

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Χρήσεως 2013

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕΒΕ την 14/04/2014, και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.petrooulos.com.

Διεύθυνση έδρας Εταιρίας:	Ιερά Οδός 104
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών:	3688/01/B/86/3686
Αρμόδια Αρχή:	Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Γενική Γραμματεία Εμπορίου - Διεύθυνση Α.Ε. και Πίστεως Κωνσταντίνος Πετρόπουλος, Ιωάννης Πετρόπουλος, Νικόλαος Ζαγοράκης
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	
Ημερομηνία Έγκρισης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων:	14/04/2014
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Μιχάλης Ζαχαριουδάκης (Α.Μ. 13191)
Ελεγκτική Εταιρεία:	ΕΚΟVIS HELLAS S.A.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	3
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση	Σελ.	5
Κατάσταση Οικονομικής θέσης	Σελ.	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	Σελ.	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	9
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας	Σελ.	10

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων 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 έλεγχο 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 εταιρικές και οι ενοποιημένες 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 εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά την διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις και 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική θέση της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, την 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 υιοθετήθηκαν 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, 15 Απριλίου 2014

ECOVIS HELLAS SA (Α.Μ. 155)
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 9 – 11 ΧΑΛΑΝΔΡΙ



Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ζαχαριουδάκης Μιχαήλ
Α.Μ. 13191

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε προς έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2013. Κατά τη χρονιά που μας πέρασε, καταβλήθηκε κάθε δυνατή προσπάθεια των διοικητικών και λοιπών υπηρεσιών μας, με στόχο να επιτύχουμε το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα.

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση δεν πραγματοποίησε καμία εμπορική δραστηριότητα. Τα κύρια έσοδα της προήλθαν από ενοίκια και ανήλθαν στο ποσό των € 623.361,84 (προηγούμενη χρήση € 623.061,84). Τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε € 270.073,61 (προηγούμενο έτος ζημίες € 2.098.141,74).

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων δεν μεταβλήθηκε στην χρήση παραμένοντας στο ποσό των € 5.431.112,72 ευρώ και αφορούν σε ένα ακίνητο επί της Ιεράς Οδού 104 (οικόπεδο 8.895τ.μ., κτίριο 6.341,40 τ.μ.). Η εταιρεία δεν έχει σημαντικές υποχρεώσεις πέραν των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων ύψους 2.400.000 ευρώ και 100.000 ευρώ αντίστοιχα, η εξόφληση των οποίων είναι εξασφαλισμένη από τα ενοίκια των ακινήτων. Πέραν αυτών η εταιρεία είναι έμμεση θυγατρική της εισηγμένης εταιρείας Π. ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ και ως εκ τούτου δεν υπόκειται σε σοβαρούς χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις ελέγχθηκαν, όπως ορίζεται από το νόμο και το καταστατικό της εταιρείας από τους ελεγκτές, οι οποίοι είχαν καθορισθεί στην τελευταία τακτική Γενική Συνέλευση.

Ο πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Κωνσταντίνος Πετρόπουλος

Η ανωτέρω έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 15/04/2014.

Αθήνα, 15 Απριλίου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Μιχάλης Ζαχαριουδάκης

A.M. 13191

I. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημείωση	31/12/2013	31/12/2012
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Επενδύσεις σε Ακίνητα	5.1	5.431.112,72	5.431.112,72
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια στοιχεία	5.2	0,01	0,01
		5.431.112,73	5.431.112,73
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	5.3	2.072.430,22	1.666.148,39
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	5.4	16.898,25	39.351,21
		2.089.328,47	1.705.499,60
Σύνολο μη Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων		7.520.441,20	7.136.612,33
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.5	2.417.250,00	2.417.250,00
Αποθεματικά	5.6	82.064,64	63.939,87
Αποτελέσματα εις νέον		1.941.669,62	1.689.720,78
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		4.440.984,26	4.170.910,65
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.7	2.400.000,00	2.500.000,00
Αναβαλλόμενος φόρος	5.8	294.568,76	212.084,60
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.694.568,76	2.712.084,60
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη Χρήση	5.7	100.000,00	100.000,00
Τρέχων φόρος εισοδήματος		233.726,03	101.001,95
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.9	51.162,15	52.615,13
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		384.888,18	253.617,08
Σύνολο υποχρεώσεων		3.079.456,94	2.965.701,68
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		7.520.441,20	7.136.612,33

