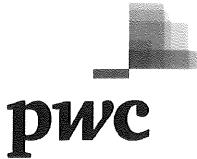
Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμπιρφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό 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 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 εκτιμήσεων 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 θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

**ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι  
Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, [www.pwc.gr](http://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 νιοθετηθεί 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 κωδ. Ν. 2190/1920.



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

Αθήνα, 15 Απριλίου 2014  
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

**Γ. Οικονομικές καταστάσεις**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημ.	31.12.2013	31.12.2012
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	9.991.429,00	10.549.068,00
Λοιπές απαιτήσεις	7	13.210,00	13.210,00
		<b>10.004.639,00</b>	<b>10.562.278,00</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	6	75.534,53	33.462,64
Λοιπές απαιτήσεις	7	28.904,25	68.401,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	69.228,10	596.370,46
		<b>173.666,88</b>	<b>698.234,10</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>10.178.305,88</b>	<b>11.260.512,10</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	140.000,00	140.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	5.578.000,00	5.578.000,00
Κέρδη / ζημίες εις νέο	10	(3.239.277,49)	(2.488.973,76)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>2.478.722,51</b>	<b>3.229.026,24</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	11	7.363.125,00	7.363.125,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		<b>36.600,00</b>	<b>36.600,00</b>
		<b>7.399.725,00</b>	<b>7.399.725,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	123.126,37	184.199,73
Δανειακές υποχρεώσεις	11	169.414,01	436.527,27
Φόρος εισοδήματος	13	7.317,99	11.033,86
		<b>299.858,37</b>	<b>631.760,86</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>7.699.583,37</b>	<b>8.031.485,86</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>10.178.305,88</b>	<b>11.260.512,10</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2013

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	Σημ.	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	275.338,61	279.648,00
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(557.639,00)	(743.463,32)
Άλλα έσοδα		716,37	5.364,85
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων</b>		<b>(281.584,02)</b>	<b>(458.450,74)</b>
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	15	(23.751,22)	(49.100,13)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(19.763,73)	(26.267,47)
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων</b>		<b>(43.514,95)</b>	<b>(75.367,60)</b>
Έσοδα από τόκους	17	432,71	318,13
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(389.145,54)	(408.412,17)
Κέρδη / ζημίες προ φόρων		(713.811,80)	(941.912,38)
Φόρος εισοδήματος	13	(36.491,93)	(44.776,73)
Κέρδη / ζημίες μετά από φόρους		(750.303,73)	(986.689,11)
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		<b>(750.303,73)</b>	<b>(986.689,11)</b>

**Κατανέμονται σε:**

- Μετόχους της μητρικής		(750.303,73)	(986.689,11)
<b>Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά & προσαρμοσμένα	18	-5.3593	-7.5931

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

## Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Σημεί ωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
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
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013		140.000,00	5.578.000,00	0,00	(2.488.973,76)	3.229.026,24
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2013 – 31.12.2013					(750.303,73)	(750.303,73)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013		140.000,00	5.578.000,00	0,00	(3.239.277,49)	2.478.722,51

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2013

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημ.</u>	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(713.811,80)	(941.912,38)
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</b>			
Προβλέψεις		8.000,00	16.234,95
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	557.639,00	743.463,32
Έσοδα από τόκους		(432,71)	(318,13)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα		389.145,54	408.412,17
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		9.202,86	265,54
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		(66.762,87)	786,35
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(595.972,29)	(40.459,73)
Καταβλημένοι φόροι		(40.207,80)	(48.020,65)
<b>Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(453.200,07)</b>	<b>138.451,44</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>			
Αγορά ενσώματων και άϋλων παγίων περιουσιακών στοιχείων			(47.482,32)
Τόκοι εισπραχθέντες		432,71	318,13
<b>Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>432,71</b>	<b>(47.164,19)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0,00	500.000,00
Εξοφλήσεις δανείων		(74.375,00)	0,00
<b>Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(74.375,00)</b>	<b>500.000,00</b>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων		(527.142,36)	591.287,25
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου		596.370,46	5.083,21
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου		69.228,10	596.370,46

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2013

**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 2013 έως 31 Δεκεμβρίου 2013, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 11 Απριλίου 2014.

