



ΟΜΙΛΟΣ

ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η.: 57184304000

Μ. Αλεξάνδρου 91 Αμαρούσιο Αττικής 15124

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2013 (Σύμφωνα με το Ν. 3556/2007)

Περιεχόμενα	Σελ.
Δήλωση εκπροσώπων διοικητικού συμβουλίου	2
Έκθεση διαχείρισης διοικητικού	3
Δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης (Ν.3873/2010)	11
Έκθεση ελέγχου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	20
Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις	22
Δημοσιευμένα στοιχεία και πληροφορίες	69
Πληροφοριακό έγγραφο (άρθρο10, Ν.3401/2005)	70

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. (σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2β του 3556/2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι,

- 1.** Πρόδρομος Σ. Εμφιετζόγλου, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου,
- 2.** Μελπομένη Πρ. Εμφιετζόγλου, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
- 3.** Δημήτρης Γ. Κατσάνος μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου , ειδικά προς τούτο ορισθείς από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την συνεδρίαση της 26.03.2014.

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

«εξ' όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα διεθνή λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση της 31.12.2013 και τα αποτελέσματα χρήσης 2013 της ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.»

ΚΑΙ

«εξ' όσων γνωρίζουμε, η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου χρήσης 2013 απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις, τη θέση της εταιρίας ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Η Αντιπρόεδρος

Το Μέλος Δ.Σ.

ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ Σ.ΕΜΦΙΕΤΖΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ: ΑΚ 038979/11

ΜΕΛΠΟΜΕΝΗ ΠΡ.ΕΜΦΙΕΤΖΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ: ΑΕ 034080/06

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΚΑΤΣΑΝΟΣ
Α.Δ.Τ: Χ 232922/02

Έκθεση Χρήσης 2013 του Διοικητικού Συμβουλίου

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 2013

Κυρίες και Κύριοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου των επιχειρήσεων της Εταιρίας ΒΑΛΚΑΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με διακριτικό τίτλο ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.), της οικονομικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013.

Ο Όμιλος απαρτίζεται από την μητρική Εταιρία ΒΑΛΚΑΝ Ακίνητα ΑΕ καθώς και από τις θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες της.

Η Εταιρία σύμφωνα με το καταστατικό της, έχει μεταξύ άλλων σαν σκοπό την δραστηριοποίηση στον κλάδο των συμμετοχών και της ανάπτυξης & εκμετάλλευσης ακινήτων με στόχο να αποφέρει μακροχρόνια οφέλη στους μετόχους της και τους άλλους εταίρους. Η είσοδος της Εταιρείας σε νέους, αναπτυσσόμενους κλάδους αποτελεί έναν από τους βασικούς άξονες πάνω στους οποίους αναπτύσσεται και θα συνεχίσει να αναπτύσσεται η ΒΑΛΚΑΝ Ακίνητα ΑΕ στο μέλλον. Οι κύριοι άξονες της στρατηγικής της Εταιρείας είναι:

- Οι επενδύσεις για την ανάπτυξη αστικών και μη ακινήτων και την κατασκευή μεγάλων οικιστικών μονάδων.
- Η αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών και μη ακινήτων, που ανήκουν στην Εταιρία ή σε τρίτους.
- Η οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών ή αγροτικών εγκαταστάσεων
- Οι οικοδομικές επιχειρήσεις και ειδικότερα η ανάληψη οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση και εκμετάλλευση κτιριακών συγκροτημάτων και εγκαταστάσεων, στο εσωτερικό και στο εξωτερικό.
- Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών και συμβουλών για την αξιοποίηση ακινήτων και τον έλεγχο κόστους επενδύσεων, με την εκπόνηση μελετών και τεχνικών εκθέσεων πάσης φύσεως.
- Η συμμετοχή σε επιχειρήσεις, που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, ως και σε επιχειρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα.