II. Κατάσταση συνολικών εσόδων για την χρήση που έληξε την 31.12.2013

	Σημείωση	1/1/2013- 31/12/2013	1/1/2012- 31/12/2012
Έσοδα	5.10	623.361,84	623.061,84
Έξοδα διοίκησης	5.11	(48.509,55)	(39.710,44)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.12	146,29	166,10
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	5.13	(52.806,40)	(64.151,55)
Ζημίες από Αναπρ/γή Εύλογης Αξίας Επενδυτικών			
Ακινήτων		0,00	(3.087.927,35)
Λοιπά έξοδα εκμετάλευσης		0,00	(968,48)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		522.192,18	(2.569.529,88)
Φόρος εισοδήματος	5.14	(252.118,57)	471.388,14
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		270.073,61	(2.098.141,74)
Καθαρά Κέρδη/ (Ζημίες) περιόδου		270.073,61	(2.098.141,74)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά φόρων		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους		270.073,61	(2.098.141,74)

III. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1/1/2012	2.417.250,00	46.831,76	3.804.970,63	6.269.052,39
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα			(2.098.141,74)	(2.098.141,74)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		17.108,11	(17.108,11)	0,00
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2012	2.417.250,00	63.939,87	1.689.720,78	4.170.910,65
Υπόλοιπα κατά την 1/1/2013	2.417.250,00	63.939,87	1.689.720,78	4.170.910,65
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		18.124,77	(18.124,77)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα			270.073,61	270.073,61
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2013	2.417.250,00	82.064,64	1.941.669,62	4.440.984,26

IV. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012
<u>Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
Κέρδη/ Ζημίες χρήσεως	270.073,61	(2.098.141,74)
Προσαρμογές για:		
Φόρος Εισοδήματος	252.118,57	(471.388,14)
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις (Ζημίες από Αναπρ/γή Εύλογης Αξίας Επενδυτικών Ακινήτων)	0,00	3.087.927,35
Έσοδα τόκων	(146,29)	(166,10)
Έξοδα τόκων	52.806,40	64.151,55
	574.852,29	582.382,92
<u>Μεταβολές Κεφαλαίου Κίνησης</u>		
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	(406.281,83)	(239.389,68)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	(1.452,98)	(7.015,35)
Μείον :		
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(36.910,33)	(174.385,69)
Καταβληθέντες τόκοι	(52.806,40)	(64.151,55)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	77.400,75	97.440,65
<u>Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Τόκοι που εισπράχθηκαν	146,29	166,10
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	146,29	166,10
<u>Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>		
Εξοφλήσεις δανείων	(100.000,00)	(100.000,00)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/κές δραστηριότητες (γ)	(100.000,00)	(100.000,00)
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	(22.452,96)	(2.393,25)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης	39.351,21	41.744,46
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της χρήσης	16.898,25	39.351,21

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013

1. Γενικές Πληροφορίες

Η ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Α.Μ.Α.Ε. 3688/01/Β/86/3686. Έχει την έδρα της στην Αθήνα, επί της Ιεράς Οδού 104 και δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακινήτων.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 14/04/2014.

Η εταιρεία είναι θυγατρική της ΛΥΠΑ Α.Ε. η οποία είναι θυγατρική της ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.Β.Ε. και συνεπώς περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.Β.Ε.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

Κωνσταντίνο Πετρόπουλο, Πρόεδρο και Διευθύνων Σύμβουλο
Ιωάννη Πετρόπουλο, Αντιπρόεδρο και Συνδιευθύνων Σύμβουλο
Νικόλαο Ζαγοράκη, Μέλος

2. Οι Σημαντικές Λογιστικές Πολιτικές που χρησιμοποιεί Ο Όμιλος και η Εταιρεία

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (στο εξής ΔΠΧΑ) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους.

