

ALPHA TRUST

«ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	6
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση ταμειακών ροών.....	11
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	12
1. Πληροφορίες για την Εταιρία	12
2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.....	12
3. Βασικές Λογιστικές Αρχές.....	13
4. Διαχείριση κινδύνων	27
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	28
6. Σημειώσεις επί των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων.....	28
6.1. Ενσώματα πάγια.....	28
6.2. Ταμειακά διαθέσιμα	30
6.3. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	30
6.4. Λοιπά αποθεματικά	30
6.5. Αναβαλλόμενη φορολογία.....	31
6.6. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια.....	31
6.7. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	32
6.8. Κύκλος Εργασιών.....	32
6.9. Χρηματοοικονομικά έξοδα.	32
6.10. Κέρδη ανά μετοχή και μερίσματα	32
6.11. Απασχολούμενο προσωπικό	33
6.12. Φόρος εισοδήματος	33
6.13. Μεταγενέστερα γεγονότα	34
6.14. Συνλλαγές με συνδεδεμένα με την Εταιρία μέρη	34
6.15. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές και λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	34

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

THE ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε. ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2012

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που ακολουθεί (εφεξής «Έκθεση»), αφορά την πέμπτη εταιρική χρήση 1/1/2012 – 31/12/2012 και συντάχθηκε με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) που εφαρμόζονται από την 1.1.2005 και στην Ελλάδα.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει κατά τρόπο σαφή και περιεκτικό, πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα και τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας με την επωνυμία «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρία» ή «ALPHA TRUST») για το 2012, ενώ αναφέρονται οι εκτιμήσεις και οι στόχοι για την τρέχουσα χρήση 2013.

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και με δεδομένο ότι η Εταιρία δεν συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως μοναδικό σημείο αναφοράς τα οικονομικά δεδομένα της Εταιρείας.

1. Γενική επισκόπηση

1.1. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

Τα κυριότερα μεγέθη της οικονομικής χρήσης 2012 και οι χρηματοοικονομικοί δείκτες κερδοφορίας και αποδοτικότητας έχουν ως κάτωθι: (ποσά σε ευρώ)

ΕΤΑΙΡΙΑ	2012	2011	Δ
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.459.758	1.534.628	-4,88%
Σύνολο Ενεργητικού	4.403.104	4.781.478	-7,91%
Κύκλος Εργασιών	328.882	386.740	-14,96%
Κέρδη προ Χρηματοοικονομικών, Φόρων & Αποσβέσεων (EBITDA)	-145.495	361.995	
Περιθώριο EBITDA %	-44,24%	93,60%	
Ζημίες (κέρδη) προ Φόρων	-134.170	168.571	
Περιθώριο Κέρδους προ Φόρων %	-40,80%	43,59%	
Κέρδη μετά από Φόρους	-119.473	133.323	

1.2. Παράμετροι που επηρέασαν τα οικονομικά αποτελέσματα

Τα αποτελέσματα της Εταιρίας έχουν διαμορφωθεί από την μοναδική δραστηριότητα της, δηλαδή τα έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτου, που ανήλθαν σε € 328.822, μειωμένα κατά 15% σε σχέση με τα αντίστοιχα περσινά. Η μείωση αυτή οφείλεται στην μείωση των εισπραττόμενων ενοικίων που την επέτρεψε η μείωση της τοκοχρεωλυτικής δόσης του συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το τελικό αποτέλεσμα της δραστηριότητας εμφανίζει ζημιές μετά από φόρους ύψους € 113.078 λόγω της απομείωσης των ακινήτων που διενεργήθηκε την 31.12.2012.

Η αποτίμηση του κτιρίου διεξήχθη σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. από ανεξάρτητο εκτιμητή και ανήλθε στα 4,4εκ € περίπου, μειωμένη κατά 9% σε σχέση με την προηγούμενη. Πιστεύουμε ότι η ιδιαιτερότητες του κτιρίου συντελούν ώστε η μείωση της εκτιμώμενης αξίας να είναι ελάχιστη σε σχέση με τις μειώσεις των τιμών των λοιπών ακινήτων.

Η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό. Το Διοικητικό Συμβούλιο φροντίζει αμισθί για την διεκπεραίωση των εργασιών της εταιρείας.

Τα απαραίτητα για την εξυπηρέτηση του δανεισμού της πρόσθετα κεφάλαια καταβάλλονται από την μητρική εταιρία και άγονται στον λογαριασμό «ποσά προορισμένα για αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου».

Η κεφαλαιοποίηση των ποσών αυτών προγραμματίζεται να γίνει με την Τακτική Γενική Συνέλευση. Σήμερα το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (1.170.000,00) ευρώ διαιρούμενο σε τριάντα εννέα χιλιάδες (39.000) μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία. Πλέον έχει ήδη εξυπηρετηθεί χρονικά πλέον του 1/3 της σύμβασης leasing.

2. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

ΚΙΝΔΥΝΟΣ	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
1.Επιτοκιακός κίνδυνος	Τα επιτόκια δανεισμού της εταιρίας από τον Φεβρουάριο του 2012 είναι συνδεδεμένα βάσει σύμβασης με το euribor μηνός, πλέον περιθωρίου 1,05%. Παρότι συνδέονται άμεσα με κυμαινόμενο επιτόκιο, Ο επιτοκιακός κίνδυνος κρίνεται σχετικά περιορισμένος, λόγω της πολιτικής επιτοκίων που ακολουθείται τον τελευταίο καιρό στην ευρωζώνη. Σημειώνουμε ότι υπολείπονται πλέον εννέα έτη για την αποπληρωμή του συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η εταιρία, μέχρι την αποπληρωμή του leasing,

	βασίζεται σε αυξήσεις κεφαλαίου που πραγματοποιούνται από την μητρική εταιρία.
3. Κίνδυνος συναλλαγματικός	Δεν υφίσταται. Το ενεργητικό αλλά και ο κύκλος εργασιών της εταιρίας γίνεται σε ευρώ.
4.Κίνδυνος από την ενίσχυση του ανταγωνισμού	Ο κίνδυνος ανταγωνισμού θεωρείται μικρός. Η εταιρία δραστηριοποιείται σε μία επιλεγμένη περιοχή, όπου τα προς εκμετάλλευση επαγγελματικά ακίνητα με ομοειδή προς το ακίνητό της χαρακτηριστικά, είναι περιορισμένα. Σε κάθε περίπτωση πάντως, οι παρούσες ρευστές πολιτικές και οικονομικές συνθήκες δεν επιτρέπουν κανένα εφησυχασμό.
5.Κίνδυνος αγοράς	Ο κίνδυνος αγοράς, παρόλο που υφίσταται, δεν κρίνεται σημαντικός. Μολονότι η προσφορά και ζήτηση των επαγγελματικών ακινήτων μεταβάλλεται διαρκώς και μάλιστα τον τελευταίο καιρό βρίσκεται σε πτώση, η συγκεκριμένη επένδυση παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία την διαφοροποιούν από τα προσφερόμενα προς εκμετάλλευση ακίνητα.