Προς την κατεύθυνση αυτή η Εταιρία προτίθεται παράλληλα με τη μητρική της εταιρία ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ να προχωρήσει σε επενδύσεις για την ανάπτυξη αστικών και μη ακινήτων και την κατασκευή μεγάλων οικιστικών μονάδων, ως και στην αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών και μη ακινήτων που ανήκουν στην εταιρία ή σε τρίτους, με συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, ως και σε επιχειρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα.

Προς όλες τις ως άνω κατευθύνσεις η Εταιρία έχει ήδη κάνει ουσιαστικές κινήσεις, συμμετέχοντας με σημαντικό ποσοστό στις εταιρίες του ομίλου Μηχανική Ρωσίας με ποσοστό συμμετοχής 21,25%, Μηχανική Αιγύπτου (25%), και Μηχανική Λευκορωσίας (25%).

Ο ΟΜΙΛΟΣ – ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ

Οι θυγατρικές εταιρίες της Εταιρίας, καθώς και οι συγγενείς, που περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα στοιχεία με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης και της καθαρής θέσης ανά χώρα δραστηριότητας είναι οι εξής:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
VALKAN HOLDING Limited	Κύπρος	100%	Ολική
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ	Ρωσία	21,25%	Καθαρή θέση
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΛΕΥΚΟΡΩΣΣΙΑ	Λευκορωσσία	25,00%	Καθαρή θέση
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ	Αίγυπτος	25,00%	Καθαρή θέση

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η μητρική εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Ελλάδα και κατέχει το 73,48% της ΒΑΛΚΑΝ Ακίνητα Α.Ε.

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΝΕΑ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στις 24 Ιουνίου 2008, το Υπουργείο Ανάπτυξης με την αριθ. Κ2-7737 απόφασή του ενέκρινε την τροποποίηση του σχετικού άρθρου του Καταστατικού της Εταιρίας στην οποία είχε αποφασιστεί η τροποποίηση της επωνυμίας και σκοπού της Εταιρίας καθώς και η παράταση της διάρκειας ζωής της. Συγκεκριμένα, αποφασίσθηκε η τροποποίηση της εταιρικής επωνυμίας σε "ΒΑΛΚΑΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ".

Κατά το 2013, τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου της ΒΑΛΚΑΝ Ακίνητα ΑΕ επηρεάστηκαν από την συνεχιζόμενη εσωτερική οικονομική κρίση. Σημειώνουμε ότι τα ενοποιημένα ίδια κεφάλαια του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013 μετά από τα δικαιώματα μειοψηφίας ανέρχονται σε €54,82 εκατ. έναντι του ποσού €38,43 εκατ. που είχε ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2012. Η αύξηση οφείλεται στα κέρδη που προέκυψαν από την ενσωμάτωση των συγγενών επιχειρήσεων με τη μέθοδο της καθαρής θέσης οι οποίες ανήλθαν σε ποσό €19,42εκατ. έναντι ποσού €1,5εκατ. την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση οφείλεται στις σημαντικές υπεραξίες που προέκυψαν από την αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων των συγγενών επιχειρήσεων ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ και ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ. Τα οικονομικά αποτελέσματα Ομίλου και Μητρικής Εταιρίας για την οικονομική χρήση 2013 σε αντιστοιχία με του 2012 αποτυπώνονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Αποτελέσματα Ομίλου σε χιλ. €	2013	2012
Πωλήσεις	0	0
Αποτελ. Προ Φόρων Χρημ/δοτικών και Επενδ. Αποτελ.	(356)	(444)
Ζημιές- Κέρδη προ Φόρων (ΕΒΤ)	17,844	(758)
Ζημιές- Κέρδη Μετά Φόρων (ΕΑΤ)	17,797	(771)
Ζημιές- Κέρδη ανά μετοχή	0,884	(0,038)
Αποτελέσματα Μητρικής Ετ. σε χιλ. €	2013	2012
Πωλήσεις	0	0
Αποτελ. Προ Φόρων Χρημ/δοτικών και Επενδ. Αποτελ.	(356)	(444)
Ζημιές- Κέρδη προ Φόρων (ΕΒΤ)	(1,575)	(2.231)

