

# **RICAR A.E. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.**

- Οικονομικές Καταστάσεις 31/12/2012
- Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

**PICAR A.E. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ  
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ  
ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.**

**Οικονομικές Καταστάσεις**

31 Δεκεμβρίου 2012

Βάσει των Διεθνών Προτύπων  
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της PICAR A.E. την 6η Ιουνίου 2013 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.piraeusbank.gr](http://www.piraeusbank.gr)



## Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση		Σελίδα
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
	<b>Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων :</b>	
<b>1</b>	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
<b>2</b>	ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
2.1	Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	7
2.2	Συναλλαγματικές μετατροπές	7
2.3	Ενσώματα Πάγια	7
2.4	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	7
2.5	Επενδύσεις σε Ακίνητα	8
2.6	Μισθωμένα Πάγια	8
2.7	Απαιτήσεις από πελάτες	8
2.8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8
2.9	Μετοχικό Κεφάλαιο	8
2.10	Παροχές σε Εργαζομένους	8
2.11	Προβλέψεις	9
2.12	Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου	9
2.13	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	9
2.14	Μερίσματα	9
2.15	Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	9
2.16	Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	9
2.17	Δανεισμός	9
2.18	Επιχορηγήσεις	9
2.19	Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	10
2.20	Διαθέσιμα προς πώληση χαρτοφυλάκιο	10
2.21	Συγκριτικά στοιχεία	10
2.22	Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	10
<b>3</b>	ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	12
<b>4</b>	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	13
4.1	Κίνδυνος Αγοράς	13
4.2	Πιστωτικός Κίνδυνος	13
4.3	Κίνδυνος Επιτοκίων	14
4.4	Κίνδυνος Ρευστότητας	14
4.5	Διαχείριση κεφαλαίου	14
<b>5</b>	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	14
<b>6</b>	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	15
<b>7</b>	ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	15
<b>8</b>	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	16
<b>9</b>	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	16
<b>10</b>	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ	16

## Σημείωση

11	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	17
12	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	17
13	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	17
14	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	18
15	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	18
15.1	Απείκονιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στην κατάσταση οικονομικής θέσης	18
15.2	Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση	18
15.3	Επιτόκια	18
15.4	Χρονική διάκριση υποχρέωσης	18
16	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	18
17	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	19
18	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	19
19	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ	19
20	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	20
21	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	21
22	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	21
23	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	21
24	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ/ ( ΕΞΟΔΑ) – ΚΑΘΑΡΑ	21
25	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	22
26	ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	22
27	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	22
28	ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	22
29	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	22
	ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ	

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>Σημείωση</b>	<b>Χρήση που έληξε την</b>	
		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	435.735.600,01	509.129.698,51
Ενσώματα πάγια	6	7.579.840,26	6.361.284,48
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	332.845,52	336.081,82
Επενδύσεις Διαθέσιμες προς Πώληση	10	2.949.000,00	3.128.419,00
Λοιπές απαιτήσεις	9	1.064.567,10	2.200.917,18
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	19	2.392.043,85	8.453.420,22
		<b>450.053.896,74</b>	<b>529.609.821,21</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	3.295.631,94	3.194.270,28
Λοιπές απαιτήσεις	9	16.882.239,54	16.493.576,34
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	4.666.040,19	2.053.599,31
		<b>24.843.911,67</b>	<b>21.741.445,93</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>474.897.808,41</b>	<b>551.351.267,14</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	110.444.050,00	110.444.050,00
Διαφορά υπέρ το άρτιο	13	60.447.933,37	60.447.933,37
Αποθεματικό διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	10	1.352.431,99	1.495.967,19
Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέο		(119.833.687,51)	(26.280.492,98)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>52.410.727,85</b>	<b>146.107.457,58</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	15	270.448.032,35	254.712.257,50
Λοιπές προβλέψεις	16	381.547,30	381.547,30
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	205.665,36	205.578,44
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	-	146.199.460,00
		<b>271.035.245,01</b>	<b>401.498.843,24</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	146.418.824,16	386.876,16
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	5.033.011,39	3.358.090,16
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	-	-
		<b>151.451.835,55</b>	<b>3.744.966,32</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>422.487.080,56</b>	<b>405.243.809,56</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>474.897.808,41</b>	<b>551.351.267,14</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2012.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2012	31.12.2011
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	22.332.529,02	24.427.727,23
Κέρδη/ (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(73.394.098,50)	(96.743.692,04)
Λοιπά έσοδα	22	4.697.294,67	373.101,62
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων</b>		<b>(46.364.274,81)</b>	<b>(71.942.863,19)</b>
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	23	(6.482.119,30)	(6.242.601,84)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(1.776.008,78)	(2.610.787,05)
Αποσβέσεις	23	(1.752.680,75)	(1.457.942,08)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>(56.375.083,64)</b>	<b>(82.254.194,16)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα /(έξοδα)- καθαρά	24	(31.080.850,72)	(30.562.231,12)
<b>(Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>(87.455.934,36)</b>	<b>(112.816.425,28)</b>
Φόρος εισοδήματος	20	(6.097.260,17)	10.722.574,40
<b>(Ζημίες) μετά από φόρους (Α)</b>		<b>(93.553.194,53)</b>	<b>(102.093.850,88)</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους :			
Κέρδη/ (Ζημίες) από αποτίμηση σε εύλογη αξία Διαθέσιμου προς Πώληση Χαρτοφυλακίου		(179.419,00)	(2.773.624,00)
Φόρος εισοδήματος		35.883,80	694.032,29
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)</b>		<b>(143.535,20)</b>	<b>(2.079.591,71)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)</b>		<b>(93.696.729,73)</b>	<b>(104.173.442,59)</b>
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	25	(24,86)	(27,13)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2012.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ**