3. Προτεινόμενο μέρισμα

Η διοίκηση της εταιρείας προτίθεται να προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα εγκρίνει τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012, την μη διανομή μερίσματος.

4. Εκτιμήσεις για το έτος 2013.

Η αβεβαιότητα που κυριάρχησε στην οικονομική ζωή της χώρας, ειδικά το 2012 με την πιθανολογούμενη έξοδο από την ευρωζώνη, φαίνεται πως έχει περιορισθεί κατά σημαντικό βαθμό. Θα πρέπει όμως να τονισθεί ότι η εταιρία κινείται και δραστηριοποιείται σε ένα ρευστό οικονομικό περιβάλλον, το οποίο παρά τα σημάδια ανάκαμψης έχει να διανύσει πολύ δρόμο ακόμα μέχρι να επανέλθει σταθερότητα και κυρίως ανάκαμψη. .

Με τιμή,

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Κηφισιά, 28 Φεβρουαρίου 2013.

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση 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 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 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 «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2013
Θεόδωρος Ν. Παπαηλιού
Αρ Μ ΣΟΕΛ 16641



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

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2012	31/12/2011
Ενσώματα πάγια	6.1	4.390.634	4.774.724
Άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία		665	665
Επενδύσεις σε ακίνητα		0	0
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		4.391.299	4.775.389
Αποθέματα		464	568
Πελάτες		96	0
Χρεώστες διάφοροι		9.175	3.895
Ταμιακά διαθέσιμα	6.2	2.070	1.625
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		11.805	6.089
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		4.403.104	4.781.478
Ιδια κεφάλαια και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	6.3	1.170.000	1.080.000
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο		-6.512	-5.720
Λοιπά αποθεματικά	6.4	10.714	4.319
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		7.000	58.000
Υπόλοιπο κερδών εις νέον		278.556	398.029
Σύνολο		1.459.758	1.534.628
Έντοκα δάνεια	6.6	2.427.962	2.751.841
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.7	53.493	63.787
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.5	152.254	175.790
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.633.709	2.991.418
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		9.610	9.388
Υποχρεώσεις για φόρους τέλη		411	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος εντόκων δανείων	6.6	283.480	246.043
Τρέχων φόρος εισοδήματος		16.135	0
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		309.636	255.431
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		4.403.104	4.781.478

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	1/1 - 31/12/2012	1/1 - 31/12/2011
Κύκλος εργασιών	6.8	328.882	386.740
Κόστος πωληθέντων		-2.554	-12
Μικτό κέρδος		326.328	386.729
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως		0	34
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		-79.730	-70.405
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων		0	0
Έξοδα ερευνών και ανάπτυξης		0	0
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως		-338.140	-17
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-91.542	316.340
Χρηματοοικονομικά έσοδα		15	16
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.9	-42.643	-147.786
Έσοδα από συγγενείς επιχειρήσεις		0	0
Κέρδη προ φόρων		-134.170	168.571
Φόρος εισοδήματος	6.12	14.697	-35.248
Ζημίες (Κέρδη) μετά από φόρους		-119.473	133.323
Κατανεμόμενα σε			
Μετόχους μητρικής		-119.473	133.323
Μετόχους μειοψηφίας			
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	6.10	-3,0634	3,4185
Αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία μετά από αναβαλλόμενους φόρους	6.1	6.395	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		-113.078	133.323

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημειώσεις	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο ποσά	Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	Λοιπά αποθεματικά	Υπόλοιπο Κερδών σε Νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01/01/2011	990.000	-4.730	59.500	4.319	264.706	1.313.795
Καταβολές μετόχων	0	0	88.500	0	0	88.500
Αύξηση κεφαλαίου	90.000	-990	-90.000	0	0	-990
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου .	0	0	0	0	133.323	133.323
Υπόλοιπο την 31/12/2011	1.080.000	-5.720	58.000	4.319	398.029	1.534.628
Υπόλοιπο την 01/01/2012	1.080.000	-5.720	58.000	4.319	398.029	1.534.628
Καταβολές μετόχων	0	0	26.000	0	0	26.000
Αύξηση κεφαλαίου	90.000	-792	-77.000	0	0	12.208
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου.	0	0	0	6.395	-119.473	-113.078
Υπόλοιπο την 31/12/2012	1.170.000	-6.512	7.000	10.714	278.556	1.459.758

Κατάσταση ταμειακών ροών

	01/01- 31/12/2012	01/01- 31/12/2011
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	-134.170	168.571
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	53.953	45.655
Προβλέψεις	338.131	0
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	-15	-16
	257.900	214.210
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	42.643	147.786
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-5.272	-4.462
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-4.756	-3.827
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-42.643	-147.786
Καταβεβλημένοι φόροι	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	247.872	205.920
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπρακτικών και λοιπών επενδύσεων	0	0,00
Απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων	0	-1.465
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0	0
Επιστροφή κεφαλαίου από συγγενή	0	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	15	16
Κέρδη από πώληση παγίων	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	15	-1.449
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αντληθέντα δάνεια	0	0
Εξοφλήσεις δανείων	-286.442	-296.847
Επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους	0	0
Εισπράξεις από αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	39.000	88.500
Μερίσματα πληρωθέντα στους μετόχους	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-247.442	-208.347
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	444	-3.876
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	1.625	5.501
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	2.070	1.625

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 2006. Η άδεια συστάσεως εκδόθηκε την 29.11.2006 από την Νομαρχία Αθηνών και έλαβε Αρ.ΜΑΕ. 61886/01ΑΤ/Β/06/489.

Με βάση το Καταστατικό η επωνυμία της εταιρείας είναι «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.». Έδρα της Εταιρίας ορίζεται ο Δήμος Κηφισιάς.

