

“ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

ΑΡ. Μ.Α.Ε 49694/80/Β/01/37 - Αρ. ΓΕΜΗ 124170320000
 ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 12ης ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειόμενης χρήσης 2013			Ποσά προηγούμενης χρήσης 2012			Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2013	Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2012
	Αξία κτήσεως 31/12/2013	Αποσβέσεις 31/12/2013	Αναπόσβεστη Αξία	Αξία κτήσεως 31/12/2012	Αποσβέσεις 31/12/2012	Αναπόσβεστη Αξία		
B. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ								
1. Έξοδα ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης	240.694,01	240.694,01	0,00	240.694,01	240.693,97	0,04		
2. Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου	70.908,26	70.908,26	0,00	70.908,26	70.908,25	0,01		
3. Λοιπά έξοδα εγκατάστασης	441.049,53	441.049,53	0,00	441.049,53	441.049,39	0,14		
	<u>752.651,80</u>	<u>752.651,80</u>	<u>0,00</u>	<u>752.651,80</u>	<u>752.651,61</u>	<u>0,19</u>		
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ								
II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις								
1. Γήπεδα-Οικόπεδα	1.195.169,95	0,00	1.195.169,95	1.195.169,95	0,00	1.195.169,95		
3. Κτίρια και τεχνικά έργα	16.698.955,13	9.467.721,96	7.231.233,17	16.562.513,06	8.735.787,55	7.826.725,51		
4. Μηχανήματα-Τεχνικές εγκαταστάσεις & λοιπός	1.734.083,09	1.699.251,83	34.831,26	1.719.373,09	1.684.149,13	35.223,96		
5. Μεταφορικά μέσα	41.700,01	14.899,99	26.800,02	41.700,00	11.549,99	30.150,01		
6. Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3.643.578,95	3.568.266,13	75.312,82	3.550.086,13	3.501.365,18	48.720,95		
7. Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	<u>6.725.338,82</u>	<u>0,00</u>	<u>6.725.338,82</u>	<u>6.353.264,02</u>	<u>0,00</u>	<u>6.353.264,02</u>		
	<u>30.038.825,95</u>	<u>14.750.139,91</u>	<u>15.288.686,04</u>	<u>29.422.106,25</u>	<u>13.932.851,85</u>	<u>15.489.254,40</u>		
III. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις								
1. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις			1.616.321,00			1.241.322,00		
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού (ΓII+ΓIII)		<u>16.905.007,04</u>				<u>16.730.576,40</u>		
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ								
I. Αποθέματα								
4. Πρώτες & βοηθητικές -ύλες-αναλώσιμα υλικά ανταλλακτικά & είδη συσκευασίας			35.861,61			39.204,57		
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			1.351,69			1.385,52		
			<u>37.213,30</u>			<u>40.590,09</u>		
II. Απαιτήσεις								
1. Πελάτες	705.947,26			710.418,33				
Μείον : Προβλέψεις	<u>72.548,99</u>		633.398,27	<u>57.600,00</u>		652.818,33		
3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρ/νες) στο Χαρτοφυλάκιο			5.000,00			16.998,85		
3β. Επιταγές σε καθυστέρηση			5.333,00			5.333,00		
7. Απαιτήσεις κατά οργάνων διοικήσεως			11.183.000,00			9.883.000,00		
11. Χρεώστες διάφοροι			574.632,73			316.699,43		
12. Λογαριασμοί διαχειρίσεως προκαταβολών & πιστώσεων			1.690.000,00			1.690.000,00		
			<u>14.091.364,00</u>			<u>12.564.849,61</u>		
IV. Διαθέσιμα								
1. Ταμείο			13.274,71			44.566,80		
3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας			1.744.968,62			1.858.917,18		
			<u>1.758.243,33</u>			<u>1.903.483,98</u>		
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔI+ΔII+ΔIV)		<u>15.886.820,63</u>				<u>14.508.923,68</u>		
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (B+Γ+Δ)		<u>32.791.827,67</u>				<u>31.239.500,27</u>		
ΕΗΜΕΙΩΣΕΙΣ :								
1) Επί των ακινήτων της εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης συνολικού ποσού € 27.430.000 προς εξασφάλιση τραπεζικών υποχρεώσεων.								
2) Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων έγινε στην χρήση 2012.								

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013)	Ποσά κλειόμενης χρήσης 2013		Ποσά προηγούμενης χρήσης 2012	
I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως				
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)		7.001.827,24		5.629.176,44
Μείον: Κόστος πωληθέντων		<u>3.727.279,97</u>		<u>3.408.867,72</u>
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη)		3.274.547,27		2.220.308,72
Πλέον: 1. Αλλά εσοδα εκμεταλλεύσεως		147.161,00		274.175,00
Σύνολο		<u>3.421.708,27</u>		<u>2.494.483,72</u>
Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	195.119,34		256.772,48	
3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	<u>133.170,91</u>	<u>328.290,25</u>	<u>91.395,04</u>	<u>348.167,52</u>
Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως		3.093.418,02		2.146.316,20
ΠΑΕΟΝ :				
4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	112.832,37		82.675,38	
Μείον:				
3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	<u>940.752,90</u>	<u>-827.920,53</u>	<u>1.044.537,93</u>	<u>-961.862,55</u>
Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως		2.265.497,49		1.184.453,65
II. ΠΑΕΟΝ : Έκτακτα αποτελέσματα				
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	7.761,53		14.534,40	
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	<u>13.149,28</u>		<u>39.023,03</u>	
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	20.910,81		53.557,43	
Μείον:				
1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	625,54		257.994,99	
3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	<u>26.237,71</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
4. Προβλέψεις για κινδύνους	<u>16.000,00</u>	<u>42.863,25</u>	<u>27.000,00</u>	<u>284.994,99</u>
Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)		2.243.545,05		953.016,09
ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων		817.288,25		1.074.917,85
Μείον : Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	815.789,87	1.498,38	1.074.917,85	0,00
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων		<u>2.242.046,67</u>		<u>953.016,09</u>

