ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 17η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013) - ΑΡ.Μ.Α.Ε. 35514/73/Β/96/06 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 74795358000

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειομένης χρήσεως 2013 Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. αξία	Ποσά προηγουμένης χρήσεως 2012 Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. αξία
Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ						
1. Έξοδα ιδρύσεως & πρώτης εγκαταστάσεως	15.345,53	15.345,52	0,01	15.345,53	15.345,52	0,01
3. Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου	299.411,16	0,00	299.411,16	0,00	0,00	0,00
4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	291.872,82	267.652,11	24.220,71	269.581,82	263.350,65	6.231,17
	606.629,51	282.997,63	323.631,88	284.927,35	278.696,17	6.231,18
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις						
3. Κτήρια & Τεχνικά έργα	20.538,60	3.963,90	16.574,70	20.538,60	3.142,36	17.396,24
5. Μεταφορικά μέσα	39.255,57	27.756,38	11.499,19	39.255,57	23.830,81	15.424,76
6. Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	98.574,62	98.053,10	521,52	98.437,62	97.313,89	1.123,73
	158.368,79	129.773,38	28.595,41	158.231,79	124.287,06	33.944,73
ΙΙΙ. Συμμετοχές & άλλες μακρ.χρημ/κες απαιτήσεις						
1. Συμμετοχές σε συνδεμένες επιχειρήσεις.			9.612.594,37			9.612.594,37
2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις.			131.653,76			131.653,76
7. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις			2.927,87			2.927,87
			9.747.176,00			9.747.176,00
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΓΙΙ+ΓΙΙΙ)			9.775.771,41			9.781.120,73
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Ι. Αποθέματα						
3. Έργα σε εξέλιξη			7.582.932,42			5.043.616,67
4. Πρώτες και Βοηθητικές Ύλες / ακίνητα προς οικοδόμηση			7.251.917,95			7.088.567,00
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			1.176.785,49			976.645,99
			16.011.635,86			13.108.829,66
ΙΙ. Απαιτήσεις						
1. Πελάτες			60.838,68			20.618,50
5. Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμ. επιχ/σεων			204.618,05			245.599,50
11. Χρεώστες διάφοροι			1.032.594,79			410.737,54
			1.298.051,52			676.955,54
IV. Διαθέσιμα						
3. Καταθέσεις όψεως & Προθεσμίας			78.856,14			28.947,77
			78.856,14			28.947,77
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔIV)			17.388.543,52			13.814.732,97
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ						
2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα			31.750,31			15.853,84
			31.750,31			15.853,84
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)			27.519.697,12			23.617.938,72
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΟΣΤΙΚΟΙ						
2. Χρεωστικοί λογαριασμοί Εγγυήσεων			28.359.500,00			25.291.000,00

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειομ. χρήσεως 2013	Ποσά προηγ. χρήσεως 2012
Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Ι. Μετοχικό κεφάλαιο (10.927.489 μετοχές των 1,5 ευρώ)		
1. Καταβλημένο	16.391.233,50	14.850.000,00
	16.391.233,50	14.850.000,00
ΙΙΙ. Διαφορές Αναπρ.- Επιχορηγήσεις επενδύσεων		
1. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας συμμετοχών & χρεωγράφων	2.347,76	2.347,76
	2.347,76	2.347,76
IV. Αποθεματικά Κεφάλαια		
1. Τακτικό αποθεματικό	330.634,06	330.634,06
5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	63.093,05	63.093,05
	393.727,11	393.727,11
V. Αποτελέσματα σε νέο		
1. Υπόλοιπο ζημιών (κερδών) χρήσεως σε νέο	-594.869,90	15.849,35
	-594.869,90	15.849,35
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙΙ+ΑIV+AV)	16.192.438,47	15.261.924,22
Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
ΙΙ. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
1. Προμηθευτές	792.762,38	152.678,80
3. Τράπεζες λ/ βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	10.287.318,54	7.985.680,25
4. Προκαταβολές Πελατών	200.000,00	200.000,00
5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	22.421,97	6.910,30
6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	5.669,89	5.659,78
11. Πιστωτές Διάφοροι	19.085,87	5.085,37
Σύνολο Υποχρεώσεων (ΓΙΙ)	11.327.258,65	8.356.014,50
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ)	27.519.697,12	23.617.938,72
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ		
2. Πιστωτικοί Λογαριασμοί εγγυήσεων	28.359.500,00	25.291.000,00

Σημείωσεις:

1. Επί των ακινήτων της εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ποσού ευρώ 14.500.000 προς εξασφάλιση τραπεζικών δανείων συνολικού ανεξόφλητου υπολοίπου την 31.12.2013 ευρώ 10.287.318

2. Η εταιρία συμμέτεχει σε «Κοινωνίες» ανάπτυξης ακινήτων (με ποσοστό συμμετοχής 50%) στα ακίνητα των οποίων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις συνολικού ποσού ευρώ 9.190.000 προς εξασφάλιση τραπεζικών δανείων των «Κοινωνιών» αυτών.»