2.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αφορούν ακίνητα που κατέχονται με σκοπό την απόκτηση μισθωμάτων και κερδών από υπεραξίες και επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές αναγνωριζόμενες στα αποτελέσματα. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίσθηκαν από ανεξάρτητο εκτιμητή με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς και την Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Προεξοφλουμένων Χρηματοοικονομικών Ροών) – επίπεδο ιεράρχησης 2 . Οι κύριες παραδοχές είναι:

- α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης 8,00% – 9,50%
- β) Συντελεστής παρούσας αξίας 11,50% - 13,00%

2.3 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις.

Τα ενσώματα πάγια διαγράφονται κατά την πώλησή τους. Η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας τους και τιμήματος πώλησης αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο στον χρόνο της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής. Υπολειμματικές αξίες δεν αναγνωρίζονται. Οι συντελεστές απόσβεσης έχουν ως εξής:

<u>Κατηγορία</u>	<u>Ωφέλιμη Ζωή</u>
Μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός	5 - 10 έτη

2.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που παρακολουθούνται στο ανακτήσιμο κόστος κτήσεως, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία τους είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία τους. Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως.

2.5 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την χρήση του αποτελεσματικού επιτοκίου, 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 ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών, προεξοφλουμένων με το αρχικό αποτελεσματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

2.6 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

2.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (αν συντρέχει περίπτωση) εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή κόστη και φόρο εισοδήματος, (αν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.8 Δανεισμός

Δάνεια Τραπεζών

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένη με τα άμεσα για τη συναλλαγή κόστη. Μετά την αρχική αναγνώριση επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με βάση τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου. Τα δάνεια σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με βάση την τρέχουσα ισοτιμία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.9 Φορολογία Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

(α) τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, που προκύπτει με βάση το φορολογητέο εισόδημα, όπως αυτό προσδιορίζεται από τις εκάστοτε διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας.

(β) Τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, ο οποίος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης του Ισολογισμού, με βάση τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και υπολογίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο ανάκτησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και του διακανονισμού των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση που αναμένεται ότι θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση των προσωρινών διαφορών που τις δημιουργούν.

(γ) Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις φόρου εισοδήματος που θα προκύψουν από τον μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. Το στοιχείο αυτό αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις με πρόβλεψη.

Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο ή έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Κατ' εξαίρεση, ο φόρος εισοδήματος που αφορά γεγονότα, οι συνέπειες των οποίων αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια, αναγνωρίζεται κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση 1997, έχει δε φορολογικά περαιώσει τις χρήσεις έως το 2002, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3259/2004, ως το 2007 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3697/08 και έως το 2009 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3888/10. Ανέλεγκτη παραμένει η χρήση 2010. Η χρήση 2011 και 2012 ελέγχθηκε από τον τακτικό ελεγκτή βάσει της ΠΟΛ 1159 και ομοίως ελέγχεται και η χρήση 2013.

2.10 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα επιμετρώνται στην εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, προ ΦΠΑ και λοιπών φόρων και μετά τις εκπτώσεις και επιστροφές. Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται βάσει της αρχής του δουλευμένου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα μισθωτήρια συμβόλαια.

2.11 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις, όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Σημαντικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

Οι περιοχές στις οποίες γίνονται σημαντικές εκτιμήσεις από την διοίκηση προκειμένου να εφαρμοσθούν οι λογιστικές πολιτικές περιλαμβάνουν:

(α) τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων για τις οποίες αναμένεται σταθεροποίηση των τιμών στα τρέχοντα επίπεδα.

(β) τις προβλέψεις για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις από τον φορολογικό έλεγχο. Με δεδομένο το αντικείμενο της εταιρείας και την αυστηρή παρακολούθηση από τη διοίκηση των φορολογικών θεμάτων, δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις σε αυτές τις εκτιμήσεις.

4. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα και διερμηνείες με ισχύ για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μετά την 01/01/2013 τα οποία δεν έχουν εφαρμογή στην εταιρεία.

5. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>Οικόπεδα –Κτίρια</u>
Κίνηση έτους 2012	
Υπόλοιπο έναρξης	8.519.040,07
Μεταβολή από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	(3.087.927,35)
Υπόλοιπο 31.12.2012	<u>5.431.112,72</u>
Κίνηση έτους 2013	
Υπόλοιπο έναρξης	5.431.112,72
Προσθήκες χρήσεως	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2013	<u>5.431.112,72</u>

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των επενδύσεων σε ακίνητα.

Τα συνολικά έσοδα (ενοίκια) στην περίοδο, ανήλθαν σε € 623.361,84 και αναγνωρίστηκαν στα Αποτελέσματα. Τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης περιόδου ήταν € 623.061,84. Δαπάνες για επενδύσεις σε ακίνητα δεν αναγνωρίστηκαν (δεν υπήρξαν) στην περίοδο.

5.2 Ενσώματα πάγια

	Μηχ/κός εξοπλισμός	Σύνολο
Κίνηση έτους 2012		
Υπόλοιπο Έναρξης	0,01	0,01
Αποσβέσεις Περιόδου	0,00	0,00
Αναπόσβεστη Αξία 31/12/2012	0,01	0,01
Κόστος ή Εκτίμηση	20.918,59	20.918,59
Σωρευμένες Αποσβέσεις	(20.918,58)	(20.918,58)
Αναπόσβεστη Αξία	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>
Κίνηση έτους 2013		
Υπόλοιπο Έναρξης	0,01	0,01
Αποσβέσεις Περιόδου	0,00	0,00
Αναπόσβεστη Αξία 31/12/2013	0,01	0,01
Κόστος ή Εκτίμηση	20.918,59	20.918,59
Σωρευμένες Αποσβέσεις	(20.918,58)	(20.918,58)
Αναπόσβεστη Αξία	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>

5.3 Λοιπές Απαιτήσεις

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	135.685,59	102.430,12
Λοιποί χρεώστες	1.936.744,63	1.563.718,27
Σύνολο	<u>2.072.430,22</u>	<u>1.666.148,39</u>

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013

Από το ανωτέρω υπόλοιπο ποσό € 1.931.518,68 (2012: € 1.560.256,28) η εταιρεία το απαιτεί από τη μητρική του Ομίλου εταιρεία Π.ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.Β.Ε. Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με την λογιστική αξία των απαιτήσεων.

5.4 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2013	31/12/2012
Ταμείο	4.838,45	3.104,51
Καταθέσεις όψεως	12.059,80	36.246,70
Σύνολο	16.898,25	39.351,21

5.5 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αποτελείται από 825.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,93 έκαστη. Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € **2.417.250,00**. Όλες οι μετοχές έχουν δικαίωμα ψήφου και συμμετέχουν στα κέρδη.

5.6 Αποθεματικά Κεφάλαια

	31/12/2013	31/12/2012
Τακτικό αποθεματικό	71.339,32	53.214,55
Αφορολόγητα αποθεματικά	2.368,88	2.368,88
Διάφορα	8.356,44	8.356,44
Σύνολο	82.064,64	63.939,87

Η εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις σχετικές διατάξεις που επιβάλλονται από την νομοθεσία σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια.

5.7 Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις

Οι Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2013	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	31/12/2012	ΕΠΙΤΟΚΙΟ
Έως 1 έτος	100.000,00		100.000,00	
Από 1 έως 5 έτη	2.400.000,00		2.500.000,00	
Σύνολο	2.500.000,00	2,09%	2.600.000,00	2,85%

Το σύνολο των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας είναι χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις. Με δεδομένο ότι τα ανωτέρω δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες.

Λαμβανομένων υπόψη και των βραχυπρόθεσμων δανείων οι αναμενόμενες πληρωμές για τόκους με βάση τα επιτόκια που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού έχουν ως εξής:

Χρονικός ορίζοντας	Ποσό σε €
1 έτος	52.254
1 έως 5 έτη	93.751

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013

Ο κίνδυνος ρευστότητας για την εταιρεία δεν είναι σημαντικός, διότι οι ανωτέρω πληρωμές για κεφάλαιο και τόκους δανείων καλύπτονται από τις εισπράξεις εσόδων από ενοίκια.