Σκοπός της Εταιρίας είναι η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση, ανταλλαγή ακινήτων, η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η κατάρτιση κανονισμών που διέπουν τις σχέσεις συνιδιοκτητών, η εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων, η ανέγερση πολυκατοικιών ή άλλων οικοδομών, προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση και τέλος, με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της 30/06/2011, η έκδοση και προώθηση για εμπορικούς ή μη σκοπούς, έντυπων και ηλεκτρονικών συγγραμμάτων λογοτεχνικού, επιστημονικού, επιχειρηματικού, ψυχαγωγικού ή άλλου συναφούς περιεχομένου.

Σημειώνουμε ότι η εταιρεία αποτελεί μέλος του Ομίλου εταιρειών της ALPHA TRUST Α.Ε.Π.Ε.Υ. με έδρα την Κηφισιά και ΑΡ. ΜΑΕ 23491/01ΑΤ/Β/91/413/02 και περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω εταιρείας.

2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «*ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.*» με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2012, που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2012 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2012, έχουν συνταχθεί με βάση:

- την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού σε εύλογες αξίες
- την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern),
- την αρχή αυτοτέλειας των χρήσεων,
- την ομοιομορφία παρουσίας,
- τη σημαντικότητα των στοιχείων,

και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΠΑ τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και τις ερμηνείες τους, που

έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με τον κανονισμό αριθ. 1606/2002. Οι λογιστικές αρχές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών από την Εταιρία και γενικότερα τον Όμιλο.

Σημαντική σημείωση 1

Οι σημαντικότερες από τις παραδοχές που έγιναν αναφέρονται στις σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων, όπου κρίνεται σκόπιμο. Σημειώνεται ότι, παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας, σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτές.

Σημαντική σημείωση 2

Το ακίνητο της εταιρίας δεν ιδιοχρησιμοποιείται αλλά μισθώνεται στην μητρική εταιρία ALPHA TRUST ΑΕΠΕΥ, η οποία κατέχει σε αυτήν ποσοστό συμμετοχής 99,99%. Θεωρούμε ότι το εν λόγω ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται από την εταιρία, και αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια». Για τον λόγο αυτό η διενεργούμενη εκτίμηση του ακινήτου γίνεται για λόγους ελέγχου απομείωσης.

2.2 Ενοποίηση

Η Εταιρία αποτελεί μέλος του Ομίλου εταιριών της ALPHA TRUST Α.Ε.Π.Ε.Υ. με έδρα την Κηφισιά και ΑΡ.ΜΑΕ 23491/01ΑΤ/Β/91/413/02 και περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω εταιρίας.

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν από την Εταιρία για τη σύνταξη των οικονομικών του καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

3.1. Ενσώματα Πάγια

Ακίνητα

Τα ακίνητα που ανήκουν στα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, στην εύλογη αξία τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και την τυχόν απομείωση της αξίας τους.

Λοιπά ενσώματα Πάγια

Τα υπόλοιπα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και την τυχόν απομείωση της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες

δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ως εξής:

3.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικώς στο κόστος τους. Μετά την αρχική καταχώρηση τα ακίνητα αποτιμώνται στην πραγματική αξία τους και το καθαρό κέρδος ή η ζημιά από την αποτίμηση αυτή, περιλαμβάνεται στο αποτέλεσμα της περιόδου στην οποία ανακύπτει. Η πραγματική αξία της επένδυσης σε ακίνητα είναι η αγοραία αξία τους.

Το ακίνητο της εταιρίας δεν ιδιοχρησιμοποιείται αλλά μισθώνεται στην μητρική εταιρία ALPHA TRUST ΑΕΠΕΥ, η οποία κατέχει σε αυτήν ποσοστό συμμετοχής 99,99%. Θεωρούμε ότι το εν λόγω ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται από την εταιρία, και αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια». Για τον λόγο αυτό η διενεργούμενη εκτίμηση του ακινήτου γίνεται για λόγους ελέγχου απομείωσης.

3.3. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται άδειες λογισμικού, που αποτιμούνται στο κόστος κτήσης, μείον αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, περίπου 8 έως 10 έτη.

3.4. Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού

Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης (τιμή πώλησης μειωμένη κατά τα έξοδα πώλησης) και της αξίας χρήσης (όπως υπολογίζεται από τις καθαρές ταμιακές ροές). Η ζημιά λόγω μείωσης της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία των στοιχείων αυτών (ή της Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών) είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους.

3.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωμάτων, εγγυήσεις προς οργανισμούς κοινής ωφέλειας (ΟΤΕ, ΔΕΗ κλπ.), μακροπρόθεσμης διάρκειας, και σε περίπτωση που τα ποσά είναι σημαντικά, γίνεται προεξόφληση αυτών σε παρούσα αξία για τα επόμενα χρόνια που αναμένεται να εισπραχθούν.

3.6 Θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις

(α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις πάνω στις οποίες ασκείται έλεγχος από την μητρική. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα κατά τον χρόνο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν η μητρική ασκεί τον έλεγχο επί των θυγατρικών.

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης και αποτιμούνται στις πραγματικές (εύλογες) αξίες. Η εύλογη αξία των μετοχών αυτών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών τους Καταστάσεων.

(β) Συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Συνδεδεμένες είναι οι επιχειρήσεις, στις οποίες η εταιρεία έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο, το οποίο γενικά ισχύει όταν τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ 20% και 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Ο λογαριασμός των επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις περιλαμβάνει και την υπεραξία που προέκυψε κατά την εξαγορά (μειωμένη με τυχόν ζημίες απομείωσης).

3.7 Χρηματοοικονομικά μέσα (χρεόγραφα)

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στον ισολογισμό περιλαμβάνουν τα διαθέσιμα, τα χρεόγραφα, τις λοιπές απαιτήσεις, τις συμμετοχές, τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως απαιτήσεις, υποχρεώσεις ή στοιχεία της καθαρής θέσεως, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν. Τόκοι, μερίσματα, κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, λογιστικοποιούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα.

Τα χρεόγραφα (ΔΛΠ 32 & 39) είναι έγγραφα (τίτλοι) τα οποία ενσωματώνουν δικαίωμα σε ορισμένο περιουσιακό στοιχείο δυνάμενο να αποτιμηθεί σε χρήμα. Οι τίτλοι είναι είτε ονομαστικοί είτε ανώνυμοι. Τα κυριότερα είδη χρεογράφων είναι οι μετοχές, οι ομολογίες, τα ομόλογα (κρατικά, τραπεζικά ή εταιρικά), τα έντοκα γραμμάτια, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Οι αγορές και οι πωλήσεις χρηματοοικονομικών μέσων αναγνωρίζονται την ημερομηνία της συναλλαγής, που είναι η ημερομηνία που δεσμεύεται η εταιρεία να αγοράσει ή πουλήσει το μέσο. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, που είναι η πραγματική αξία του δοθέντος ανταλλάγματος (για περιουσιακά στοιχεία) ή του ληφθέντος ανταλλάγματος (αν πρόκειται για υποχρεώσεις), στο οποίο κόστος, περιλαμβάνονται και τα έξοδα συναλλαγής.