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 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 2013.

## 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 Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2013.

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 εισρέυσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έσοδα 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 προκύψει 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 κέρδους αναγνωρίζεται 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 μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

## 2.6 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 απαιτήτες 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, προεξόφλουμένων 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 μετρήτα και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

**2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο**

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

**2.9 Προβλέψεις**

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

## **2.16 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

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

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

#### **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»**

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»**

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.

#### **ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»**

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».

#### **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»**

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.

#### **ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»**

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.

#### **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 αποτελέσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012.

#### **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».

## Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2014

### 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. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της 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.

### ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η δεύτερη τροποποίηση απαιτεί να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα οι αλλαγές στην εύλογη αξία μίας υποχρέωσης της οντότητας η οποία οφείλεται σε αλλαγές του πιστωτικού κινδύνου της ίδιας της οντότητας και η τρίτη τροποποίηση αφαιρεί την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Η τροποποίηση απαιτεί επιπλέον γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### 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 πρώωρη 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 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιπρέπουν 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 γνωστοποιήσεις 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.

### 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 2014)

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 συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται.

**ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)**

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

**ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)**

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

**ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)**

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

**Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε εφτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

**ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»**

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

**ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»**

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

**ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»**

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

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

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

**ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»**

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

## Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

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

### ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

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

### ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Η τροποποιήση διευκρινίζει πως μία οντότητα που υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ δύναται να ακολουθήσει είτε την προγενέστερη είτε τη νέα εκδοχή ενός αναθεωρημένου προτύπου όταν επιτρέπεται η πρώτη υιοθέτησή του.

## 3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαφράγματα 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:

- 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.
- 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.
- 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 σήμαινε επιβάρυνση των μετά από φόρους αποτελεσμάτων της εταιρείας με ζημιές € 321.117 (€ 329.528 το 2012). Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 160.625 (€ 164.424 το 2012).
- 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 € 274.484 (€ 221.715 το 2012) ενώ αύξηση του αγοραίου μισθώματος κατά 5% θα δημιουργούσε κέρδη € 274.484 (€ 221.715 το 2012).
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών 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 ζημίες € 246.303 (€ 235.350 το 2012). Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 249.119 (€ 261.488 το 2012).

**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 προεξόφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθέσεις 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 αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν επενδυτικό ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της Εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει σημαντικές ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λοιπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει.

**4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ****4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιπολαριών), 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.

**a) 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 ετήσιες 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 επιπολαριών**

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

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

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιπολαριών 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 απρόσπτων γεγονότων.

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

Αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης ύψους € 73.631,25 (74.375,00 το 2012). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης ύψους € 73.631,25 (74.375,00 το 2012)

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

## β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κίνδυνου 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 31.12.2013 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξη τους αντίστοιχα :

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	37.866,33	0,00
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	12.546,06	33.462,64
από 1 μήνα έως 3 μήνες	12.561,50	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	12.560,64	0,00
	<b>75.534,53</b>	<b>33.462,64</b>
<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	18.308,41	17.583,25
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	10.503,19	10.222,53
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	28.948,54
από 3 μήνες έως 12 μήνες	92,65	11.646,68
	<b>28.904,25</b>	<b>68.401,00</b>
<u>Ταμειακά διαθέσιμα</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	69.228,10	596.370,46
	<b>69.228,10</b>	<b>596.370,46</b>

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:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού</u>		
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
<u>Δάνεια</u>		
Έως 1 έτος	488.900,00	1.481.586,94
Από 2 έως 5 έτη	8.364.987,90	1.938.293,90
Πάνω από 5 έτη	0,00	6.375.285,62
	<b>8.853.887,90</b>	<b>9.795.166,47</b>

<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>		
Έως 1 μήνα	103.969,58	32.893,27
από 1 μήνα έως 3 μήνες	1.415,70	78.547,97
από 3 μήνες έως 12 μήνες	12.403,19	72.758,49
άνω των 12 μηνών	5.337,90	0,00
	<u>123.126,37</u>	<u>184.199,73</u>
<u>Δάνεια</u>		
Έως 1 μήνα	0,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	169.414,01	436.527,27
	<u>169.414,01</u>	<u>436.527,27</u>

