ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΙΣΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

69η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013)

ΕΔΡΑ : ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΩΣ 2, ΚΗΦΙΣΙΑ, Α.Μ.Α.Ε. 41/01ΑΤ/Β/86/0141 (1995) - ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 123399000

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ (Ποσά σε ευρώ)

	Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2013			Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2012		
	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ						
4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	**60.108,91**	**60.108,54**	**0,37**	**60.108,91**	**60.108,54**	**0,37**
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις						
1. Γήπεδα - Οικόπεδα	3.449.209,26	0,00	3.449.209,26	3.449.209,26	0,00	3.449.209,26
3. Κτίρια και τεχνικά έργα	13.788.051,39	7.613.568,26	6.174.483,13	13.749.510,90	7.155.736,48	6.593.774,42
4. Μηχ/τα-Τεχνικές εγκ/σεις και λοιπός μηχ. Εξ/μός	795.530,49	768.855,80	26.674,69	795.530,49	762.863,30	32.667,19
5. Μεταφορικά μέσα	169.463,44	112.132,22	57.331,22	169.463,44	100.449,73	69.013,71
6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3.927.576,30	3.888.201,72	39.374,58	3.906.386,11	3.843.806,76	62.579,35
7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	406.563,11	0,00	406.563,11	399.887,50	0,00	399.887,50
Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓΙΙ)	22.536.393,99	12.382.758,00	10.153.635,99	22.469.987,70	11.862.856,27	10.607.131,43
ΙΙΙ. Συμμετοχές και άλλες μακρ/σμες χρημ/κές απαιτήσεις						
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			29.106,02			29.106,02
Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓΙΙ + ΓΙΙΙ)			**10.182.742,01**			**10.636.237,45**
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Ι. Αποθέματα						
1. Εμπορεύματα			0,00			274,22
4. Πρώτες και βοηθητικές ύλες-Αναλώσιμα υλικά-Ανταλ/κά και Είδη συσκ/σιας			6.657,59			4.058,58
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			0,00			1.435,57
			6.657,59			5.768,37
ΙΙ. Απαιτήσεις						
1. Πελάτες			559.806,71			489.436,10
3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρ/νες)			16.891,24			8.753,69
10. Επισφαλείς-Επίδικοι πελάτες και χρεώστες			69.452,40			69.452,40
11. Χρεώστες διάφοροι			267.401,09			128.837,59
			913.551,44			696.479,78
ΙV. Διαθέσιμα						
1. Ταμείο			7.858,79			30.030,67
3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας			462.971,11			337.617,64
			470.829,90			367.648,31
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙ + ΔΙΙ + ΔΙV)			**1.391.038,93**			**1.069.896,46**
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ						
1. Έξοδα επόμενων χρήσεων			**6.126,20**			**5.633,99**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β + Γ + Δ + Ε)			**11.579.907,51**			**11.711.768,27**
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΟΣΤΙΚΟΙ						
2. Χρεωστικοί λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών			**7.500.000,00**			**7.500.000,00**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

	Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2013	Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2012
Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Ι. Μετοχικό Κεφάλαιο		
(123.900 ανώνυμες μετοχές των 30,90 ευρώ)		
1. Καταβλημένο	3.828.510,00	3.828.510,00
ΙΙΙ. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις επενδύσεων		
2. Διαφορές από αναπρ/γή αξίας λοιπών περ. στοιχείων	1.537.577,71	1.537.577,71
3. Επιχορηγήσεις επενδύσεων πάγιου ενεργητικού	250.800,00	250.800,00
	1.788.377,71	1.788.377,71
ΙV. Αποθεματικά κεφάλαια		
1. Τακτικό αποθεματικό	281.966,35	245.783,37
5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	731.458,30	731.458,30
	1.013.424,65	977.241,67
V. Αποτελέσματα εις νέο.		
Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο	2.171.828,28	1.543.629,17
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (ΑΙ + ΑΙΙΙ + ΑΙV + ΑV)	**8.802.140,64**	**8.137.758,55**
Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ι. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
2. Δάνεια Τραπεζών	647.047,43	1.355.335,74
8. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	74.000,00	74.000,00
	721.047,43	1.429.335,74
ΙΙ. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
1. Προμηθευτές	145.803,13	158.528,35
2α. Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες)	132.688,03	128.133,70
3. Τράπεζες λογ/σμος βραχ/σμων υποχρεώσεων	0,00	200.000,00
4. Προκαταβολές πελατών	17.143,70	26.253,25
5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	481.589,89	211.977,18
6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	79.907,70	71.988,59
7. Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	694.616,76	785.798,10
10. Μερίσματα πληρωτέα	328.898,43	380.709,05
11. Πιστωτές διάφοροι	146.481,09	133.055,04
	2.027.128,73	2.096.443,26
Σύνολο υποχρεώσεων (ΓΙ + ΓΙΙ)	**2.748.176,16**	**3.525.779,00**
Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		
1. Έσοδα επόμενων χρήσεων	0,00	18.130,00
2. Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	29.590,71	30.100,72
	29.590,71	**48.230,72**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α + Γ + Δ)	**11.579.907,51**	**11.711.768,27**
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ		
2. Πιστωτικοί λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπρ/των ασφαλειών	**7.500.000,00**	**7.500.000,00**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Η προτεινόμενη διάθεση των κερδών τελεί υπό την έγκριση των μετόχων της εταιρείας με πλειοψηφία τουλάχιστον 70 % του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου