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>110.444.050,00</b>	<b>60.447.933,37</b>	<b>3.575.558,90</b>	<b>75.813.357,90</b>	<b>250.280.900,17</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	(2.079.591,71)	-	<b>-2.079.591,71</b>
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	(102.093.850,88)	<b>(102.093.850,88)</b>
<b>Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.079.591,71)</b>	<b>(102.093.850,88)</b>	<b>(104.173.442,59)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>110.444.050,00</b>	<b>60.447.933,37</b>	<b>1.495.967,19</b>	<b>(26.280.492,98)</b>	<b>146.107.457,58</b>
<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>110.444.050,00</b>	<b>60.447.933,37</b>	<b>1.495.967,19</b>	<b>(26.280.492,98)</b>	<b>146.107.457,58</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	(143.535,20)	-	<b>(143.535,20)</b>
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	(93.553.194,53)	<b>(93.553.194,53)</b>
<b>Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(143.535,20)</b>	<b>(93.553.194,53)</b>	<b>(93.696.729,73)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>110.444.050,00</b>	<b>60.447.933,37</b>	<b>1.352.431,99</b>	<b>(119.833.687,51)</b>	<b>52.410.727,85</b>



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2012	31.12.2011
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>			
Ζημίες προ φόρων		(87.455.934,36)	(112.816.425,28)
<u>Προσαρμογή ζημιών προ φόρων</u>			
Προστίθενται: αποσβέσεις	23	1.752.680,75	1.457.942,08
Προστίθενται: προβλέψεις	23	659.517,93	1.000.681,04
Αφαιρούνται κέρδη/ Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	5	68.696.803,83	96.743.692,04
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας		31.080.850,72	30.562.231,12
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		646.325,22	3.786.944,63
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.205.137,70	(310.010,47)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		-	(187.531,17)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>16.585.381,79</b>	<b>20.237.523,99</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχ	5, 6,7	(2.968.000,23)	(1.644.899,37)
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10	-	(278.460,00)
Τόκοι εισπραχθέντες		14.903,34	26.572,83
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(2.953.096,89)</b>	<b>(1.896.786,54)</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Έκδοση κοινών μετοχών		-	-
Εισπράξεις /(Αποπληρωμές) δανείων		219.364,16	(7.000.400,00)
Τόκοι πληρωθέντες χρηματοδοτικών μισθώσεων		(7.182.299,15)	(8.729.089,63)
Τόκοι πληρωθέντες δανείων		(4.056.909,03)	(4.439.087,73)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(11.019.844,02)</b>	<b>(20.168.577,36)</b>
<b>Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων</b>		<b>2.612.440,88</b>	<b>(1.827.839,91)</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>		<b>2.053.599,31</b>	<b>3.881.439,22</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	11	<b>4.666.040,19</b>	<b>2.053.599,31</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2012.

## 1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PICAR AE («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την διαχείριση και εκμετάλλευση του κτιρίου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της Ελ. Βενιζέλου 18, στην Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2012 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100.00%. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 6 Ιουνίου 2013 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

## 2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές. Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

### 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. 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 εμπριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

### 2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

### 2.3. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 12 - 20%
- Μεταφορικά μέσα: 15 - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

### 2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην εταιρεία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

## 2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για μακροχρόνιες εκμιστώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια αποτιμούνται σε εύλογη αξία σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορρών.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Η παραπάνω λογιστική αρχή εφαρμόζεται στο ακίνητο που βρίσκεται στην Αθήνα, στο οικοδομικό τετράγωνο των οδών Ακαδημίας – Αμερικής – Πανεπιστημίου – Βουκουρεστίου, ιδιοκτησίας Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Το ακίνητο έχει ενοικιαστεί από την Εταιρεία με βάση σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης συνολικής διάρκειας **πενήντα δύο ετών**. Η ανακατασκευή του άρχισε το έτος 2000 και περατώθηκε το έτος 2005, οπότε και άρχισε η εκμίσθωσή του σε τρίτους. Από την έναρξη της κατασκευαστικής περιόδου η Εταιρεία συσώρευε το κατασκευαστικό κόστος στην αξία του ακινήτου. Οι αποτίμησεις σε εύλογη αξία έγιναν σε κάθε χρήση που συντάχτηκαν οικονομικές καταστάσεις με βάση ΔΠΧΑ.

## 2.6. Μισθωμένα Πάγια

### α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις οικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

### β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης.

Στην περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα μισθωμένα αυτά πάγια αναγνωρίζονται ως ενσώματα πάγια και η αντίστοιχη υποχρέωση για καταβολή των μισθωμάτων ως στοιχείο του παθητικού. Τα ενσώματα μισθωμένα πάγια αρχικά καταχωρούνται στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου παγίου και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων. Τα μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται στη χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του παγίου και της διάρκειας της μίσθωσης. Κάθε πληρωμή μισθώματος διαχωρίζεται σε κεφάλαιο και τόκο. Το ποσό του μισθώματος που αφορά το κεφάλαιο μειώνει την υποχρέωση, ενώ ο τόκος επιβαρύνει τα αποτελέσματα.

## 2.7. Απαιτήσεις από πελάτες

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

## 2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την ημέρα απόκτησής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

## 2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστος για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

## 2.10. Παροχές σε Εργαζόμενους

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στη κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομείοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης. Κατά την παρούσα χρήση η εταιρεία δεν διενήργησε αναλογιστική μελέτη διότι δεν απασχόλησε εργαζόμενους.