Μία αύξηση/μείωση των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης θα είχε ως συνέπεια τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσεως να είναι μειωμένα/αυξημένα κατά χιλ. € 12,5 και χιλ. € 12 αντίστοιχα για τις χρήσεις 2012 και 2013.

5.8 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Υπόλοιπο έναρξης	212.084,60	811.531,15
Φόρος στα αποτελέσματα	82.484,16	(599.446,55)
Σύνολο	<u>294.568,76</u>	<u>212.084,60</u>

Το σύνολο του αναβαλλόμενου φόρου προκύπτει από τις επενδύσεις σε ακίνητα.

5.9 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Τόκοι πληρωτέοι	5.042,50	5.030,28
Λοιποί φόροι	22.441,08	22.430,28
Λοιποί πιστωτές	637,70	1.906,50
Δικαιούχοι εγγυήσεων	23.040,87	23.248,07
Σύνολο	<u>51.162,15</u>	<u>52.615,13</u>

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013

5.10 Έσοδα

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Ενοίκια ακινήτων	623.361,84	623.061,84
Σύνολο	623.361,84	623.061,84

5.11 Έξοδα Διοίκησης

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Λοιποί μη ενσωματώμενοι στο κόστος φόροι	24.947,56	24.947,56
Αμοιβές τρίτων	5.600,00	6.900,00
Φόροι-τέλη	16.581,10	5.629,39
Διάφορα έξοδα	1.380,89	2.233,49
Αποσβέσεις	0,00	0,00
Σύνολο	48.509,55	39.710,44

5.12 Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	146,29	166,10
Σύνολο	146,29	166,10

5.13 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Τόκοι μακροπρόθεσμων (ομολογιακών)		
δανείων	52.796,40	64.139,05
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	10,00	12,50
Σύνολο	52.806,40	64.151,55

5.14 Φόρος Εισοδήματος

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος	169.634,41	128.058,41
Αναβαλλόμενη φορολογία	82.484,16	(599.446,55)
Σύνολο	252.118,57	(471.388,14)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	522.192,18	(2.569.529,88)
Φορολογικός συντελεστής	26,00%	20,00%
Φόρος εισοδήματος βάσει ονομαστικού συντελεστή	135.769,97	(513.905,98)
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	63.625,38	0,00
Φόρος ζημιών και μη υποκείμενων σε φορολογία κονδυλίων	52.723,06	42.517,84
Σύνολο	252.118,57	(471.388,14)

5.15 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Έσοδα από ενοίκια κτηρίων προς την μητρική	613.891,20	613.891,20
Απαιτήσεις από την μητρική έναντι ενοικίων	1.931.518,68	1.560.256,28

Απαιτήσεις από την PETROSYS A.E.E (αδερφή εταιρεία)	4.894,15	3.461,71
Υποχρεώσεις προς την PETROSYS A.E.E (αδερφή εταιρεία)	207,20	207,20
Λοιπές υποχρεώσεις προς την μητρική	23.040,87	23.040,87

5.16 Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε 500 ευρώ για τον τακτικό έλεγχο και σε 500 ευρώ για την φορολογική συμμόρφωση. Πέραν αυτών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες.

5.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31/12/2013 γεγονότα.

Αθήνα, 14 Απριλίου 2014**Κωνσταντίνος Π.
Πετρόπουλος****Ιωάννης Π. Πετρόπουλος****Γεώργιος Β. Παπαδόπουλος**Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος.Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Συνδιευθύνων ΣύμβουλοςΔ/της Οικονομικών
& Διοικητικών Υπηρεσιών

Οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις και η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Γενική Συνέλευση (σελ. 5 – 18), είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 15.04.2014.

Αθήνα, 15 Απριλίου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ**Μιχάλης Ζαχαριουδάκης**

Α.Μ. 13191