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

	Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2013			Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2012		
Ι. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως						
Κύκλος Εργασιών (πωλήσεις)			4.050.968,38			3.849.910,72
Μείον: Κόστος πωλήσεων			2.605.713,81			3.024.470,94
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως			1.445.254,57			825.439,78
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως			31.965,00			105.141,13
Σύνολο			1.477.219,57			930.580,91
ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		228.405,70			247.730,97	
3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως		178.870,42	407.276,12		184.955,53	432.686,50
Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως			1.069.943,45			497.894,41
ΠΛΕΟΝ: 4 Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		6.673,42			3.882,45	
Μείον : 3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα		78.409,32	-71.735,90		76.608,12	-72.725,67
Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως			**998.207,55**			**425.168,74**
ΙΙ. ΠΛΕΟΝ: Έκτακτα αποτελέσματα						
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	2.415,58			37.990,97		
2. Έκτακτα κέρδη	39,95			234,62		
3. Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	0,00	2.455,53		0,00	38.225,59	
Μείον : 1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	22.744,76			97.465,42		
3. Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	0,00	22.744,76	-20.289,23	0,00	97.465,42	-59.239,83
Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)			977.918,32			365.928,91
ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων		521.354,23			814.892,07	
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος		521.354,23	0,00		814.892,07	0,00
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων			**977.918,32**			**365.928,91**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2013	Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2012
Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσεως	977.918,32	365.928,91
(+) Υπόλοιπο αποτελεσμάτων ((κερδών) προηγ. χρήσεων	1.543.629,17	1.362.138,51
(-) Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγ. χρήσεων	0,00	-9.175,81
Σύνολο	2.521.547,49	1.718.891,61
ΜΕΙΟΝ: 1. Φόρος εισοδήματος	300.075,77	140.713,81
2. Λοιποί μη ενσ/νοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	13.460,46	19.911,47
Κέρδη προς διάθεση	**2.208.011,26**	**1.558.266,33**
Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής :		
1. Τακτικό αποθεματικό	36.182,98	14.637,16
2. Πρώτο Μέρισμα	0,00	0,00
8. Υπόλοιπο αποτ/των (κερδών) εις νέο	2.171.828,28	1.543.629,17
	2.208.011,26	**1.558.266,33**

Κηφισιά, 21 Μαΐου 2014

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΔΑΝΑΛΗ ΣΩΦΡΟΝΙΑ	ΔΑΝΑΛΗΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ	ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 096301 Τ.Α. ΨΥΧΙΚΟΥ	Α.Δ.Τ. Κ 352459/82 Π.Α. ΦΙΛΟΘΕΗΣ	Α.Δ.Τ. ΑΙ 121179/09 Τ.Α. ΠΕΤΡΑΛΩΝΩΝ ΑΡ.ΑΔ. Α' ΤΑΞΕΩΣ Ο.Ε.Ε. : 17320

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας " ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΙΣΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων. Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις της " ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΙΣΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ", οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2013, 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 Κ.Ν. 2190/1920, 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 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 προέκυψε ότι : **1.** Στους λογαριασμούς του Ενεργητικού ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές, πελάτες και επισφαλείς - επίδικοι πελάτες και χρεώστες, τα ίδια κεφάλαια και τα κέρδη της χρήσεως να εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 399,9 χιλ., 116,0 χιλ. 69,4 χιλ, 585,3 χιλ. και 44,8 χιλ. περίπου αντίστοιχα. **2**. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη αποζημίωσης του προσωπικού της για συνταξιοδότηση η οποία ανέρχεται, κατά την 31.12.2013, σε ευρώ 186,6 χιλ. περίπου από την οποία ποσό ευρώ 14,8 χιλ. περίπου αφορά την κλείσιμον χρήση. Ο μη σχηματισμός της απαιτούμενης πρόβλεψης συνιστά παρέκκλιση από τις λογιστικές αρχές, που προβλέπονται από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και από το Ε.Γ.Λ.Σ, με συνέπεια, οι προβλέψεις να εμφανίζονται μειωμένες και τα Ίδια Κεφάλαια αυξημένα κατά ευρώ 186,6 χιλ. περίπου και τα κέρδη της χρήσεως αυξημένα κατά ευρώ 14,8 χιλ. περίπου. **Γνώμη με Επιφύλαξη.** Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας " ΘΕΟΞΕΝΙΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΙΣΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ " κατά την 31η 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 Κ.Ν. 2190/1920. **Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων**. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχηση 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, 30 Μαΐου 2014

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΥΡΜΠΙΖΑΚΗΣ, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16181
ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε.
ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ CROWE HORWATH INTERNATIONAL
ΦΩΚ. ΝΕΓΡΗ 3, ΑΘΗΝΑ, Α.Μ. ΣΟΕΛ 125