## 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 (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο και υπολογίζεται διαιρώντας τον δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

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

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

Συντελεστής μόχλευσης	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Συνολικός Δανεισμός	<u>7.532.539,01</u>	<u>7.799.652,27</u>
Ίδια Κεφάλαια	2.478.722,51	3.229.026,24
Συνολικός Δανεισμός	<u>7.532.539,01</u>	<u>7.799.652,27</u>
Απασχολούμενα κεφάλαια	<u>10.011.261,52</u>	<u>11.028.678,51</u>
Συντελεστής μόχλευσης	<u>75,24%</u>	<u>70,72%</u>

## 5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση	Καταστήματα	
	Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3
		<u>31.12.2013</u>
Υπόλοιπο έναρξης	10.549.068,00	<u>11.245.049,00</u>
Αγορές / βελτιώσεις κτιρίων	0,00	47.482,32
Αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(557.639,00)	(743.463,32)
Υπόλοιπο λήξης	<u>9.991.429,00</u>	<u>10.549.068,00</u>

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

Χρήση	Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο σγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιπτόκιο (%)
Καταστήματα	3	9.991.429,00	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	79.308,00	10,00%

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε ανεξάρτητες εκτιμήσεις ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή. 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 31.12.2013 με βάση τις από 10.01.2014 εκθέσεις εκτίμησης, του ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή Νικόλαου Πρωτονοτάριου, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημίες € 557.639,00

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

	31.12.2013	31.12.2012
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	75.534,53	33.462,64
Επιταγές εισπρακτές πελατών	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>75.534,53</b>	<b>33.462,64</b>

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

	31.12.2013	31.12.2012
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	37.866,33	0,00
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	12.546,06	33.462,64
από 1 μήνα έως 3 μήνες	12.561,50	
από 3 μήνες έως 12 μήνες	12.560,64	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>75.534,53</b>	<b>33.462,64</b>

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

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Εγγυήσεις	13.210,00	13.210,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>13.210,00</b>	<b>13.210,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Λοιποί Χρεώστες	10.595,84	50.817,75
Έξοδα επόμενων χρήσεων	6.530,41	4.949,25
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	11.778,00	12.634,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>28.904,25</b>	<b>68.401,00</b>

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

	31.12.2013	31.12.2012
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	18.308,41	17.583,25
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	10.503,19	10.222,53
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	28.948,54
από 3 μήνες έως 12 μήνες	92,65	11.646,68
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>28.904,25</b>	<b>68.401,00</b>

## 8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2013	31.12.2012
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	69.228,10	596.370,46
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>69.228,10</b>	<b>596.370,46</b>

## 9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
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
<b>Υπόλοιπο 31.12.2012</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000,00</b>	<b>5.578.000,00</b>	<b>5.718.000,00</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2013</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000,00</b>	<b>5.578.000,00</b>	<b>5.718.000,00</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2013</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000,00</b>	<b>5.578.000,00</b>	<b>5.718.000,00</b>

Ο συνολικός αριθμός των κοινών ονομαστικών μετοχών είναι 140.000, με ονομαστική αξία 1 € ανά μετοχή Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαιρεσης 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 ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.2013	31.12.2012
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.363.125,00	7.363.125,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>7.363,125,00</b>	<b>7.363.125,00</b>

### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	169.414,01	436.527,27
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>169.414,01</b>	<b>436.527,27</b>

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 εκδοθεί 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.E.A.P. 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 2013 ανήλθε σε 4,339%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	31.12.2013	31.12.2012
Έως 1 έτος	488.900,00	1.481.586,94
Από 2 έως 5 έτη	8.364.987,90	1.938.293,90
Πάνω από 5 έτη	0,00	6.375.285,62
	<b>8.853.887,90</b>	<b>9.795.166,47</b>
Μείον:		
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.321.348,89	1.995.514,20
<b>Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων</b>	<b>7.532.539,01</b>	<b>7.799.652,27</b>