Ζημιές- Κέρδη Μετά Φόρων (ΕΑΤ)	(1,622)	(2,244)
Ζημιές- Κέρδη ανά μετοχή	(0,081)	(0,112)

2. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2013

Λόγω της διακοπής της παραγωγικής δραστηριότητας στον τομέα του ξύλου από το 2007 ο Όμιλος παρουσιάζει μηδενικό Κύκλο Εργασιών κατά την τρέχουσα χρήση και κατά την προηγούμενη χρήση. Παράλληλα δεν σημειωθήκαν αγορές παγίου εξοπλισμού κατά την περίοδο 01.01.2013 έως 31.12.2013. Οι πωλήσεις του Ομίλου ήταν μηδενικές την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση. Οι ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων ανήλθαν σε €-0,36 εκατ. έναντι ζημιών €-0,44 εκατ. του 2012. Τα κέρδη μετά φόρων ανήλθαν σε ποσό €17,8εκατ. έναντι ζημιών €-0,77 εκατ. της αντίστοιχης περιόδου του 2012. Τα κέρδη στην τρέχουσα χρήση οφείλονται στην συνεισφορά των συγγενών επιχειρήσεων. Οι ζημιές στην προηγούμενη χρήση οφείλονται κυρίως στις λειτουργικές ζημιές ποσού €-0,44εκατ. Στα χρηματοοικονομικά έξοδα από τόκους ποσού €-1,2εκατ. ενώ αντισταθμίστηκαν από τα κέρδη συγγενών (ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ και ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΣ) τα οποία ανήλθαν σε ποσό €19,5εκατ.

Ο Κύκλος Εργασιών της **Μητρικής Εταιρίας**, όπως κι του Ομίλου, στην τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση ήταν μηδενικός. Οι ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων ανήλθαν σε €-0,36 εκατ. έναντι ζημιών €-0,44 εκατ. του 2012. Οι ζημιές μετά φόρων ανήλθαν σε €-1,62 εκατ. έναντι ζημιών €-2,24 εκατ. της αντίστοιχης περιόδου του 2012.

Κατά την εξεταζόμενη περίοδο η Διοίκηση της Εταιρίας δεν προχώρησε στην αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών της ακινήτων.

Ισολογισμός

Η χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου παρουσίασε ουσιαστικές μεταβολές. Τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου παρουσίασαν αύξηση και ανήλθαν σε ποσό €54,82 εκατ. έναντι ποσού €38,43εκατ. την προηγούμενη χρήση. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως όπως αναφέρεται και στην ανάλυση των αποτελεσμάτων στις σημαντικά κέρδη από συγγενείς επιχειρήσεις. Τα περιουσιακά στοιχεία του ομίλου παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητα με εξαίρεση την μεταβολή του κονδυλίου των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις που παρουσίασε αύξηση κατά ποσό €18,01 εκατ. λόγω των σχετικών κερδών από συγγενείς που αναγνωρίστηκαν στην χρήση.

Η εταιρεία διατηρεί στα κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία το ακίνητο της Αγκιάλου. Οι δανειακές υποχρεώσεις παρουσίασαν σημαντική αύξηση και ανήλθαν στο ποσό των €16,25 εκατ. έναντι ποσού €15,20εκατ. την προηγούμενη χρήση. Η εταιρεία σε προηγούμενη χρήση προχώρησε σε χορήγηση ταμειακής διευκόλυνσης ποσού €8,51εκατ. στην μητρική εταιρεία του Ομίλου «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.».

Ταμειακές Ροές

Οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες ήταν αρνητικές κατά ποσό €-0,18 εκατ. γεγονός που αντικατοπτρίζει τον περιορισμό της λειτουργικής δραστηριότητας της εταιρείας. Το λειτουργικό ταμειακό έλλειμμα αντισταθμίστηκε από τις επενδυτικές δραστηριότητες με ποσό €0,16 εκατ. το οποίο προήλθε από την ενδοομιλική χρηματοδότηση.

