ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014 18η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014) - ΑΡ.Μ.Α.Ε. 35514/73/Β/96/06 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 74795358000

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειομένης χρήσεως 2014 Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. αξία	Ποσά προηγουμένης χρήσεως 2013 Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. αξία
Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ						
1. Εξοδα ιδρύσεως & πρώτης εγκαταστάσεως	15.345,53	15.345,53	0,00	15.345,53	15.345,52	0,01
3. Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου	709.916,82	70.991,69	638.925,13	299.411,16		299.411,16
4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	255.887,20	249.418,91	6.468,29	291.872,82	267.652,11	24.220,71
	981.149,55	335.756,13	645.393,42	606.629,51	282.997,63	323.631,88
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις						
3.Κτήρια & Τεχνικά έργα	7.553.668,41	132.265,15	7.421.403,26	20.538,60	3.963,90	16.574,70
5. Μεταφορικά μέσα	39.255,57	32.045,23	7.210,34	39.255,57	27.756,38	11.499,19
6. Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	120.484,69	99.295,24	21.189,45	98.574,62	98.053,10	521,52
	7.713.408,67	263.605,62	7.449.803,05	158.368,79	129.773,38	28.595,41
ΙΙΙ. Συμμετοχές & άλλες μακρ.χρημ/κες απαιτήσεις						
1. Συμμετοχές σε συνδεμένες επιχειρήσεις			9.456.594,37			9.612.594,37
2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις			131.653,76			131.653,76
7. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις			1.983,70			2.927,87
			9.590.231,83			9.747.176,00
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΓΙΙ+ΓΙΙΙ)			17.040.034,88			9.775.771,41
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Ι. Αποθέματα						
2. Προϊόντα Έτοιμα & Ημιτελή			585.372,83			0,00
3. Έργα σε εξέλιξη			0,00			7.582.932,42
4. Πρώτες και Βοηθητικές Ύλες / ακίνητα προς οικοδόμηση			7.251.962,33			7.251.917,95
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			1.271.075,99			1.176.785,49
			9.108.411,15			16.011.635,86
ΙΙ. Απαιτήσεις						
1. Πελάτες			156.498,98			60.838,68
5. Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμ. επιχ/σεων			248.578,50			204.618,05
11. Χρεώστες διάφοροι			1.194.209,61			1.032.594,79
			1.599.287,09			1.298.051,52
IV. Διαθέσιμα						
3. Καταθέσεις όψεως & Προθεσμίας			32.774,19			78.856,14
			32.774,19			78.856,14
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔIV)			10.740.472,43			17.388.543,52
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ						
2. Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα			0,00			31.750,31
			0,00			31.750,31
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)			28.425.900,73			27.519.697,12
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ						
2. Χρεωστικοί λογαριασμοί Εγγυήσεων			29.611.000,00			28.359.500,00

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειομ. χρήσεως 2014	Ποσά προην. χρήσεως 2013
Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Ι. Μετοχικό κεφάλαιο (10.927.489 μετοχές των 1,5 ευρώ)		
1. Καταβλημένο	16.391.233,50	16.391.233,50
	16.391.233,50	16.391.233,50
ΙΙΙ.Διαφορές Αναπροσαρμογής - 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	62.005,60	63.093,05
	392.639,66	393.727,11
V. Αποτελέσματα σε νέο		
1. Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως σε νέο	-1.715.505,93	-594.869,90
	-1.715.505,93	-594.869,90
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙΙ+ΑIV+ΑV)	15.070.714,99	16.192.438,47
Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ι. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	18.800,00	0,00
ΙΙ. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
1. Προμηθευτές	2.304.595,86	792.762,38
3. Τράπεζες λ/ βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	11.005.442,81	10.287.318,54
4. Προκαταβολές Πελατών	0,00	200.000,00
5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	12.642,40	22.421,97
6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	5.450,93	5.669,89
11. Πιστωτές Διάφοροι	8.253,74	19.085,87
	13.336.385,74	11.327.258,65
Σύνολο Υποχρεώσεων (ΓΙ+ΓΙΙ)	13.355.185,74	11.327.258,65
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ)	28.425.900,73	27.519.697,12
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ		
2. Πιστωτικοί Λογαριασμοί εγγυήσεων	29.611.000,00	28.359.500,00

Σημείωσεις:

1. Επί των ακινήτων της εταιρίας έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ποσού ευρώ 14.500.000 προς εξασφάλιση τραπεζικών δανείων συνολικού ανεξόφλητου υπολοίπου την 31.12.2014 ευρώ 11.005.442.