## 12 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31.12.2013	31.12.2012
Πιστωτές διάφοροι	28.976,56	73.484,34
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	9.912,33	10.093,43
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	84.237,48	100.621,97
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>123.126,37</b>	<b>184.199,74</b>

Τα έξοδα χρήσεως δουλευμένα αφορούν κυρίως προβλέψεις τόκων των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμής διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

**13 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

Η Εταιρία, 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 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων 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. Για τις χρήσεις 2011 και 2012 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Φόρος α' εξαμήνου	8.657,25	10.633,03
Φόρος β' εξαμήνου	7.317,99	10.006,42
Ειδικό τέλος ακινήτων	20.516,69	24.137,28
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>36.491,93</b>	<b>44.776,73</b>

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2013.

**14 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ύψους € 275.338,61 για το 2013 και € 279.648,00 για το 2012 αφορούν μισθώματα από την μίσθωση του επενδυτικού ακίνητου της εταιρίας επί της Λ. Αλίμου 36 - 40.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρία 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	275.338,61
Από 2 μέχρι και 5 έτη	1.153.289,88
Περισσότερο από 5 έτη	1.064.305,92
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.492.934,41</b>

**15 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Αμοιβές εκπιμητών	2.000,00	2.200,00
Ασφάλιστρα	7.996,38	9.210,15
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	4.431,14	0,00
Φόροι τέλη	8.163,91	15.681,84
Λοιπά έξοδα	1.159,79	22.008,14
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>23.751,22</b>	<b>49.100,13</b>

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- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Φόροι - τέλη	3.599,54	2.308,81
Έξοδα δημοσιεύσεων	879,16	1.760,25
Ενοίκια	3.000,00	3.000,00
Αμοιβές τρίτων	10.093,40	8.615,00
Διάφορα έξοδα	2.191,63	3.788,46
Ζημίες από ανεπιδεκτές είσπραξης απαιτήσεις	0,00	6.794,95
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>19.763,73</b>	<b>26.267,47</b>

**17 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	189,65	318,13
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	243,06	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>432,71</b>	<b>318,13</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ύψους € 386.858,53 (€ 408.412,17 το 2012) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου και αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Τόκοι δανείων	386.570,44	408.191,88
Χρηματοοικονομικά έξοδα	288,09	220,29
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>386.858,53</b>	<b>408.412,17</b>

**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- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Κέρδη / ζημιές μετά από φόρους	(750.303,73)	(986.689,11)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	140.000	129.946
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	-5.3593	-7.5931

**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.

	31.12.2013	01.01.2013-31.12.2013		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	66.834,21	7.532.539,01	243,06	386.829,28
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	0,00	0,00	0,00	3.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>66.834,21</b>	<b>7.532.539,01</b>	<b>243,06</b>	<b>389.829,28</b>

	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
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>537.885,20</b>	<b>7.859.637,00</b>	<b>318,13</b>	<b>411.412,17</b>

**20 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2013 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 προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου φόρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές καθώς και το φόρο ακίνητης περιουσίας με συντελεστή 1%, αντί για 26% 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, 11 Απριλίου 2014

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/Ε/733

Εδρα Λ. Κηφισίας 116 &amp; Δαφέων 1 ΤΚ 11526 Αμπελόκηποι ~

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1 Ιανουαρίου 2013 έως 31η Δεκεμβρίου 2013