Για την Εταιρία, τα χρεόγραφα χαρακτηρίζονται ως τίτλοι για εμπορικούς σκοπούς, δηλαδή θεωρείται ότι αγοράστηκαν και διατηρούνται με σκοπό τη ρευστοποίησή τους σε βραχυχρόνιο διάστημα για την αποκόμιση κέρδους.

Συνεπώς, εντάσσονται στην κατηγορία του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης» και η αποτίμησή τους γίνεται στην εύλογη αξία τους, ενώ τα εξ αποτίμησης κέρδη ή ζημιές συμπεριλαμβάνονται στο αποτέλεσμα της περιόδου.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που είναι διαπραγματεύσιμα σε χρηματιστηριακές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές ζήτησης. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία, οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης, όπως, ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών.

3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (εισπρακτέες σε περίοδο μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρησης) και καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους, ενώ σε περίπτωση καθυστέρησης είσπραξης και ένδειξης απομείωσης της απαίτησης υπολογίζεται πρόβλεψη για μείωση της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή, η απαίτηση αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτής, δηλαδή στην παρούσα αξία των μελλοντικών ροών που εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν. Η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης.

3.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο, καθώς και βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας όπως οι τραπεζικές καταθέσεις, με διάρκεια έως τρεις μήνες από την ημερομηνία έναρξης αυτών

3.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

3.11 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή φόρους ή φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με οικονομικά οφέλη που προέκυψαν κατά την τρέχουσα περίοδο, αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Οι υποχρεώσεις ή απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος που εμφανίζονται στον Ισολογισμό περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και τους τυχόν πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Οι τρέχοντες φόροι υπολογίζονται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν κατά τις διαχειριστικές περιόδους που αφορούν, επί των αντίστοιχων φορολογητέων κερδών. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης (liability method), βάσει των προσωρινών διαφορών οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής αξίας που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία. Για τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται οι φορολογικοί συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Στην περίπτωση όμως που οι προσωρινές διαφορές που προκαλούν την αναβαλλόμενη φορολογία πρόκειται να τακτοποιηθούν σε χρόνο μεταγενέστερο, για τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται οι φορολογικοί συντελεστές που θα ισχύουν βάση του Νόμου στον μεταγενέστερο αυτό χρόνο.

Η εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις όταν είναι πιθανόν τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη να είναι επαρκή για τον συμψηφισμό των προσωρινών διαφορών. Σημειώνεται ότι δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, αφού είναι πιθανό οι προσωρινές διαφορές να μη μπορούν να αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον. Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την εταιρεία είναι μόνο η χρήση 2010.

3.12 Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές: Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους όταν υπάρχουν, (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε

υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η Εταιρία αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν, τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κτλ).

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών της εταιρείας αφορά στη νομική υποχρέωσή του για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με τη χρονική στιγμή που αναμένεται να καταβληθεί η παροχή αυτή.

Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

3.13 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 37, όταν:

- η Εταιρία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη) ως αποτέλεσμα γεγονότος του παρελθόντος,
- πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της δέσμευσης, και
- είναι δυνατό να εκτιμηθεί αξιόπιστα το ποσό της δέσμευσης.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες

απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

3.14 Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση, πιο συγκεκριμένα:

Πώληση αγαθών

Τα έσοδα από την πηγή αυτή αναγνωρίζονται όταν οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και ωφέλειες που απορρέουν από την κυριότητα των αγαθών έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή. Τα έσοδα λογίζονται μόνο κατά την έκταση που η αντίστοιχη απαίτηση είναι ανακτήσιμη.

Λοιπές υπηρεσίες.

Τα έσοδα από λοιπές υπηρεσίες καταχωρούνται με βάση το χρόνο ολοκλήρωσης της προσφερόμενης υπηρεσίας, με την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τόκοι

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων (λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου).

Μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους, δηλαδή μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση.

Έσοδα από ενοίκια.

Τα έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα λογίζονται σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.15 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων .

3.16. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) καθώς και η Επιτροπή Διερμηνειών (IFRIC), έχουν ήδη εκδώσει νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες ή έχουν τροποποιήσει υφιστάμενα πρότυπα, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Η εκτίμηση της διοίκησης της εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή

αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου και της εταιρίας, παρατίθεται παρακάτω.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2012 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 υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2012

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοπιστωτικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις-Μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1205/2011 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 22ης Νοεμβρίου 2011, L 305/23.11.2011)

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2011. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Οι τροποποιήσεις αυτές έχουν ως στόχο να βοηθήσουν τους χρήστες οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν καλύτερα τους κινδύνους που συνδέονται με τις μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και το αποτέλεσμα των κινδύνων αυτών στην οικονομική θέση μιας οντότητας. Σκοπός τους είναι να προωθηθεί η διαφάνεια στην αναφορά των συναλλαγών σχετικά με τις μεταβιβάσεις, ιδίως εκείνων που συνεπάγονται τιλοποίηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Με την τροποποίηση ευθυγραμμίζονται σε γενικές γραμμές οι σχετικές απαιτήσεις γνωστοποίησης των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και των Αμερικάνικων γενικώς παραδεκτών λογιστικών αρχών (GAAP). Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς – Σοβαρός υπερπληθωρισμός και άρση καθορισμένων ημερομηνιών για υιοθετούντες για πρώτη φορά»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1255/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Δεκεμβρίου 2012, L 360/29.12.2012)

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2011.