Βασικοί αριθμοδείκτες ενοποιημένων και εταιρικών αποτελεσμάτων:

Στη συνέχεια για πληρέστερη πληροφόρηση επί των πεπραγμένων της χρήσης 2013, εκθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, που αφορούν την Οικονομική διάρθρωση του Ομίλου, σύμφωνα με τα ενοποιημένα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση του Ομίλου, τόσο για την χρήση 01.01-31.12.2013 όσο και για την προηγούμενη χρήση 01.01.-31.12.2012 σε επίπεδο Ομίλου και Μητρικής Εταιρείας.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		2013	2012	2013	2012
Β. Δείκτες Δανειακής Επιβάρυνσης					
1	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια κεφάλαια (με εξαίρεση τα δικαιώματα μειοψηφίας)	0,40	0,54	0,52	0,47
2	Τραπεζικές υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	0,30	0,40	0,38	0,35
Γ. Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης					
3	Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία / Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	0,55	0,72	0,66	0,66
4	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων	0,40	0,54	0,52	0,47
5	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό/Ίδια κεφάλαια	0,63	0,43	0,52	0,50
6	Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία/ Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2,47	2,70	2,47	2,70
7	EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	0,00	0,00	0,00	0,00

Το απασχολούμενο προσωπικό:

Ο Όμιλος την 31.12.2013 απασχολούσε συνολικά 12 υπαλλήλους (14 την προηγούμενη χρήση). Η μητρική Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό την τρέχουσα και κατά την λήξη της προηγούμενης χρήσης.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Εταιρεία διατηρεί πάντα ως στόχο και προτεραιότητά της, στην Ελλάδα, την αξιοποίηση της ιδιόκτητης έκτασής της συνολικού εμβαδού 356.000 τετραγωνικών μέτρων στην Αγχιάλο Θεσσαλονίκης, και ειδικότερα μέσω της πώλησης αυτής. Παράλληλα η Εταιρεία εξετάζει και εναλλακτικούς τρόπους εκμετάλλευσης της ανωτέρω έκτασης, χωρίς όμως να έχει καταλήξει σε κάποια οριστική απόφαση.

Με την από 21-03-2012 Κ2-1801 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 2 του καταστατικού της εταιρείας σύμφωνα με την από 09-03-2012 απόφαση της γενικής της συνέλευσης. Με βάση αυτή την απόφαση αλλάζει η έδρα της εταιρείας και μεταφέρεται στον Δήμο Αμαρουσίου της Περιφέρειας Αττικής. Με την ίδια απόφαση ορίζεται η νέα διεύθυνση της εταιρείας η οποία είναι στην Οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου 91 και 25^{ης} Μαρτίου στον Δήμο Αμαρουσίου.

4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Οι προοπτικές για το 2014 αναμένονται να παραμείνουν, ως και εντός του 2013, υπό τη δυσμενή επίδραση της σημαντικής επιβράδυνσης του ρυθμού ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας και της αποσύνδεσης

αναπτυσσόμενων και ώριμων αγορών. Παρότι οι αναδυόμενες χώρες, ή ορισμένες από αυτές, είναι πιθανό να παρουσιάζουν ανάπτυξη με χαμηλούς ενώ άλλες να έχουν αρνητικούς ρυθμούς, παραμένει η πιθανότητα συνέχισης της επιβράδυνσης της οικονομίας στην Ευρώπη, και ανάλογα, αν όχι σε μεγαλύτερο βαθμό, στην Ελλάδα. Τα αρνητικά στοιχεία της διεθνούς οικονομίας, όπως η μείωση του ρυθμού κατασκευής νέων κατοικιών, η σημαντική πτώση των αξιών ακινήτων, αλλά και οι περιορισμοί στην χρηματοδότηση των εταιριών και καταναλωτών, θα συνεχίσουν να συνδράμουν σε ένα δύσκολο επιχειρηματικό περιβάλλον και για το 2014, ως έγινε για το 2013.