(δημοσιεύμενα 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 σποτελέσματα της REMBO S.A. Συντάσσουμε επομένως οινοναγώση, πριν προβεί σε οιγοιδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να αντέξει στην διεύθυνση διαδικτίου της Εταιρίας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ					
Εποπτεύουσα Αρχή :	Νομαρχία Αθηνών	Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας :	www.trastor-reic.gr		
Σύνθετη Διοικητικό Συμβούλιο :	Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των οικονομικών	11 Απριλίου 2014			
Θεοδωρίδης Σωτήριος	Καταστάσεως :	Ορκωτός ελεγκτής λογιστής :	Δημήτριος Σούρμπης		
Μαρκάζος Κυριλλος	Μέλος του ΔΣ.	Ελεγκτική εταίρια:	FRICELWATERHOUSECOOPERS S.A.		
Αναστασίου Μαρία	Μέλος του ΔΣ.	Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών :	Με σύμφωνη γνώμη		
<b>1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>					
ποσά εκφρασμένα σε €					
	31/12/2013	31/12/2012			
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.991.429,00	10.549.068,00			
Λοιπά μη κυκλοφορώντα περιουσιακά στοιχεία	13.210,00	13.210,00			
Απαιτήσεις από πελάτες	75.534,53	33.462,64			
Λοιπά κυκλοφορώντα περιουσιακά στοιχεία	28.904,25	68.401,00			
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	69.228,10	596.370,46			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>10.178.305,88</b>	<b>11.260.512,10</b>			
<b>1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ</b>					
ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €					
	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012			
<b>ΔΕΠΟΥΡΥΓΙΚΕΣ δραστηριότητες</b>					
Κέρδη προ φόρων	-713.811,80	-941.912,38			
Πλέον / μελον προσαρμογές για:					
Προβλέψεις	8.000,00	16.234,95			
Αποτέλεσμα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	557.639,00	743.463,32			
Εσόδα από τόκους	-432,71	-318,13			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	389.145,54	408.412,17			
Πλέον / μελον προσαρμογές για μεταβολή λογιστικών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:					
Μείωση / αύξηση σπαταγήσεων	9.202,86	265,54			
(Μείωση / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπέζων))	-66.762,87	786,35			
Μελον:					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-595.972,29	-40.459,73			
Καταβεβλημένοι φόροι	-40.207,80	48.020,65			
Σύνολο εισροών / (εκρών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<b>-453.200,07</b>	<b>138.451,44</b>			
<b>ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ δραστηριότητες</b>					
Αγορά ενιώματων και άλλων πταγίων περιουσιακών στοιχείων	0,00	-47.482,32			
Τόκοι ειστραγμάτων	<b>432,71</b>	<b>318,13</b>			
Σύνολο εισροών / (εκρών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<b>432,71</b>	<b>-47.164,19</b>			
<b>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ δραστηριότητες</b>					
Εισπράξεις από αύξηση μεταχικού κεφαλαίου	0,00	500.000,00			
Εξαφλήσεις δανείων	-74.375,00	0,00			
Σύνολο εισροών / (εκρών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<b>-74.375,00</b>	<b>500.000,00</b>			
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-527.142,36	591.287,25			
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	596.370,46	5.083,21			
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	<b>69.228,10</b>	<b>596.370,46</b>			
<b>ΠΡΟΣΩΡΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ</b>					
(1) Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις , με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης , που συντάσει η εταιρία " TRASTOR A.E.E.P" της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματοπιστρίου Αθηνών.					
(2) Η εταιρία έχει κλείσι μοφολογικά έως και τη χρήση 2009.					
(3) Δεν υπάρχουν επιβίκειες ή υπό διατήσιμα διαφορές δικαιοστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική καταστάση ή λειτουργία της εταιρίας.					
(4) Δεν υπάρχουν λοιπές προβλέψεις					
(5) Η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό					
(6) Οι συναλλαγές και αιμοβίβες διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης					
ποσά σε €					
α) Έσοδα	243,06				
β) Έξοδα	389.829,28				
γ) Απαιτήσεις	66.834,21				
δ) Υποχρεώσεις	7.532.539,01				
ε) Συναλλαγές και αιμοβίβες διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0				
σ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0				
η) Υποχρεώσεις πρός διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0				
(7) Επί των ακινήτων της εταιρίας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ποσού χιλ. ευρώ 10.200					
Αθήνα, 11 Απριλίου 2014					
ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.					
ΚΩΣΤΑΣ ΜΑΡΑΚΟΣ Α.Δ.Τ. Σ - 093898					
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ Α.Δ.Τ.ΑΚ-287935					
Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΠΙΣΤΗΡΙΟΥ ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999					