Την 20.12.2010 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 σύμφωνα με την οποία μία εταιρία που για πρώτη φορά εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ και το λειτουργικό της νόμισμα είναι νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας θα πρέπει να καθορίσει αν κατά την ημερομηνία μετάβασης οι συνθήκες πληθωρισμού έχουν «ομαλοποιηθεί». Αν οι συνθήκες έχουν «ομαλοποιηθεί», δύναται να κάνει χρήση της εξαίρεσης να αποτιμήσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που διαθέτει πριν την «ομαλοποίηση» του νομίσματος, στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ και να χρησιμοποιήσει την αξία αυτή ως το τεκμαρτό κόστος των στοιχείων αυτών στον ισολογισμό έναρξης. Στην περίπτωση που η ημερομηνία «ομαλοποίησης» του νομίσματος τοποθετείται κατά τη συγκριτική περίοδο, η

εταιρία δύναται να παρουσιάσει ως συγκριτική μία περίοδο μικρότερη των 12 μηνών. Επίσης καταργούνται οι συγκεκριμένες ημερομηνίες (1.1.2004 και 25.10.2002) που ορίζει το πρότυπο αναφορικά με τις εξαιρέσεις που προβλέπονται για τη πάση αναγνώρισης και την αποτίμηση στην εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση, των χρηματοοικονομικών μέσων. Οι ημερομηνίες αυτές αντικαθίστανται από τη φράση «ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ».

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος – Αναβαλλόμενος φόρος: Ανάκτηση υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1255/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Δεκεμβρίου 2012, L 360/29.12.2012)

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2012.

Το ΔΛΠ 12 απαιτεί η οικονομική οντότητα να αποτιμά τον αναβαλλόμενο φόρο που σχετίζεται με ένα περιουσιακό στοιχείο ανάλογα με το αν η οντότητα αναμένει να ανακτήσει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μέσω χρήσης ή μέσω πώλησης. Μπορεί να είναι δύσκολο και υποκειμενικό να εκτιμηθεί κατά πόσο η ανάκτηση θα πραγματοποιηθεί με τη χρήση ή μέσω πώλησης, όταν το περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται με τη μέθοδο της εύλογης αξίας του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Η τροπολογία παρέχει μια πρακτική λύση στο πρόβλημα με την εισαγωγή της υπόθεσης ότι η ανάκτηση της λογιστικής αξίας θα πραγματοποιηθεί υπό φυσιολογικές συνθήκες μέσω πώλησης. Η Εταιρεία δεν αναμένει ότι αυτή η τροποποίηση, όταν υιοθετηθεί από την ευρωπαϊκή ένωση, θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά είναι υποχρεωτικά για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2013. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα τα κατωτέρω πρότυπα και μελετά την επίδραση τους στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς-Κρατικά Δάνεια»

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013.

Την 13.3.2012 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 σύμφωνα με την οποία, κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ, μία εταιρία δεν θα πρέπει να εφαρμόσει αναδρομικά τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ 9 (ή ΔΛΠ 39) και ΔΛΠ 20 αναφορικά με τα υφιστάμενα, κατά την ημερομηνία της μετάβασης, δάνεια που έχει λάβει από το κράτος και κατά συνέπεια δεν θα πρέπει να αναγνωρίσει ως κρατική χορηγία το όφελος από το γεγονός ότι το δάνειο έχει χορηγηθεί με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς. Συνεπώς, στην περίπτωση που το εν λόγω δάνειο δεν είχε αναγνωριστεί και αποτιμηθεί πριν τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ κατά τρόπο συνεπή με τα ΔΠΧΑ, η εταιρία θα πρέπει να

θεωρήσει ως λογιστική του αξία κατά την ημερομηνία της μετάβασης τη λογιστική αξία που είχε το δάνειο με βάση τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα. Ωστόσο, μία εταιρία που υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ δύναται να εφαρμόσει αναδρομικά τα ΔΠΧΑ 9 (ή ΔΛΠ 39) και ΔΛΠ 20 για τα κρατικά δάνεια που χορηγήθηκαν πριν την ημερομηνία της μετάβασης, με την προϋπόθεση ότι η απαιτούμενη πληροφόρηση υφίσταντο κατά την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης των δανείων αυτών. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί από την ευρωπαϊκή Ένωση ενώ δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοπιστωτικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Την 16.12.2011, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την τροποποίηση του ΔΠΧΑ 7 με την οποία προστέθηκαν στο πρότυπο γνωστοποιήσεις αναφορικά με τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί από την ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

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. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα διότι αυτό δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, θα αποφασιστεί εάν θα εφαρμοστεί νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1255/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Δεκεμβρίου 2012, L 360/29.12.2012)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

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. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 13 στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων- Παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 475/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 5ης Ιουνίου 2012, L 146/6.6.2012)

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012.

Η κύρια αλλαγή που προκύπτει από την τροποποίηση είναι η απαίτηση από τις οικονομικές οντότητες να ομαδοποιούν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων, ώστε να φαίνεται αν αυτά είναι δυνητικά ανακατατάξιμα στα κέρδη ή τις ζημίες σε μια μεταγενέστερη περίοδο .

Η Εταιρεία θα εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση από την ημέρα που τίθεται σε εφαρμογή και δεν αναμένει να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 475/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 5ης Ιουνίου 2012, L 146/6.6.2012)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Ιούνιο του 2011 το ΣΔΛΠ τροποποίησε το ΔΛΠ 19 καθώς καταργεί την επιλογή που επιτρέπει σε μια εταιρεία να αναβάλει κάποια κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από συνταξιοδοτικά προγράμματα (προγράμματα καθορισμένων παροχών-«μέθοδος περιθωρίου»). Οι εταιρείες πλέον θα αναφέρουν αυτές τις αλλαγές όταν αυτές συμβαίνουν. Αυτό θα τις οδηγήσει στο να συμπεριλαμβάνουν τυχόν έλλειμμα ή πλεόνασμα σε ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Επίσης, απαιτεί από τις επιχειρήσεις να συμπεριλαμβάνουν το κόστος υπηρεσίας και το χρηματοοικονομικό κόστος στα αποτελέσματα χρήσης και τις επανακαταμετρήσεις στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Η Εταιρεία δεν αναμένει ότι η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοπιστωτικά μέσα: Παρουσίαση» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοπιστωτικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις-Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1256/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 13ης Δεκεμβρίου 2012, L 360/29.12.2012)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 αφορά τις οδηγίες εφαρμογής του προτύπου σχετικά με τον συμψηφισμό ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και στο ΔΠΧΑ 7 τις σχετικές γνωστοποιήσεις .

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Κόστος αποκάλυψης στη φάση της παραγωγής σε ορυχείο επιφανείας»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1255/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Δεκεμβρίου 2012, L 360/29.12.2012)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Η διερμηνεία αντιμετωπίζει λογιστικά το κόστος (striping cost) που προκύπτει από τη δραστηριότητα απομάκρυνση άχρηστων υλικών σε εξορυκτικές εργασίες επιφάνειας, για να αποκτηθεί πρόσβαση σε μεταλλευτικά κοιτάσματα.

