

ΚΗΦΙΣΟΥΠΟΛΙΣ ΑΕ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΡ. Μ.Α.Ε. 39133/01/Β/97/517 Γ.Ε.Μ.Η 2661901000

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012 15η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2012 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Ποσά Κλειόμενης Χρήσεως 2012			Ποσά προηγούμενης Χρήσεως 2011			Ποσά Κλειόμεν. Χρής. 2012	Ποσά Προηγ. Χρής. 2011
Αξία	Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Αξία	Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία
<b>Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>							
<b>II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις</b>							
1.	Γήπεδα-Οικόπεδα	0,00	6.537.993,32	4.669.995,23	0,00	4.669.995,23	
2.	Κτίρια & τεχνικά έργα	2.991.829,20	2.264.186,21	727.642,99	2.487.703,96	1.752.015,08	735.688,88
3.	Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	41.620,92	41.620,75	0,17	41.620,92	41.620,75	0,17
4.	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	1.845.798,29	0,00	1.845.798,29	1.845.798,29	0,00	1.845.798,29
<b>Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓII)</b>		<b>11.417.241,73</b>	<b>2.305.806,96</b>	<b>9.111.434,77</b>	<b>9.045.118,40</b>	<b>1.793.635,83</b>	<b>7.251.482,57</b>
<b>III. Συμμετοχές και άλλες χρηματικές απαιτήσεις</b>							
7.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		343,36			343,36	
<b>Σύνολο πάγιο ενεργητικό (Γ II+III)</b>			<b>9.111.778,13</b>			<b>7.251.825,93</b>	
<b>Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>							
<b>II. Απαιτήσεις</b>							
11.α. Χρεώστες διάφορα			154.068,01		174.549,02		174.549,02
<b>IV. Διαθέσιμα</b>							
1.	Ταμείο		11,54		96,50		
3.	Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας		30.952,53		67.926,44		
			30.954,07		68.022,94		
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔII+ΔIV)</b>			<b>185.032,08</b>		<b>242.571,96</b>		
<b>Ε.ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>							
1.	Έξοδα επόμενων χρήσεων		4.390,88		5.009,30		
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Γ+Δ+Ε)</b>			<b>9.301.201,09</b>		<b>7.499.407,19</b>		
<b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΑΣΕΩΣ ΧΡΕΔΩΣΤΙΚΟΥ</b>							
2.	Χρεωστικοί λογ. Εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών		3.860.000,00		3.860.000,00		
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>							
31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012)							
			Ποσά Κλειόμενης Χρήσεως 2012			Ποσά προηγούμενης Χρήσεως 2011	
<b>I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως</b>							
Κόστος εργασιών (έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων)			1.084.798,96			1.180.389,19	
<b>ΜΕΙΟΝ:</b> Κόστος πωλήσεων			206.967,70			198.971,29	
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη)εκμεταλλεύσεως			877.831,26			981.417,90	
<b>ΜΕΙΟΝ:</b> 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας			42.916,33			46.836,96	
Μερικά αποπίτα (κέρδη ) εκμίσσεως			834.914,93			934.580,94	
<b>Πλέον:</b>							
4.Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα			359,91			4.707,10	
<b>Μείον:</b>							
3.Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα			102.205,73			129.567,69	124.860,59
<b>Ολικά αποτελέσματα (κέρδη ) εκμεταλλεύσεως</b>			<b>733.069,11</b>			<b>809.720,35</b>	
<b>II. ΠΛΕΟΝ :Έκτακτα αποτελέσματα</b>							
1.Εκτακτα και ανόργανα έσοδα			0,00			10.127,00	
<b>ΜΕΙΟΝ:</b>							
1.Εκτακτα και ανόργανα έξοδα			10,58			-10,58	
Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη )			733.058,53			819.706,14	
<b>ΜΕΙΟΝ:</b>							
Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων			157.130,88			131.053,27	
<b>Μείον:</b> Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος			157.130,88			0,00	
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων</b>			<b>733.058,53</b>			<b>819.706,14</b>	

Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		Ποσά Κλειόμεν. Χρής. 2012	Ποσά Προηγ. Χρής. 2011
<b>I. Κεφάλαιο μετοχικό (47.240 μετοχές των 79 €)</b>			
1.	Καταβλημένο	3.731.960,00	3.731.960,00
<b>III. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις επενδύσεων</b>			
2.	Διαφορές από αναπροσαρμογή λοιπών περιουσιακών στοιχείων	2.017.112,81	29,79
<b>IV. Αποθεματικά κεφάλαια</b>			
1.	Τακτικό αποθεματικό	286.568,29	262.077,25
5.	Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	30.709,90	30.709,90
		317.278,19	292.787,15
<b>V. Αποτελέσματα εις νέο</b>			
Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο		245.761,69	0,00
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (Α+III+ΑΙV+ΑV)</b>		<b>6.312.112,69</b>	<b>4.024.776,88</b>
<b>Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>I. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
3.	Ομολογιακό Δάνειο	1.634.000,00	2.010.000,00
8.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	167.642,23	190.929,02
		1.801.642,23	2.200.929,02
<b>II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
1.	Προμηθευτές	16.286,34	4.919,17
2.	Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες)	0,00	3.190,00
5.	Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	233.286,60	205.476,73
7.	Μακροπρόθεσμες υποχρ. πληρωτέες στην επόμενη χρήση	376.000,00	376.000,00
10.	Μερίσματα πληρωτέα	545.148,32	659.282,93
11.	Πιστωτές διάφορα	2.252,00	293,05
		1.172.973,26	1.249.161,88
<b>Σύνολο υποχρεώσεων(ΓII+ΓIII)</b>		<b>2.974.615,49</b>	<b>3.450.090,90</b>
<b>Δ.ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>			
1. Έσοδα επόμενων χρήσεων		7.565,72	12.513,79
2. Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		6.907,19	12.025,82
		14.472,91	24.539,61
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ+Δ)</b>		<b>9.301.201,09</b>	<b>7.499.407,19</b>
<b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΑΣΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ</b>			
2.	Πιστωτικοί λογ. Εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	3.860.000,00	3.860.000,00