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2013 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013)

	Ποσά κλειομένης χρήσεως 2013		Ποσά προηγουμένης χρήσεως 2012	
Ι. Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως				
Κύκλος εργασιών		43.729,33		30.472,64
Μείον: Κόστος πωληθέντων		141.999,86		359.663,10
Μικτά αποτελέσματα -ζημιές- εκμεταλλεύσεως		-98.270,53		-329.190,46
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως		65.425,20		78.181,53
Σύνολο		-32.845,33		-251.008,93
ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		41.303,53		69.466,59
Μερικά αποτελέσματα - εκμεταλλεύσεως		-74.148,87		-320.475,52
ΠΛΕΟΝ: 1. Έσοδα συμμετοχών	0,00		36.030,00	
4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	1.005,34		28,09	
	1.005,34		36.058,09	
ΜΕΙΟΝ: 3. Χρεωστικοί Τόκοι και συναφή έξοδα	445.358,59	-444.353,25	303.367,30	-267.309,21
Ολικά αποτελέσματα - εκμεταλλεύσεως		-518.502,12		-587.784,73
ΙΙ. Πλέον (ή Μείον) Έκτακτα Αποτελέσματα				
Πλέον: 1. Έκτακτα και Ανόργανα Εσοδα	1.859,00		8,98	
ΜΕΙΟΝ: 1. Έκτακτα και Ανόργανα Εξοδα	42.653,37	-40.794,37	83,77	-74,79
Οργανικά & έκτακτα αποτελέσματα -		-559.296,49		-587.859,52
ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων	9.787,78		35.038,08	
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	9.787,78	0,00	35.038,08	0,00
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ - ζημιές - ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων		-559.296,49		-587.859,52

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Ποσά κλειομ. χρήσεως 2013	Ποσά προηγ. χρήσεως 2012
Καθαρά Αποτελέσματα -ζημιές- χρήσεως	-559.296,49	-587.859,52
Πλέον: Υπόλοιπο κερδών προηγουμένων χρήσεων	15.849,35	657.352,89
	-543.447,14	69.493,37
Μείον: Λοιποί μη ενσωματούμενοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	51.422,76	53.644,02
Υπόλοιπο ζημιών (κερδών) σε νέο	-594.869,90	15.849,35

ΧΑΝΙΑ 5/5/2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.**	**Ο Λογιστής**
ΜΙΧΑΗΛ ΜΑΡΑΚΑΚΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΔΡΟΥΛΑΚΗΣ	ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΖΥΜΒΡΑΓΟΥΔΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 472448	Α.Δ.Τ. ΑΕ 974538	Α.Δ.Τ. ΑΙ 473388 ΑΡ. ΜΗΤΡ. ΑΔ. ΟΕΕ 0030682 Α΄ ΤΑΞΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας "ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε"

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις της "ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.", που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2013, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τον πίνακα διαθέσεως αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από την Ελληνική Νομοθεσία, 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 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 και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Ο λογαριασμός "Συμμετοχές σε συνδεμένες επιχειρήσεις" και "Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις" περιλαμβάνει: α) συμμετοχές ποσού ευρώ 620.000 σε δύο ανώνυμες εταιρίες εσωτερικού, μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι οικονομικές καταστάσεις των οποίων ελέγχονται από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και β) συμμετοχές ποσού ευρώ 189.000 σε δύο Ομόρρυθμες Εταιρίες εσωτερικού οι οποίες δεν έχουν υποχρέωση ελέγχου από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Οι συμμετοχές αυτές έχουν αποτιμηθεί στην αξία κτήσης τους η οποία ανέρχεται συνολικά στο ποσό των ευρώ 809.000. Η εσωτερική λογιστική αξία των συμμετοχών αυτών ανέρχεται συνολικά στο ποσό ευρώ 280.000 περίπου. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από την Ελληνική Νομοθεσία (κωδ. Ν. 2190/1920 και ΕΓΛΣ), δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη υποτίμησης των συμμετοχών αυτών για την προκύπτουσα διαφορά ποσού ευρώ 529.000 περίπου, με συνέπεια η αξία των λογαριασμών αυτών και τα Ίδια Κεφάλαια να εμφανίζονται ισόποσα αυξημένα ενώ τα αποτελέσματα της τρέχουσας και των προηγουμένων χρήσεων να εμφανίζονται αυξημένα κατά ποσό ευρώ 111.000 και 418.000 αντίστοιχα.

2. Στο κονδύλι "Δ.ΙΙ Απαιτήσεις" του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση συνολικού ποσού ευρώ 250.000 περίπου. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από την Ελληνική Νομοθεσία (κωδ. Ν. 2190/1920 και ΕΓΛΣ), δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη. Λόγω του μη σχηματισμού της πρόβλεψης αυτής, η αξία των Απαιτήσεων, των Αποτελεσμάτων προηγουμένων χρήσεων και των Ίδιων Κεφαλαίων να εμφανίζεται αυξημένη κατά ποσό ευρώ 250.000 περίπου.

3. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2010 έως και 2013. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύεται στην παράγραφο 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 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.

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και τη αντιστοίχηση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζομένων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 04 Ιουνίου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΑΞΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Ε.Π.Ε
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 138
Πατησίων 75, 104 34, Αθήνα

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12801