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2013		Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2012	
Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσεως		2.242.046,67		953.016,09
Μείον: Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (ζημιών) προηγούμενων χρήσεων		506.567,04		1.434.613,69
Πλέον: Υπεραξία αναπροσαρμογής ακινήτων προς συμψηφισμό.		0,00		342.189,06
Σύνολο		<u>1.735.479,63</u>		<u>-139.408,54</u>
Μείον : 1. Φόρος εισοδήματος		731.552,95		357.491,17
2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι		10.078,68		9.667,33
Κέρδη προς διάθεση		<u>993.848,00</u>		<u>-506.567,04</u>
Η διάθεση κερδών γίνεται ως εξής:				
1. Τακτικό αποθεματικό		63.839,84		0,00
8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο		<u>930.008,16</u>		<u>0,00</u>
		<u>993.848,00</u>		<u>0,00</u>
Κως, 30 Απριλίου 2014				
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.		Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ		
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΤΕΡΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. Χ 080500		ΥΒΟΝΗ ΠΑΤΕΡΑΚΗ Α.Δ.Τ. Β 921522		
Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ				
ΗΛΙΑΣ ΧΡΥΣΟΠΟΥΛΟΣ Α.Δ.Τ Σ 831584 ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 42681 Α ΤΑΞΗΣ				

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΙΓΑΙΟΥ 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 κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες 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 έλεγχό 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 δικλίδες 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 δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και τον έλεγχο των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας 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 έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1) Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Γ.Π.7 Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές» περιλαμβάνονται και ποσό ευρώ 6.348.703,34 το οποίο αφορά προκαταβολές σε προμηθευτές οι οποίες δόθηκαν σε προηγούμενες χρήσεις για αγορές παγίων οι οποίες δεν έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία της παρούσης εκθέσεως. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από τον κωδ. Ν. 2190/1920 και το ΕΓΛΣ δεν έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη για ενδεχόμενη ζημία από την μη τακτοποίηση των εν λόγω προκαταβολών με συνέπεια η αξία των ενσώματων ακινήτοποιήσεων και τα ίδια κεφάλαια να εμφανίζονται ισόποσα αυξημένα. **2)** Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 11γ του προσαρτήματος των οικονομικών καταστάσεων υφίστανται με 31 Δεκεμβρίου 2013 προκαταβολές σε όργανα διοικήσεως της εταιρείας συνολικού ποσού ευρώ 12.873.000,00 που περιλαμβάνονται στο υπόλοιπο των λογαριασμών ισολογισμού «Απαιτήσεις κατά οργάνων διοικήσεως» και «Λογαριασμοί διαχειρίσεως προκαταβολών και πιστώσεων», που εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 23^α του Κ.Ν. 2190/1920. Επειδή δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε επαρκή ελεγκτικά τεκμήρια ως προς την ανακρίβεια της παραπάνω απαίτησης, διατηρούμε επιφύλαξη ως προς το θέμα αυτό. **3)** Στο λογαριασμό «Γ.Π.5 Υποχρεώσεις από φόρους τέλη» περιλαμβάνονται και ληξιπρόθεσμοι δημοτικοί φόροι-τέλη ποσού ευρώ 54.533,39 περίπου. Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για πρόστιμα που θα καταλογιστούν κατά την πληρωμή τους το ύψος των οποίων υπολογίζεται σε ευρώ 133.000 περίπου, με αποτέλεσμα οι «Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη» και η καθαρή θέση της εταιρείας να είναι και κατά το ποσό αυτό μικρότερη από εκείνη που απεικονίζεται στις οικονομικές καταστάσεις. **4)** Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από τον κωδ. Ν. 2190/1920 και το ΕΓΛΣ δεν σχηματίζεται πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013, το συνολικό ύψος της μη σχηματισθείσας πρόβλεψης ανέρχεται σε ευρώ 62.000 περίπου, με συνέπεια οι προβλέψεις να εμφανίζονται μειωμένες κατά ευρώ 62.000 περίπου και τα Ίδια Κεφάλαια της εταιρείας ισόποσα αυξημένα. **5)** Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010. Εξ εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξησεων που πιθανόν 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 μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 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.

Έμφαση Θεμάτων

Επισημαίνουμε την προσοχή σας στα εξής: **1)** Στον λογαριασμό «Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις» απεικονίζεται η αξία κτήσεως μετοχών συγγενούς ανώνυμης εταιρείας μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο η οποία ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και οι οποίες αποκτήθηκαν κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 17 παράγραφο 2 του κν.2190/1920 περί απαγόρευσης απόκτησης μετοχών μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών. **2)** Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 11ε του προσαρτήματος των οικονομικών καταστάσεων η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία συγχώνευσης με την παραπάνω συγγενή ανώνυμη εταιρεία με σκοπό την σύσταση νέας εταιρείας. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με τα θέματα αυτά.

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

Ηράκλειο, 3 Ιουνίου 2014
 Ο ΟΡΚΩΤΩΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΕΜΜ. ΚΑΝΑΚΑΡΑΚΗΣ
 Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 30371