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΦΕΡΕΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
	Ποσά κλειόμενης Χρήσεως 2012	Ποσά κλειόμενης Χρήσεως 2011	
Καθάρη αποτελέσματα (Κέρδη) χρήσεως	733.058,53	819.706,14	
(+) Υπόλοιπα αποτελεσμάτων κερδών προηγούμενων χρήσεων	0,00	447.027,00	
<b>ΜΕΙΟΝ:</b>	733.058,53	1.266.733,14	
1. Φόρος εισοδήματος	179.157,79	199.381,14	
2. Λοιποί μη ενσωματ. στο λ.π. κόστος φόρο	120.782,62	299.940,41	68.000,86
Κέρδη προς διάθεση	433.118,12	999.351,14	
<b>Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:</b>			
1. Τακτικό αποθεματικό	24.491,04	30.068,21	
2. Πρόβιο μέρος	162.865,39	199.953,60	
3. Πρόθετο μέρος	0,00	322.329,33	
Πρόθετο μέρος από διάθεση υπολοίπου κερδών προηγ. Χρήσεων που	0,00	447.000,00	
3α. διανεμήθηκε με έκτακτη Γενική Συνέλευση			
8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο	245.761,69	0,00	
	433.118,12	999.351,14	

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: 1) Επί των ακινήτων της εταιρείας υφίστανται εμπράγματα βάρη (προσημειωσέν υποθήκην) ποσού 3.860.000,00 € για εξασφάλιση Γραμματικών δανείων. 2) Με βάση τις διατάξεις του Ν.2085/92 έγινε στη χρήση 2012 αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των υποβιβασμένων ακινήτων της εταιρείας, εξαιτίας της οποίας αυξήθηκαν: α) η αξία κτήσεως των κτιρίων κατά € 504.125,24 και β) η αξία των αποσβέσεων των κτιρίων κατά € 355.040,25 και πρόκειται συνολική διαφορά αναπροσαρμογής ποσού € 2.017.085,08 που καταχωρήθηκε στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων Α ΙΙΙ - 2 «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων». Οι αποσβέσεις της χρήσης για τα κτίρια υπολογίστηκαν στην αναπροσαρμοσμένη αξία αυτών και είναι μεγαλύτερες, κατά ποσό € 26.476,65 από εκείνες που θα προέκυπταν αν δεν είχε γίνει η αναπροσαρμογή.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2013  
 Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
 ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΚΑΤΗΦΟΡΗΣ  
 Α.Δ.Τ. ΑΚ 621613  
 ΙΩΑΝΝΗΣ - ΕΥΓΥΚΙΟΣ ΣΚΑΛΚΟΣ  
 Α.Δ.Τ. ΑΒ 695368  
 Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ  
 ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΣ  
 Α.Δ.Τ. ΑΚ 151797  
 Α. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 0013859/ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Α.Δ.ΔΙΑΚΟΥ 27, ΑΘΗΝΑ

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**  
**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας "ΚΗΦΙΣΟΥΠΟΛΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων Ελέγξαμε τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας "ΚΗΦΙΣΟΥΠΟΛΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2012, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα. Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τις διατάξεις των άρθρων 42α έως και 43γ του κωδ.Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές διευκρινίσεις που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιαδή ανακρίβεια, που οφείλονται 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 συμμορφωνώμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχό μας σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιαδή ανακρίβεια. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγμένες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιαδών ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές διευκρινίσεις που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιπτώσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών διελκείων 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 τεκμηρία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης. Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι στο λογαριασμό του Ενεργητικού (Γ-II-7) Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές για κτήση παγίων στοιχείων περιλαμβάνονται το κόστος έκδοσης οικοδομικής αδειάς για ανέγερση κτιρίου που πραγματοποιήθηκε στη χρήση 2000. Μέχρι την ημερομηνία χορήγησης του πιστοποιητικού μας δεν έγινε καμιά ενέργεια για την ανέγερση του προαναφερθέντος κτιρίου γι' αυτό τηρούμε σχετική επιφύλαξη για το εάν πρόκειται να υλοποιηθεί στο μέλλον ή θα έπρεπε το κόστος αυτό να αποτελέσματα της χρήσης με ισοπίσημη μείωση των ιδίων κεφαλαίων. Γνώμη με Επιφύλαξη Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιαδή άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας "ΚΗΦΙΣΟΥΠΟΛΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012, και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τις διατάξεις των άρθρων 42α έως και 43γ του κωδ.Ν. 2190/1920. Έμφαση Θέματος Χωρίς να διατυπώνουμε περαιτέρω επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας στο γεγονός ότι Οι φορολογικές δηλώσεις των χρήσεων 2010 έως και 2012 δεν έχουν εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσωζήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν. Η έμφαση των φορολογικών ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και, ως εκ τούτου, δεν έχει γίνει οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό. Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα 27 Απριλίου 2013  
 Ο ΡΚΩΤΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ - ΕΛΕΓΚΤΗΣ  
 ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΚΩΝ/ΝΟΣ  
 ΑΜ ΣΟΕΛ 32901  
 ACTION AUDITING Α.Ε.Ο.Ε.Α  
 ΑΜ ΣΟΕΛ 164