## 2.11. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών ωφελειών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

## 2.12. Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου

Οι τόκοι που επιβαρύνεται η εταιρεία για την κατασκευή ενός περιουσιακού της στοιχείου κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της περιόδου που απαιτείται προκειμένου να ολοκληρωθεί η κατασκευή του και να καταστεί αυτό εκμεταλλεύσιμο. Κατά την χρήση 2007 είχε ολοκληρωθεί όλο το κατασκευαστικό έργο και έκτοτε δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί τόκοι. Άλλα έξοδα δανεισμού μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα.

## 2.13. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, η Εταιρεία εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμός από άλλο Δ.Λ.Π. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρήθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν έχει υπάρξει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωρηθεί. Αν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

## 2.14. Μερίσματα

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

## 2.15. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

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

- τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από μισθώματα και τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

## 2.16. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικής αναγνώρισης στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και αναγνώρισής τους για σκοπούς σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα ισχύουν κατά τις χρήσεις που αναμένεται να ανακτηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και να τακτοποιηθούν οι υποχρεώσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστές προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

## 2.17. Δανεισμός

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας αφορούν βραχυπρόθεσμο δανεισμό και μακροπρόθεσμο δανεισμό με την μορφή ομολογιακού δανείου.

## 2.18. Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με την σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

## 2.19. Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Η εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα με σκοπό την αντιστάθμιση κινδύνων που συνδέονται με τις μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που κατέχει η εταιρεία περιλαμβάνουν Συμβάσεις Ανταλλαγής Επιτοκίων.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα αρχικά καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία καταχώρησης του συμβολαίου και κατόπιν αποτιμώνται σε κάθε επίπεδο στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία καταχωρείται με βάση την αξία που δίνει ο αντισημβαλλόμενος (η Τράπεζα). Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των παραγώγων εμφανίζονται στα "Λοιπά έσοδα". Όταν η εύλογη αξία είναι θετική, τα παράγωγα αποτελούν στοιχεία ενεργητικού, ενώ όταν η εύλογη αξία είναι αρνητική αποτελούν υποχρεώσεις.

Η εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμιση.

## 2.20 Διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο

Το διαθέσιμο προς πώληση είναι το χαρτοφυλάκιο χρεογράφων για τα οποία δεν υπάρχει καθορισμένος χρονικός ορίζοντας διακράτησης και μπορεί να ρευστοποιηθούν ανάλογα με τις ανάγκες ρευστότητας, τις μεταβολές των επιτοκίων ή των τιμών. Η κατηγοριοποίηση χρεογράφων στο διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο δεν είναι δεσμευτική και συνεπώς επιτρέπεται η μεταγενέστερη αλλαγή κατηγοριοποίησης στο διακρατούμενο έως τη λήξη χαρτοφυλάκιο.

Οι συνθήκες αγοράς και πωλήσεις των χρεογράφων του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλάκιου αναγνωρίζονται με βάση την ημερομηνία της συναλλαγής, ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει τα χρεόγραφα. Τα χρεόγραφα του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλάκιου αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγών) και μετέπειτα αποτιμώνται σε εύλογες αξίες με βάση τις τρέχουσες τιμές ή τις αξίες που προκύπτουν από μοντέλα αποτίμησης όπου τρέχουσες τιμές δεν είναι διαθέσιμες σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 39. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές τα οποία προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρεογράφων που κατατάσσονται στο διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο καταχωρούνται σε ειδικό αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια. Κατά την πώληση των χρεογράφων του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλάκιου, τα αντίστοιχα συσσωρευμένα κέρδη/ ζημιές μεταφέρονται από το ειδικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Τα χρεόγραφα του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλάκιου αποαναγνωρίζονται όταν παύει να είναι εφικτή η λήψη των ταμειακών ροών ή όταν η Εταιρεία έχει μεταφέρει κατά το μεγαλύτερο μέρος όλους τους κινδύνους και τα οφέλη σε τρίτους. Όταν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι το διαθέσιμο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού έχει υποστεί μόνιμη απομείωση, τότε η συσσωρευμένη ζημιά που έχει αναγνωριστεί στα ίδια κεφάλαια μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Η ζημιά αυτή είναι η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της τρέχουσας αξίας αφού αφαιρεθεί τυχόν ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα σε προηγούμενη περίοδο. Η ζημιά απομείωσης των μετοχών του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλάκιου, που έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα, δεν μπορεί να αντιστραφεί.

## 2.21 Συγκριτικά στοιχεία

Στις περιπτώσεις που κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης. Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## 2.22. 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

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμιση. Η 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 ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

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

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

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

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν 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 ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)

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

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

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

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

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφορήση 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 συμφωνισμό 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 διευκρινίσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμφωνισμό 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. Επιπρόσθετα 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 ελέγξει 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 νέα πρότυπα 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 γνωστοποιήσεις μίας 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 ενοποιούμενες 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.

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 συμμετοχές 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 παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περιόδους.

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. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί 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 εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

#### (α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν 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, και
- Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονται κατά + / - 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου θα μεταβαλλόταν κατά 17 εκατ. περίπου.

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

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

#### (β) Απομείωση Αξίας Απαιτήσεων

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος

**(γ) Φόρος εισοδήματος**

Απαιτείται κρίση από τη διοίκηση της εταιρείας για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος, καθώς υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα της επιβληθούν επιπλέον φόροι. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικά αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και τον αναβαλλόμενο φόρο της περιόδου.