2. Η εταιρία έχει εγγυηθεί την 31/12/2014 για δάνεια συνδεδεμένων εταιριών της έναντι ποσού ευρώ 15.111.000.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014)

	Ποσά κλειομένης χρήσεως 2014		Ποσά προηγουμένης χρήσεως 2013	
Ι. Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως				
Κύκλος εργασιών		1.275.970,24		43.729,33
Μείον: Κόστος πωληθέντων		1.348.556,56		141.999,86
Μικτά αποτελέσματα -ζημιές- εκμεταλλεύσεως		-72.586,32		-98.270,53
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως		66.784,82		65.425,20
Σύνολο		-5.801,50		-32.845,33
ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		339.103,63		41.303,53
3. Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως		222.257,53		0,00
Μερικά αποτελέσματα - εκμεταλλεύσεως		-567.162,66		-74.148,87
ΠΛΕΟΝ				
4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	1.392,52		1.005,34	
	1.392,52		1.005,34	
ΜΕΙΟΝ				
3. Χρεωστικοί Τόκοι και συναφή έξοδα	497.909,90	-496.517,38	445.358,59	-444.353,25
Ολικά αποτελέσματα - εκμεταλλεύσεως		-1.063.680,04		-518.502,12
ΙΙ. Πλέον (ή Μείον) Έκτακτα Αποτελέσματα				
Πλέον: 1. Έκτακτα και Ανόργανα Εσοδα	197,86		1.859,00	
ΜΕΙΟΝ: 1. Έκτακτα και Ανόργανα Εξοδα	57.441,30	-57.243,44	42.653,37	-40.794,37
Οργανικά & έκτακτα αποτελέσματα -		-1.120.923,48		-559.296,49
ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων	223.474,72		9.787,78	
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	223.474,72	0,00	9.787,78	0,00
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ- ζημιές - ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων		-1.120.923,48		-559.296,49

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Ποσά κλειομ. χρήσεως 2014	Ποσά προην. χρήσεως 2013
Καθαρά Αποτελέσματα -ζημιές- χρήσεως	-1.120.923,48	-559.296,49
Πλέον: Υπόλοιπο ζημιών (κερδών) προηγουμένων χρήσεων	-594.869,90	15.849,35
Πλέον: Μεταφορά αφορολόγητων αποθεματικων (Ν. 4172/2013)	1.087,45	0,00
	-1.714.705,93	-543.447,14
Λοιποί μη ενσωματούμενοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	800,00	51.422,76
Υπόλοιπο ζημιών σε νέο	-1.715.505,93	-594.869,90

ΧΑΝΙΑ 28 ΜΑΪΟΥ 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.**	**Ο Λογιστής**
ΜΙΧΑΗΛ ΜΑΡΑΚΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΕ 472448	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΔΡΟΥΛΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΕ 974538	ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΖΥΜΒΡΑΓΟΥΔΑΚΗΣ 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 2014, 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 1.883.800 περίπου σε ανώνυμες εταιρίες εσωτερικού, μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι οικονομικές καταστάσεις των οποίων ελέγχονται από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και β) συμμετοχή ποσού ευρώ 15.000 σε μία Ομόρρυθμη Εταιρία εσωτερικού η οποία δεν έχει υποχρέωση ελέγχου από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Οι συμμετοχές αυτές έχουν αποτιμηθεί στην αξία κτήσης τους η οποία ανέρχεται συνολικά στο ποσό των ευρώ 1.898.800 περίπου. Η εσωτερική λογιστική αξία των συμμετοχών αυτών ανέρχεται συνολικά στο ποσό ευρώ 1.308.800 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 590.000 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 60.000 και ευρώ 530.000 περίπου αντίστοιχα.

2. Στο κονδύλι "Δ.ΙΙ Απαιτήσεις" του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση συνολικού ποσού ευρώ 267.000 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 και των Ιδίων Κεφαλαίων να εμφανίζεται αυξημένη κατά ποσό ευρώ 267.000 περίπου ενώ τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης και των προηγούμενων χρήσεων να εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 17.000 και ευρώ 250.000 περίπου αντίστοιχα.

3. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τον κωδ. Ν.2190/1920 και το ΕΓΛΣ, έξοδα τόκων δανείων της τρέχουσας χρήσης ποσού ευρώ 245.000 περίπου που έπρεπε να βαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσης, περιέχονται στο κονδύλι του Ενεργητικού "Β.3 Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου" και αποσβέσθηκαν σε ετήσια βάση με συντελεστή 10%. Ως συνέπεια αυτού του λογιστικού χειρισμού, η αξία του λογαριασμού αυτού, τα αποτελέσματα χρήσης και τα Ίδια Κεφάλαια να εμφανίζονται αυξημένα κατά το αναπόσβεστο υπόλοιπο που αφορά τα έξοδα αυτά, ποσού ευρώ 220.000 περίπου.

4. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2010 έως και 2014. 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 2014 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, 08 Ιουνίου 2015

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