Ομάδα προτύπων σχετικά με τις ενοποιήσεις και τις από κοινού συμφωνίες

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1254/2012 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Δεκεμβρίου 2012, L 360/29.12.2012)

Τον Μάιο του 2011 το ΣΔΛΠ δημοσίευσε 3 νέα πρότυπα, τα ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» και ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες» και τροποποίησε τα ΔΛΠ 27 «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες». Τα νέα αυτά πρότυπα και οι ανωτέρω τροποποιήσεις, εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 11 Δεκεμβρίου 2012 και εφαρμόζονται υποχρεωτικά το αργότερο, από την ημερομηνία έναρξης του πρώτου οικονομικού τους έτους που αρχίζει την 1η Ιανουαρίου 2014 ή μετά από αυτήν . Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε. Η εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης τους οικονομικές καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΛΠ 27 (τροποποιημένο) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις» .Τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 περιέχει τις λογιστικές απαιτήσεις και τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις όταν η οικονομική οντότητα καταρτίζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Το Πρότυπο απαιτεί η οικονομική οντότητα που καταρτίζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις να λογιστικοποιεί τις επενδύσεις στο κόστος ή σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 ή ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

ΔΛΠ 28 (τροποποιημένο) «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»

Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Ο σκοπός 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 αυτές ορίζονται στο

ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο».

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το ΔΠΧΑ 10 θέτει τις αρχές για την παρουσίαση και την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, όταν μία οντότητα ελέγχει μία ή περισσότερες άλλες οντότητες. Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά τις απαιτήσεις ενοποίησης που περιλαμβάνονταν στο ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και στη Διερμηνεία 12 «Ενοποίηση - οικονομικές οντότητες ειδικού σκοπού». Το ΔΠΧΑ 10 στηρίζεται στις υφιστάμενες αρχές, προσδιορίζοντας την έννοια του ελέγχου ως τον καθοριστικό παράγοντα για το αν η οικονομική οντότητα θα πρέπει να συμπεριληφθεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας. Το πρότυπο παρέχει πρόσθετες οδηγίες για να βοηθήσει στον προσδιορισμό του ελέγχου, όπου αυτό είναι δύσκολο να εκτιμηθεί.

ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»

Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» και τη ΜΕΔ 13 «Από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες — Μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες». Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών (joint arrangements) 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 συμμετοχών σε άλλες οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη 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.

Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 - Οδηγίες μετάβασης

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 28 Ιουνίου 2012 και παρέχουν επιπρόσθετη ελάφρυνση όσον αφορά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12, περιορίζοντας την υποχρέωση να παρέχεται συγκριτική πληροφόρηση μόνο στην αμέσως προηγούμενη συγκριτική περίοδο. Για τις

γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με μη ενοποιούμενες δομημένες οντότητες (*structured entities*) οι τροποποιήσεις άρουν την απαίτηση να παρουσιάζεται συγκριτική πληροφόρηση για περιόδους πριν την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12. Οι τροποποιήσεις αυτές οι οποίες δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τη Ευρωπαϊκή Ένωση έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013.

Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 – Εξαιρέσεις ενοποίησης για τις Εταιρείες Επενδύσεων
Οι τροποποιήσεις αυτές που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 31 Οκτωβρίου 2012 παρέχουν μια εξαίρεση από τις απαιτήσεις της ενοποίησης για τις Εταιρείες Επενδύσεων και αντ' αυτού απαιτούν οι Εταιρείες Επενδύσεων να παρουσιάζουν τις επενδύσεις τους σε θυγατρικές, ως μια καθαρή επένδυση που επιμετράται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές στα αποτελέσματα χρήσεως. Οι τροποποιήσεις αυτές οι οποίες δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τη Ευρωπαϊκή Ένωση έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014.

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

Το ΣΔΛΠ στα πλαίσια του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων, εξέδωσε τον Μάιο του 2012 τροποποιήσεις σε 5 υφιστάμενα πρότυπα. Οι τροποποιήσεις αυτές οι οποίες δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τη Ευρωπαϊκή Ένωση έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2013. Εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία οικονομική οντότητα μπορεί να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 1 περισσότερες από μία φορά κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επίσης μία οικονομική οντότητα μπορεί να επιλέξει να εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 είτε την ημερομηνία μετάβασης είτε από μία προγενέστερη ημερομηνία.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οντότητα παρουσιάζει και τρίτο Ισολογισμό είτε γιατί απαιτείται από το ΔΛΠ 8 είτε εθελοντικά. Επίσης διευκρινίζεται ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να συμπεριλάβει στις πρώτες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ επιπλέον συγκριτική πληροφόρηση, ώστε να εξηγηθεί καλύτερα η επίπτωση από τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι ο εξοπλισμός συντήρησης και τα ανταλλακτικά μπορεί να ταξινομηθούν ως πάγια περιουσιακά στοιχεία και όχι ως αποθέματα, αν συναντούν τον ορισμό των πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

ΔΑΠ 32 «Χρηματοπιστωτικά μέσα: Παρουσίαση»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την αντιμετώπιση του φόρου εισοδήματος που σχετίζεται με διανομές προς τους μετόχους και με τα κόστη συναλλαγών καθαρής θέσης.

ΔΑΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις των τομέων πληροφόρησης στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

4. Διαχείριση κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Εταιρία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπόκειται, είναι κίνδυνοι αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών. Η διαχείριση των κινδύνων διεκπεραιώνεται μέσω των αρμοδίων υπηρεσιών της Εταιρίας και τα βασικά στοιχεία αναλύονται παρακάτω:

α) Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς, παρόλο που υφίσταται, δεν κρίνεται μεγάλος. Μολονότι η προσφορά και ζήτηση των επαγγελματικών ακινήτων μεταβάλλεται διαρκώς και ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες, η συγκεκριμένη επένδυση παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία την διαφοροποιούν από τα προσφερόμενα προς εκμετάλλευση ακίνητα. Σημειώνουμε εξάλλου ότι τα συγκεκριμένο ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται από τον Όμιλο.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο κίνδυνος αυτός δεν υφίσταται, το ενεργητικό αλλά και ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας γίνεται σε ευρώ.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος.