**4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

Η εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

**4.1. Κίνδυνος Αγοράς**

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει 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 ακινήτου 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. Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

**4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά σε περιπτώσεις αθέτησης της υποχρέωσης των αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολούθως απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικό κίνδυνο.

**Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού**

**Απαιτήσεις από πελάτες (προ προβλέψεων απομείωσης)**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	3.295.631,94	3.194.270,28
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
> 12 μηνών	92.815,60	92.815,60
μείον προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(92.815,60)	(92.815,60)
	<b>3.295.631,94</b>	<b>3.194.270,28</b>

**Λοιπές απαιτήσεις**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	17.946.806,64	18.694.493,52
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>	2.246.985,43	1.246.985,43
μείον προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(2.246.985,43)	(1.246.985,43)
	<b>17.946.806,64</b>	<b>18.694.493,52</b>

Εναντι των απαιτήσεων σε καθυστέρηση ποσού € 2.339.801.03 έχουν σχηματιστεί ισόποσες προβλέψεις απομείωσης.



#### 4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση / (μείωση) κατά € 741 χιλιάδες περίπου στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

#### 4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
μέχρι 1 μήνα	0,00	0,00
1 με 3 μήνες	3.679.929,07	2.862.790,31
πάνω από 3 μήνες	1.353.082,32	495.299,85
	<b>5.033.011,39</b>	<b>3.358.090,16</b>

#### 4.5. Διαχείριση κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον έντοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	-	146.199.460,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.666.040,19)	(2.053.599,31)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>(4.666.040,19)</b>	<b>144.145.860,69</b>

<b>Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>(56.375.083,64)</b>	<b>(82.254.194,16)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός</b>	<b>12,08</b>	<b>(0,57)</b>

#### 5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>509.129.698,51</b>	<b>604.391.788,84</b>
Προσθήκες		1.481.601,71
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	-	-
Κέρδη/ (Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(73.394.098,50)	(96.743.692,04)
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>435.735.600,01</b>	<b>509.129.698,51</b>

Στο τέλος της χρήσης πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από την American Appraisal, ανεξάρτητους εκτιμητές και αποτιμήθηκε αυτό στα € 435,7 εκ., έναντι € 507,6 εκατ. της 31.12.2011. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν κυρίως σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

## 6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στο ακίνητο υπό κατασκευή της Εταιρείας είχαν αρχικά συμπεριληφθεί α) η αρχική παρούσα αξία της υποχρέωσης για το δικαίωμα εκμετάλλευσης του κτιρίου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης (2003), β) το κόστος της ανακατασκευής του κτιρίου γ) τους κεφαλαιοποιημένους τόκους της κατασκευαστικής περιόδου.

	Ακίνητο υπό κατασκευή	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2011</b>	-	<b>6.304.203,19</b>	<b>0,00</b>	<b>5.594.288,75</b>	<b>11.898.491,94</b>
Προσθήκες	-	-	-	66.901,19	<b>66.901,19</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	-	<b>0,00</b>
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	<b>0,00</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	-	<b>6.304.203,19</b>	<b>0,00</b>	<b>5.661.189,94</b>	<b>11.965.393,13</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2011	-	<b>(933.434,94)</b>	-	<b>(3.222.703,53)</b>	<b>(4.156.138,47)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-	(406.219,00)	-	(1.041.751,18)	<b>(1.447.970,18)</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	-	<b>(1.339.653,94)</b>	-	<b>(4.264.454,71)</b>	<b>(5.604.108,65)</b>
<b>Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	-	<b>4.964.549,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1.396.735,23</b>	<b>6.361.284,48</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012</b>	-	<b>6.304.203,19</b>	<b>0,00</b>	<b>5.661.189,94</b>	<b>11.965.393,13</b>
Προσθήκες	-	641.134,43	-	2.319.622,06	2.960.756,49
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	0,00
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	-	<b>6.945.337,62</b>	-	<b>7.980.812,00</b>	<b>14.926.149,62</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012	-	<b>(1.339.653,94)</b>	-	<b>(4.264.454,71)</b>	<b>(5.604.108,65)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-	(316.268,63)	-	(1.425.932,08)	<b>(1.742.200,71)</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	-	<b>(1.655.922,57)</b>	-	<b>(5.690.386,79)</b>	<b>(7.346.309,36)</b>
<b>Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	-	<b>5.289.415,05</b>	-	<b>2.290.425,21</b>	<b>7.579.840,26</b>

## 7 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Κόστος κτήσης</b>		
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>514.000,15</b>	<b>418.074,15</b>
Προσθήκες	7.243,74	95.926,00
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>521.243,89</b>	<b>514.000,15</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>(177.918,33)</b>	<b>(167.946,43)</b>
Αποσβέσεις αποροφόμενης	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(10.480,04)	(9.971,90)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>(188.398,37)</b>	<b>(177.918,33)</b>
<b>Αναπόσβεστο υπόλοιπο</b>	<b>332.845,52</b>	<b>336.081,82</b>

Οι ασώματες ακινητοποιήσεις αφορούν λογισμικό και σήμα βιομηχανικής ιδιοκτησίας, το οποίο απόκτησε μέσω της απορρόφησης της εταιρείας GREATING A.E. η οποία ολοκληρώθηκε την 28η Μαΐου 2008.

## 8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2012 και 31.12.2011 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Απαιτήσεις από τη μητρική	39.512,23	0,00
Λοιποί πελάτες	3.256.119,71	3.194.270,28
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>3.295.631,94</u></b>	<b><u>3.194.270,28</u></b>

Τα παραπάνω υπόλοιπα προέρχονται από συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και ειστράπτονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων. Πρόκειται για πρόσφατα συμβόλαια και δεν υπάρχει αναγκαιότητα σχηματισμού προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων λόγω της άμεσης είσπραξης των υπολοίπων με την εξαίρεση ποσού € 92.815,60 το οποίο ήταν σε καθυστέρηση και σχηματίστηκε πρόβλεψη.

## 9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Εγγυήσεις	68.654,91	68.654,91
Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	995.912,19	2.132.262,27
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>1.064.567,10</u></b>	<b><u>2.200.917,18</u></b>
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Απαιτήσεις από μισθώσεις	3.113.803,86	2.658.588,51
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Λοιποί χρεώστες	805.304,61	528.317,45
Επιταγές εισπρακτές	2.822.361,38	3.376.224,26
Γραμμάτια Εισπρακτέα	458.414,87	248.091,30
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>16.882.239,54</u></b>	<b><u>16.493.576,34</u></b>

Οι απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο την 31.12.2012 και την 31.12.2011 αφορούν ΦΠΑ εισροών που αντιστοιχεί στις δαπάνες ανάπτυξης του εμπορικού κέντρου που διαχειρίζεται η Εταιρεία και θα συμψηφιστούν με μελλοντικά έσοδα υποκείμενα σε ΦΠΑ.

## 10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Εταιρεία	Αξία Κτήσης	Εύλογη αξία	Υπεραξία μετα απο φόρους
NORTHLANDAMARK	1.258.460,00	2.949.000,00	1.352.431,99

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2008 η εταιρεία απέκτησε το 14% της εταιρείας NORTHLANDAMARK η οποία έχει ως αντικείμενο την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου Golden Hall. Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης η Nothlandamark προέβη σε αύξηση κεφαλαίου και η Εταιρεία συμμετείχε με ποσό ευρώ 278.460. Η αξία των παραπάνω συμμετοχών καταχωρήθηκαν στο Διαθέσιμο προς Πώληση χαρτοφυλάκιο σύμφωνα με το ΔΛΠ 32.

Η αξία των συμμετοχών κατά την 31.12.2012 αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία και προέκυψε υποαξία μετά από φόρους ποσού ευρώ 143.535,20. Η αποτίμηση σε εύλογη αξία είναι στο "Επίπεδο 3" της ιεραρχίας των εύλογων αξιών όπως περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 7. Το Επίπεδο 3 των εύλογων αξιών αφορά σε αποτιμήσεις που γίνονται βάσει τεχνικών αποτίμησης και βασίζονται σε δεδομένα τα οποία δεν είναι διαθέσιμα σε ενεργές αγορές.

Η αποτίμηση έγινε με τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Σημαντικές μεταβλητές οι οποίες επηρεάζουν το αποτέλεσμα της αποτίμησης είναι:

- οι εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική πορεία των εργασιών της εταιρείας,
- ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών (WACC),
- ο ρυθμός αύξησης των ελεύθερων ταμειακών ροών στο διηνεκές.

Ο συντελεστής προεξόφλησης των ταμειακών ροών υπολογίστηκε στο 13,41% και ο ρυθμός αύξησης των ελεύθερων ταμειακών ροών στο διηνεκές προσδιορίστηκε στο εύρος 3% με 4%.

Μια μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 100 μ.β. θα επηρέαζε θετικά τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά Ευρώ 420 χιλ, ενώ μια αύξηση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 100 μ.β. θα επηρέαζε αρνητικά τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά Ευρώ 338 χιλ.

Τέλος, μια μείωση του ρυθμού αύξησης στο διηνεκές κατά 50 μ.β. θα επηρέαζε αρνητικά τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά Ευρώ 113 χιλ, ενώ μια αύξηση του ρυθμού αύξησης κατά 50 μ.β. θα επηρέαζε θετικά τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά Ευρώ 125 χιλ

### 11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ταμείο	991,69	1.088,00
Καταθέσεις όψεως	4.665.048,50	152.511,31
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	1.900.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>4.666.040,19</u></b>	<b><u>2.053.599,31</u></b>

Τα ποσά των € 4.630.151,38 και € 2.017.261,56 αφορούν καταθέσεις στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς για τα έτη 2012 και 2011 αντίστοιχα.

### 12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	<u>31.12.2012</u>		<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	4.719.342,53	146.419.323,09	7.640.719,27	3.664.318,64
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη				256.399,76
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>4.719.342,53</u></b>	<b><u>146.419.323,09</u></b>	<b><u>7.640.719,27</u></b>	<b><u>3.920.718,40</u></b>

	<u>31.12.2011</u>		<u>01.01.2011 - 31.12.2011</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	2.017.274,65	146.586.336,16	7.267.269,32	4.481.707,13
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	12.576,75	-	329.510,08
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>2.017.274,65</u></b>	<b><u>146.598.912,91</u></b>	<b><u>7.267.269,32</u></b>	<b><u>4.811.217,21</u></b>

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 4.719.342,53 και (2011 € 2.017.274,65), αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις των € 146.419.323,09 και (2011 € 146.586.336,16 ) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό στη Τράπεζα Πειραιώς Κύπρου Λιμιπέδ και στη μητρική τράπεζα.

### ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2012 έως 31.12.2012 και 1.1.2011 έως 31.12.2011 αντίστοιχα, δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

### 13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το 2009 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η αύξηση έγινε με την έκδοση 355.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 29,35. Από την ανωτέρω αύξηση προέκυψε διαφορά υπέρ το άρτιο ποσού Ευρώ 60.580.750 και πραγματοποιήθηκαν έξοδα αύξησης κεφαλαίου ποσού Ευρώ 132.816,63

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>
Υπόλοιπο 01.01.2011	3.763.000	110.444.050,00
Άυξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2011	<b><u>3.763.000,00</u></b>	<b><u>110.444.050,00</u></b>

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>
Υπόλοιπο 01.01.2012	3.763.000	110.444.050,00
Άυξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2012	<b><u>3.763.000,00</u></b>	<b><u>110.444.050,00</u></b>

#### 14 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα πιστωτικά ιδρύματα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μέχρι 1 έτος	146.418.824,16	386.876,16
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	146.199.460,00
<b>Σύνολο</b>	<b><u>146.418.824,16</u></b>	<b><u>146.586.336,16</u></b>

Το ομολογιακό δάνειο της εταιρείας λήγει την 31.05.2013 και μεταφέρθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, ενώ προβλέπεται η ανανέωση του για δύο έτη. Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων προς πιστωτικά ιδρύματα προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, καθώς τα όλα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Το μέσο κόστος του τραπεζικού δανεισμού για την περίοδο ανέρχεται σε 2,28% έναντι 2,85% κατά μέσο όρο την προηγούμενη χρήση.

#### 15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι υποχρεώσεις σε leasing της Εταιρείας αφορούν την υποχρέωση προς το Μετοχικό Ταμείο Στρατού για καταβολή μελλοντικών ενοικίων προεξοφλημένων σε παρούσες αξίες με επιτόκιο 11% και αναλύονται ως ακολούθως:

##### 15.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης για το δικαίωμα της εκμετάλλευσης του κτιρίου του Μ.Τ.Σ. είναι € 270.448.032,35

##### 15.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση επόμενης χρήσης	-	-
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	270.448.032,35	254.712.257,50
<b>Σύνολο</b>	<b><u>270.448.032,35</u></b>	<b><u>254.712.257,50</u></b>

##### 15.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης για τις χρήσεις 2012 και 2011 ήταν 11%.

##### 15.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μέχρι 1 έτος	9.461.482,02	9.097.578,87
Από 1 μέχρι και 5 έτη	71.093.081,96	53.261.827,38
Περισσότερο από 5 έτη	2.147.086.951,84	2.174.379.688,45
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.227.641.515,82</u></b>	<b><u>2.236.739.094,70</u></b>
Μείον : μελλοντικοί τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(1.957.193.483,47)	(1.982.026.837,20)
<b>Παρούσα αξία υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση</b>	<b><u>270.448.032,35</u></b>	<b><u>254.712.257,50</u></b>

Κατά την χρήση 2012 υπήρξε νέο συμφωνητικό με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού στο οποίο επαναπροσδιορίστηκαν τα πληρωτέα μισθώματα έως τη λήξη της μακροχρόνιας μίσθωσης και κατά συνέπεια επαναπολογίστηκε η παρούσα αξία της υποχρέωσης στο ποσό € 270.448.032,35 (2011 € 254.712.257,5) ενώ αναγνωρίστηκε στα λοιπά έσοδα ποσό € 4.594.842 (σημείωση 22) ως διαφορά από τον επαναπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μέχρι 1 έτος	20.638.150,96	18.920.769,47
Από 1 μέχρι και 5 έτη	72.757.480,90	81.611.473,41
Περισσότερο από 5 έτη	177.052.400,49	154.180.014,77
<b>Σύνολο</b>	<b><u>270.448.032,35</u></b>	<b><u>254.712.257,64</u></b>

#### 16 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ακόλουθες προβλέψεις:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	<b>381.547,30</b>	<b>381.547,30</b>
Κίνηση Περιόδου	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b><u>381.547,30</u></b>	<b><u>381.547,30</u></b>

Η επίδραση της προεξόφλησης των ανωτέρω δεν είναι σημαντική.

#### 17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύσεις ανοικίων που έχουν ληφθεί σύμφωνα με τις μισθωτικές συμβάσεις και αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Εγγυήσεις μισθωμάτων	205.665,36	205.578,44
<b>Σύνολο</b>	<b><u>205.665,36</u></b>	<b><u>205.578,44</u></b>

#### 18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Προμηθευτές	0,00	0,00
Λοιποί φόροι τέλη	942.599,68	272.769,51
Λοιποί πιστωτές	4.090.411,71	3.085.320,65
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>5.033.011,39</u></b>	<b><u>3.358.090,16</u></b>

#### 19 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση συντελεστή 20%, που αφορά τη κάθε περίπτωση αναβαλλόμενης φορολογίας. Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προέρχεται από διαγραφή άυλων στοιχείων ενεργητικού, αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου, φορολογικές ζημιές. Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για την χρήση 2011 είναι 8.453.420,22 € ενώ για την χρήση 2012 είναι ποσού 2.392.043,85 και αναλύεται ως ακολούθως :

<b>Αναβαλλόμενη απαίτηση (συμψηφιστικά)</b>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Υπόλοιπο έναρξης	8.453.420,22	(3.150.891,33)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(18.214,88)
Αναγνωρισμένη φορολογική ζημιά	-	4.335.063,94
Υπεραξία επενδυτικού ακινήτου	(5.482.050,35)	7.654.128,31
Κέρδη/ (Ζημιά) από αποτίμηση σε εύλογη αξία	(579.326,02)	(373.991,80)
Προεξόφληση απαιτήσεων		7.325,98
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b><u>2.392.043,85</u></b>	<b><u>8.453.420,22</u></b>

**20 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Αναβαλλόμενος φόρος	(6.097.260,17)	10.910.279,26
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	(187.704,86)
Σύνολο	<u>(6.097.260,17)</u>	<u>10.722.574,40</u>

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 20 % επί των κερδών της τρέχουσας χρήσης (2011 : 20 %).