Ο επιτοκιακός κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος, λόγω της πολιτικής επιτοκίων που ακολουθείται τα τελευταία χρόνια από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

δ) Κίνδυνος από την ενίσχυση του ανταγωνισμού

Ο κίνδυνος αυτός θεωρείται μικρός. Η Εταιρία δραστηριοποιείται προς το παρόν σε μία επιλεγμένη περιοχή, όπου τα προς εκμετάλλευση επαγγελματικά ακίνητα με ομοειδή προς το ακίνητό της χαρακτηριστικά, είναι περιορισμένα.

ε) Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρία μέχρι την αποπληρωμή της χρηματοδοτικής μίσθωσης βασίζεται στο μίσθωμα του ακινήτου και στην περίπτωση που αυτό δεν επαρκέσει, σε αυξήσεις κεφαλαίου που πραγματοποιούνται από την μητρική εταιρία.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση, ανταλλαγή ακινήτων, η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η κατάρτιση κανονισμών που διέπουν τις σχέσεις συνιδιοκτητών, η εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων και η ανέγερση πολυκατοικιών ή άλλων οικοδομών, προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση είναι ο αποκλειστικός σκοπός και αντικείμενο της Εταιρίας, τα έσοδά της προέρχονται κυρίως από έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν τομείς που θα μπορούσαν να παράσχουν πρόσθετη πληροφόρηση.

6. Σημειώσεις επί των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων

6.1. Ενσώματα πάγια

Αφορά ένα ακίνητο και ειδικότερα: μία οικοδομή υπό τον χαρακτηρισμό «Διατηρητέο κτίριο», η οποία ανακαινίστηκε το 1994, με τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά της, κτισμένης επί τμήματος αποκλειστικής χρήσης του όλου οικοπέδου, έκτασης 1.170,00 τετρ. μέτρων , με πρόσοψη στην οδό Τατοίου εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Κηφισιάς Αττικής. Το παραπάνω ακίνητο αποκτήθηκε την 14 Φεβρουαρίου 2007 με χρηματοδοτική μίσθωση αστικού ακινήτου αξίας 4.387,15 χιλ. ευρώ για χρονικό διάστημα 15 ετών και εκμισθώτρια εταιρία είναι η «EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

Κατά την 31.12.2012 το εν λόγω ακίνητο αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία του με βάση εκτίμηση από ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή. Για την εκτίμηση της 31.12.2012 χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική μέθοδος και προσδιορίστηκε η αξία του ακινήτου συνολικά στο ποσό των 4.387.256 € αναλυόμενο σε 2.851.773 € για την αξία του κτηρίου και 1.555.049 € για την αξία του Οικοπέδου. Από την αποτίμηση αυτή προέκυψε μείωση της αξίας του κτηρίου κατά € 338.131 το οποίο καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης 2012.

Το ακίνητο της εταιρίας δεν ιδιοχρησιμοποιείται αλλά μισθώνεται στην μητρική εταιρία ALPHA TRUST ΑΕΠΕΥ, η οποία κατέχει σε αυτήν ποσοστό συμμετοχής 99,99%. Θεωρούμε ότι το εν λόγω ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται από την εταιρία, και αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια».

Κατωτέρω παρατίθεται πίνακας με τις μεταβολές των ενσωμάτων παγίων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2012 και 2011:

	Οικόπεδα	Κτίρια	Έπιπλα και Σκεύη	Σύνολο
Κόστος ή εύλογη αξία 01.01.2011	1.548.654	3.351.297	12.757	4.912.708
Προσθήκες			1.465	1.465
Πωλήσεις/ διαγραφές				0
Διαφορές εκτίμησης				0
Υπόλοιπο την 31.12.2011	1.548.654	3.351.297	14.222	4.914.173
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο την 01.01.2011	0	-88.052	-5.741	-93.794
Αποσβέσεις περιόδου	0	-43.104	-2.551	-45.655
Πωλήσεις/ διαγραφές	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 31.12.2011	0	-131.156	-8.293	-139.449
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2011	1.548.654	3.177.037	4.843	4.774.724
Κόστος την 01.01.2012	1.548.654	3.351.297	14.222	4.914.173
Προσθήκες				0
Πωλήσεις/ διαγραφές				0
Διαφορές εκτίμησης	6.395	-336.533		-330.138
Υπόλοιπο την 31.12.2012	1.555.049	3.014.764	14.222	4.584.035
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο την 01.01.2012	0	-131.156	-8.293	-139.449
Αποσβέσεις περιόδου	0	-51.402	-2.551	-53.953
Πωλήσεις/ διαγραφές	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 31.12.2012	0	-182.558	-10.844	-193.402
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2012	1.555.049	2.832.206	3.378	4.390.634

6.2. Ταμειακά διαθέσιμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων της εταιρείας έχει ως εξής:

	31/12/2012	31/12/2011
Ταμείο	241	423
Καταθέσεις όψεως	1.829	1.202
Σύνολο	2.070	1.625

6.3. Μετοχικό Κεφάλαιο

Με την από 29.6.2012 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η με τροποποίηση του καταστατικού αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά εννενήντα χιλιάδες (90.000,00) ευρώ με την έκδοση 3.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία. Έτσι, σήμερα το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των εννιακοσίων δέκα πέντε χιλιάδων (1.170.000,00) ευρώ και διαιρείται σε τριάντα χιλιάδες πεντακόσιες (39.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία.

	Αριθμός Μετοχών	Κοινές Μετοχές	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
31-Δεκ-09	30.500	30.500	0	30.500
31-Ιαν-10	33.000	33.000	0	33.000
31-Δεκ-11	36.000	36.000	0	36.000
31-Δεκ-12	39.000	39.000	0	39.000

Το ποσό το προορισμένο για αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου 7.000 € αναμένεται να κεφαλαιοποιηθεί κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση, μαζί με τυχόν μεταγενέστερες για τον ίδιο λόγο καταβολές.

6.4. Λοιπά αποθεματικά

Το ποσό των 10.714 € αφορά αποθεματικό εύλογης αξίας που προέκυψε από την εκτίμηση του οικοπέδου του ακινήτου της εταιρείας κατά την 31.12.2012 μειωμένο κατά τον αναλογούντα φόρο 2.678 €.