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως :

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>Κέρδη / Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ</b>	<b>(87.455.934,36)</b>	<b>(112.816.425,28)</b>
Φόρος υπολογισμένος με 20% (2011 - 20%)	17.491.186,87	22.563.285,06
Φόρος που αναλογεί στο μη υποκείμενο σε φόρο εισόδημα	(6.061.988,29)	(2.137.072,73)
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα		(126.765,48)
Επίδραση από τη μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	605.586,58
Χρήση προηγούμενων μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών	(17.526.458,75)	(9.994.754,17)
Διαφορά Φορολογικού ελέγχου	-	(187.704,86)
<b>Φόρος εισοδήματος</b>	<b>(6.097.260,17)</b>	<b>10.722.574,40</b>

**Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης**

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο εντός δέκα ημερών από την καταληκτική ημερομηνία έγκρισης του ισολογισμού της εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Υπουργείο Οικονομικών θα επιλέξει δείγμα εταιρειών τουλάχιστον της τάξης του 9% για έλεγχο από τις αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες του Υπουργείου. Ο έλεγχος αυτός θα πρέπει να ολοκληρωθεί σε διάστημα όχι αργότερο των δεκαοκτώ μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών.

**Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2011 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για τις χρήσεις 2007-2009 και καταβλήθηκε τον ποσό ευρώ 187.704,86. Η Εταιρεία δεν έχει ελεχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Για τη χρήση 2011 πραγματοποιήθηκε ο φορολογικός έλεγχος και εκδόθηκε η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2012 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PWC AE. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 12(παρ 47) και το ΔΛΠ 10 (παρ 22) η αλλαγή φορολογικού συντελεστή από 20% σε 26% που πραγματοποιήθηκε στις αρχές του 2013 με τον Ν.4110/2013, αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός και κατά συνέπεια ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίστηκαν με τον ισχύοντα συντελεστή κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012. Σε περίπτωση εφαρμογής του νέου συντελεστή στις προσωρινές διαφορές της 31ης Δεκεμβρίου 2012, αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα εμφανίζονταν αυξημένη κατά Ευρώ 717.613,28

## 21 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Έσοδα από μισθώματα	22.332.529,02	24.427.727,23
<b>Σύνολο</b>	<b><u>22.332.529,02</u></b>	<b><u>24.427.727,23</u></b>

## 22 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	102.452,67	373.101,62
Διαφορά παρούσας αξίας από την υποχρέωση στο Μ.Τ.Σ (σημείωση 15)	4.594.842,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.697.294,67</u></b>	<b><u>373.101,62</u></b>

## 23 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου</u>			<u>Σύνολο</u>
	<u>2 0 1 2</u>			
	<u>Λειτουργικά έξοδα ακινήτων</u>	<u>Έξοδα Διοίκησης</u>	<u>Έξοδα Διάθεσης</u>	
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(497.835,49)	(105.830,74)	-	(603.666,23)
Παροχές Τρίτων	(2.797.598,21)	(354.961,97)	-	(3.152.560,18)
Φόροι - τέλη	-	(1.075.656,39)	-	(1.075.656,39)
Διάφορα έξοδα	(2.527.167,67)	(33.279,35)	(206.280,33)	(2.766.727,35)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(1.752.680,75)	-	(1.752.680,75)
Προβλέψεις	(659.517,93)	-	-	(659.517,93)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>(6.482.119,30)</u></b>	<b><u>(3.322.409,20)</u></b>	<b><u>(206.280,33)</u></b>	<b><u>(10.010.808,83)</u></b>

	<u>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου</u>			<u>Σύνολο</u>
	<u>2 0 1 1</u>			
	<u>Λειτουργικά έξοδα ακινήτων</u>	<u>Έξοδα Διοίκησης</u>	<u>Έξοδα Διάθεσης</u>	
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(478.467,04)	(112.439,82)	-	(590.906,86)
Παροχές Τρίτων	(2.623.566,87)	(171.668,01)	-	(2.795.234,88)
Φόροι - τέλη	-	(692.987,19)	-	(692.987,19)
Διάφορα έξοδα	(2.139.886,89)	(1.342.111,01)	(291.581,02)	(3.773.578,92)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(1.457.942,08)	-	(1.457.942,08)
Προβλέψεις	(1.000.681,04)	-	-	(1.000.681,04)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>(6.242.601,84)</u></b>	<b><u>(3.777.148,11)</u></b>	<b><u>(291.581,02)</u></b>	<b><u>(10.311.330,97)</u></b>

## 24 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ/ ( ΕΞΟΔΑ) – ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01.-31.12.2012</u>	<u>01.01.-31.12.2011</u>
Έσοδα από τόκους	14.903,34	26.572,83
Έξοδα τόκων	(31.095.754,06)	(30.588.803,95)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>(31.080.850,72)</u></b>	<b><u>(30.562.231,12)</u></b>



## 25 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με βάση τα κέρδη μετά φόρων αναλογούντα στους μετόχους της Εταιρείας και το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια του έτους. Τα προσαρμοσμένα κέρδη είναι ίσα με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	3.763.000,00	3.763.000,00
Κέρδη/(Ζημιές) αναλογούντα στους μετόχους της Εταιρείας	(93.553.194,53)	(102.093.850,88)
<b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (σε €)</b>	<b>(24,86)</b>	<b>(27,13)</b>

## 26 ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Δεν έγινε διανομή μερίσματος τις προηγούμενες χρήσεις και δεν προτίθεται η Εταιρεία να διανείμει μέρισμα ούτε και για τη χρήση 2012.

## 27 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Εκκρεμεί αγωγή κατά της Εταιρείας για επίδικη υπόθεση ποσού € 381 χιλ. περίπου. Για την ανωτέρω επίδικη υπόθεση έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη και δεν αναμένονται περαιτέρω επίπτώσεις στη λειτουργία και την οικονομική θέση της εταιρείας.

β) Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας λειτουργούντος ως μισθωτή.

Η Εταιρεία μισθώνει τα γραφεία της με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν διάφορους όρους, ρήτρες αναπροσαρμογής και δικαιώματα ανανέωσης. Η Εταιρεία απαιτείται να δώσει προειδοποίηση 6 μηνών για τον τερματισμό των συμφωνιών.

Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μέχρι 1 έτος	85.898,44	82.199,46
Από 1 μέχρι και 5 έτη	384.026,98	367.489,94
Περισσότερο από 5 έτη	218.907,19	321.342,68
<b>Σύνολο</b>	<b>688.832,62</b>	<b>771.032,08</b>

## 28 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο, μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι έως 10 έτη και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται στο ποσό των € 2.198.514.651,94 ενώ το 2011 ήταν € 2.604.867.904,80 και αναλύονται ως ακολούθως :

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μέχρι 1 έτος	21.375.107,87	24.486.587,00
Από 1 μέχρι και 5 έτη	120.673.906,06	120.887.664,10
Περισσότερο από 5 έτη	2.056.465.638,01	2.459.493.653,70
<b>Σύνολο</b>	<b>2.198.514.651,94</b>	<b>2.604.867.904,80</b>

## 29 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΓΙΑ ΤΗΝ ACT SERVICES ΑΕ  
Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΙΧ. ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ  
Α.Δ.Τ ΑΚ 043158

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 630875

ΣΠΥΡΙΔΟΥΛΑ ΖΑΡΑ  
Α.Δ.Τ. ΑΙ 124615  
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 19445 Α' ΤΑΞΗΣ

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**  
**«PICAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ**  
**ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ»**  
**ΠΡΟΣ ΤΗΝ**  
**ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2012 έως 31.12.2012 όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξή της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

#### **1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Οικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2012 ανερχόταν σε € 110.444.050,00 διαιρούμενο σε 3.763.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 29,35 η κάθε μία.

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2012 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και παρουσιάζουν τις ακόλουθες προσαρμογές : το δικαίωμα της διαχείρισης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Κεντρικού Μεγάρου του Μ.Τ.Σ. εμφανίζεται στη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της εταιρείας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 17, που αφορούν την παρουσίαση και λογιστική παρακολούθηση επενδυτικών ακινήτων, των οποίων το δικαίωμα εκμετάλλευσης έχει παραχωρηθεί μέσω μακροχρόνιας χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease). Λόγω της συγκεκριμένης προσαρμογής, η υποχρέωση για το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα», πλέον κατασκευαστικού κόστους και κεφαλαιοποιημένων τόκων κατασκευαστικής περιόδου και υπεραξίας από προσαρμογή σε εύλογη αξία. Το συνολικό ύψος των επενδύσεων σε ακίνητα € 435,7εκ. περίπου, αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία του κτιρίου, σύμφωνα με την αποτίμηση των ορκωτών εκτιμητών. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προς το Μ.Τ.Σ. για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραπάνω δικαιώματος ανέρχεται σε € 270,4 εκ. περίπου, και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπροθέσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

#### **2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρία κατά τη χρήση του 2012 εκμίσθωσε το επενδυτικό της ακίνητο. Επίσης επέκτεινε τη δραστηριότητά της συμμετέχοντας στη δημιουργία νέου εμπορικού κέντρου στο Μαρούσι Αττικής.

#### **3. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Κατά την κλειόμενη χρήση 2012, το σύνολο του κτιρίου του ΜΤΣ είχε εκμισθωθεί. Από την εκμετάλλευση των χώρων του Μ.Τ.Σ. προήλθαν έσοδα ενοικίων ύψους € 22,3 εκ.

#### **4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε έσοδα ύψους € 22,3 εκ και ζημία από την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου ύψους € 73,3 εκ. Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 4,4 εκ., τα λοιπά λειτουργικά έξοδα σε € 3,7εκ. και τα έξοδα διαφήμισης είναι ποσού € 0,20 εκ. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ήταν € 31,1 εκ. Αυτά είχαν σαν αποτέλεσμα να διαμορφώσουν ζημίες προ φόρων ποσού € 87,5 εκ.

## 5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Ανάλυση των χρηματοοικονομικών κινδύνων παρουσιάζεται στη σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων.

Μετά από αυτά παρακαλούμε όπως :

1. Εγκρίνετε τη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, τη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, τη Κατάσταση Ταμειακών Ροών και τις λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις για τη διαχειριστική περίοδο 01/01/2012 - 31/12/2012.
2. Απαλλάξετε τα μέλη του Δ.Σ. και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2011 (διαχειριστική περίοδος 01/01/2012 - 31/12/2012),
3. Διορίσετε για την χρήση 2013 έναν (1) τακτικό και έναν (1) αναπληρωματικό ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2013  
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΙΧ. ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ  
Α.Δ.Τ ΑΚ 043158



## Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «PICAR Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.».

### Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «PICAR Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

### Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «PICAR Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.» 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 αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του κωδ. Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2013

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράξιγουετερχασους Κούπερς  
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268  
15232 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 16891