6.5. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι λογαριασμοί των αναβαλλόμενων φόρων αναλύονται ως εξής:

	1-Ιαν-11	(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Τακτοποίησης Μεταφορές	31-Δεκ-11
Από μεταβολή στην αξία των παγίων	15.511	-8.970	0	6.542
Από ακίνητα	-840.892	38.990	0	-801.901
Από δάνεια υποχρεώσεις	658.939	-59.369	0	599.569
Από φορολογικές ζημιές χρήσεως 2010	20.000	0	0	20.000
	-146.442	-29.349	0	-175.790

	1-Ιαν-12	(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Τακτοποίησης Μεταφορές	31-Δεκ-12
Από μεταβολή στην αξία των παγίων	6.542	1.889	-1.401	7.030
Από ακίνητα	-801.901	100.336	0	-701.565
Από δάνεια υποχρεώσεις	599.569	-57.288	0	542.281
Από φορολογικές ζημιές χρήσεως 2011	20.000	-20.000	0	0
	-175.790	24.937	-1.401	-152.255

Λόγω της αύξησης του φορολογικού συντελεστή από 20% σε 26% το ανωτέρω υπόλοιπο αναμένεται να αυξηθεί κατά 45 χιλ. Ευρώ (βλέπε σημ 6.12)

6.6. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων δανείων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2012 και 2011 έχει ως εξής:

	Υπόλοιπα 31.12.12	Υπόλοιπα 31.12.11
Υπόλοιπο έναρξης	2.751.842	2.997.885
Πιστώσεις περιόδου	0	0
Χρεώσεις περιόδου	323.879	246.043
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.427.963	2.751.842

Η κίνηση των βραχυπρόθεσμων δανείων κατά την διάρκεια των χρήσεων 2012 και 2011 έχει ως εξής.

	Υπόλοιπα	Υπόλοιπα
	31.12.12	31.12.11
Υπόλοιπο έναρξης	246.043	296.847
Πιστώσεις περιόδου	37.437	246.043
Χρεώσεις περιόδου	0	296.847
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	283.480	246.043

6.7. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Αφορούν τις εγγυήσεις που έχει εισπράξει η εταιρεία για την μίσθωση του ακινήτου της στην μητρική και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου.

6.8. Κύκλος Εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

	1/1-31/12/2012	1/1-31/12/2011
Ενοίκια κτιρίων	326.027	386.684
Πωλήσεις βιβλίων	2.855	56
	328.882	386.740

6.9. Χρηματοοικονομικά έξοδα.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνουν τους τόκους της χρηματοδοτικής μίσθωσης του ακινήτου και ανήλθαν στο ποσό των € 42.643.

6.10. Κέρδη ανά μετοχή και μερίσματα

Με βάση τα αποτελέσματα του ισολογισμού της 31.12.12 η Διοίκηση της εταιρείας θα προτείνει τη μη διανομή μερίσματος, επειδή η εταιρία εμφανίζει στην χρήση 2012 φορολογικές ζημιές.

Τα κέρδη ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί ως εξής:

	01/01-31/12/2012	01/01-31/12/2011
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	-119.473	133.323
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	39.000	36.000
Βασικά κέρδη κατά μετοχή	-3,06	3,70

6.11. Απασχολούμενο προσωπικό

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

6.12. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

	01/01- 31/12/2012	01/01- 31/12/2011
Φόρος εισοδήματος	16.135	5.899
Αναβαλλόμενος φόρος	36.794	23.949
	52.929	29.848

Αναφορικά με την φορολογία εισοδήματος σημειώνουμε ότι από την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες 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 «Εκθεση 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.

Για τη χρήση 2012, ο εν λόγω φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Εκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι σε εξέλιξη η δε διοίκηση της Εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Τέλος σημειώνεται από με την ψήφιση του Ν.4110/2013 ο φορολογικός συντελεστής, από το οικονομικό έτος 2014 (χρήση 2013) και μετά, αυξήθηκε από 20% σε 26%. Λόγω του ότι η αύξηση αυτή αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός σύμφωνα με το ΔΛΠ 10 παρ. 22, η Εταιρεία κατά την 31/12/2012 υπολόγισε τον αναβαλλόμενο φόρο με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 20% σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 παρ.47. Αν είχε ληφθεί υπόψη ο συντελεστής 26% στον υπολογισμό των αναβαλλόμενων φόρων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012, η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας θα ήταν αυξημένη κατά € 45 χιλ. περίπου.

6.13. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχει άλλο γεγονός άξιο αναφοράς, το οποίο ενδεχομένως να είχε σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου, μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών καταστάσεων της 31.12.12.

6.14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα με την Εταιρία μέρη

Σημειώνουμε ότι στο ακίνητο επί της οδού Τατοίου 21 στον Δήμο Κηφισιάς από τις αρχές του Ιανουαρίου του 2009 μεταφέρθηκαν οι εγκαταστάσεις της μητρικής εταιρίας και των υπολοίπων θυγατρικών εταιριών του ομίλου και ως εκ τούτου η εταιρία κατά την παρούσα χρήση είχε έσοδα από ενοίκια συνόλου € 326.027. Επίσης είχε υποχρεώσεις από ληφθείσες εγγυήσεις των ανωτέρω μισθώσεων συνόλου 53.493,00 ευρώ.

Δεν υπάρχουν αμοιβές και λοιπές παροχές της εταιρείας προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2012.

Τα μέλη του Δ.Σ. δηλώνουν ότι δεν συμμετέχουν στη διοίκηση ή στο κεφάλαιο άλλων εταιριών σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10%, ούτε ασκούν διοικητική επιρροή, ούτε έχουν οποιαδήποτε σχέση με άλλες εταιρίες εκτός του Ομίλου, πλην:

α) Του κ. Φαίδωνα-Θεόδωρου Ταμβακάκη, ο οποίος από τον Ιανουάριο του 2011 εκτελεί καθήκοντα Αντιπροέδρου του Δ.Σ. (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος) της QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. και μετέχει με ποσοστό 100% στην εταιρία ΦΥΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ Α.Ε. στην οποία εκτελεί και καθήκοντα Αντιπροέδρου του Δ.Σ.

β) Του κ. Νικολάου Τζανέτου, ο οποίος είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας ΦΥΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ Α.Ε.

6.15. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές και λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας.

Κηφισιά, 28 Φεβρουαρίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΖΑΝΕΤΟΣ

ΦΑΙΔΩΝ-ΘΕΟΔΩΡΟΣ
ΤΑΜΒΑΚΑΚΗΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΤΟΥΡΝΑΤΖΗΣ

Α.Δ.Τ ΑΚ 060794

Α.Δ.Τ. Χ062986

ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. Α/21855