Υπό το πρίσμα των δυσμενών συνθηκών και της αβεβαιότητας στις παγκόσμιες αγορές, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι τα αποτελέσματα του 2013 ήταν αναμενόμενα και δικαιολογημένα. Η αποτύπωση της κρίσης πλέον εμφανίζεται σε όλες τις οικονομικές καταστάσεις όλων των εταιριών που δραστηριοποιούνται εντός και εκτός Ελλάδος για τα επόμενα δύο με τρία οικονομικά έτη.

Στο εξωτερικό, η Διοίκηση της Εταιρίας συνεχίζει να διατηρεί την προσοχή της στις αναπτυσσόμενες αγορές της Ανατολικής Ευρώπης, με στόχο να εκμεταλλευτεί τυχόν ευκαιρίες για ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων, οι οποίες μπορούν να επιφέρουν κέρδη και υπεραξίες, λαμβάνοντας όμως φυσικά, πολύ προσεκτικά υπόψη τις ασταθείς συνθήκες που διαμορφώνονται λόγω της παγκόσμιας κρίσης. Στην Ελλάδα, η Εταιρεία διατηρεί πάντα ως στόχο της την αξιοποίηση της ιδιόκτητης έκτασής της συνολικού εμβαδού 356.000 τετραγωνικών μέτρων στην Αγχίαλο Θεσσαλονίκης, μέσω πώλησης ή εφαρμογής εναλλακτικής λύσης εκμετάλλευσης.

5. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η μητρική εταιρεία ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ έχει υποχρέωση στην ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ 8.563.000 το οποίο αφορά ταμειακή διευκόλυνση. Επίσης η εταιρεία είχε υποχρεώσεις στην ημερομηνία του ισολογισμού προς την μητρική εταιρεία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ποσού €1.000 και τις συνδεδεμένες εταιρείες ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΟΥΚΡΑΝΙΑ ποσού 32000,00 € και ΜΑΡΜΑΡΑ ΚΑΒΑΛΑΣ ΑΕ ποσού 8000,00 € . Σημειώνεται ότι η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΟΥΚΡΑΝΙΑ» αποτελεί 100% θυγατρική της τελικής μητρικής εταιρείας του Ομίλου «ΜΗΧΑΝΙΚΗ» . Επίσης η ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ κατέχει το 77 % των μετοχών της ΜΑΡΜΑΡΑ ΚΑΒΑΛΑΣ ΑΕ .. Δεν υπήρχαν παροχές προς διευθυντικά στελέχη.

6. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ ΠΟΥ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΕΙ Ο ΟΜΙΛΟΣ

Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικούς κινδύνους προέρχεται κυρίως από επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρίες σε χώρες του εξωτερικού (Ρωσία, Αίγυπτος, Λευκορωσία). Πολιτική του Ομίλου είναι να χρησιμοποιεί, για τις επενδύσεις σε θυγατρικές εξωτερικού, των οποίων η καθαρή θέση είναι εκτεθειμένη σε *συναλλαγματικό κίνδυνο μετατροπής*, ως φυσικό αντισταθμιστικό μέσο, δανεισμό στο αντίστοιχο νόμισμα - εφόσον αυτό είναι εφικτό.

Κίνδυνος επιτοκίου & ρευστότητας: Τα αποτελέσματα χρήσεως και οι ταμιακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων του Ομίλου είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων. Η χρηματοδότηση του Ομίλου έχει διαμορφωθεί σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας. Ο κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων για τα επόμενα δύο έτη παραμένει χαμηλός και ως εκ τούτου και ο κίνδυνος επιβάρυνσης των ταμειακών ροών από την πληρωμή των πιστωτικών τόκων. Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω διατήρησης επαρκών τραπεζικών πιστωτικών ορίων, μέσω αναλογιών (εισροές) αποτελεσμάτων συγγενικών επιχειρήσεων, καθώς και μέσω της αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου της εν θέματι στην Αγχίαλο Θεσσαλονίκης. Αναλυτική παράθεση των κινδύνων της εταιρείας γίνεται στην παρ. 2.5 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Κατά την τρέχουσα περίοδο υποχρεώσεις της εταιρείας κατέστησαν ληξιπρόθεσμες. Το σύνολο των υφιστάμενων ληξιπρόθεσμων οφειλών ανέρχεται σε ποσοστό 74.9% επί του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας, και 39.2% επί των ιδίων κεφαλαίων .

Επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, που περιέχει πληροφορίες σύμφωνα με τις διατάξεις της §1 του άρθρου 11α του Ν.3371/2005 αναφορικά με την χρήση από 1^{ης} Ιανουαρίου 2013 έως 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013

- Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 24.347.269,10 διαιρούμενο σε 20.121.710 μετοχές ονομαστικής αξίας 1,21 Ευρώ έκαστη. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στην κατηγορία Μεσαίας - Μικρής Κεφαλαιοποίησης. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.
- Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρίας.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.
- Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Π.Δ. 51/1992.

Η ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε. κατέχει με ημερομηνία 31.12.2013 14.786.297 ποσοστό 73.48% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.
- Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.
- Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρίας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.
- Συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.
- Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού.

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον κ.ν. 2190/1920.
- Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 §1 εδ. β' και γ' του κ.ν. 2190/1920, το άρθρο 5 §§6.1 και 6.2 του καταστατικού της Εταιρείας, προβλέπει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής αποφάσεως της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του κ.ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του, που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 του συνόλου των μελών του μέχρι του ποσού του κεφαλαίου, που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία, που εχορηγήθη στο Διοικητικό Συμβούλιο από την Γενική Συνέλευση η εν λόγω εξουσία, η οποία μπορεί να ανανεώνεται από την Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα, που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση και η ισχύς της αρχίζει μετά την λήξη της κάθε πενταετίας. Δεν υφίσταται απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, με την οποία να έχει χορηγηθεί παρόμοια εξουσία στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Από το καταστατικό της Εταιρίας δεν προβλέπεται η εκχώρηση σε ορισμένα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, οιαδήποτε δικαίωμα αρμοδιότητας της Γενικής Συνελεύσεως, για έκδοση μετοχών και αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ή την αγορά ιδίων μετοχών.

9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Δεν υφίσταται τέτοια συμφωνία.

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Αμαρούσιο , 27 Μαρτίου 2014

Πρόδρομος Σ. Εμφιετζόγλου

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

1.1 Γνωστοποίηση οικιοθελούς συμμόρφωσης της Εταιρείας με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Στη χώρα μας κατά την ημερομηνία κατάρτισης της παρούσας δήλωσης υφίσταται μόνο ένας ευρέως αποδεκτός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης που να θεσπίζει πρότυπα βέλτιστων πρακτικών διακυβέρνησης για τις ελληνικές εταιρείες.

Ειδικότερα, το πλαίσιο της εταιρικής διακυβέρνησης έχει αναπτυχθεί κυρίως μέσω των υποχρεωτικών κανόνων που απορρέουν από το Ν. 3016/2002, καθώς και από άλλα νομοθετήματα που ενσωμάτωσαν στο ελληνικό δίκαιο τις ευρωπαϊκές οδηγίες εταιρικού δικαίου, δημιουργώντας νέους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ο Ν. 3693/2008, ο Ν. 3884/2010 και ο Ν. 3873/2010 ενσωμάτωσε στην ελληνική έννομη τάξη την με αριθμό 2006/46/ΕC Οδηγία.

Η ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε συμμορφώνεται πλήρως με τις επιταγές και τις ρυθμίσεις των κατά τα ανωτέρω αναφερομένων νομοθετικών κειμένων, καθώς και στο Κ.Ν. 2190/1920 που αποτελούν και το ελάχιστο περιεχόμενο οποιουδήποτε Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και συνιστούν στην ουσία έναν άτυπο Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Ενόψει των ανωτέρω και με σκοπό τη πλήρη συμμόρφωση με τις επιταγές του Ν. 3873/2010, η Εταιρεία μας δηλώνει ότι υιοθετεί ως Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης τον γενικά ευρέως αποδεκτό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης όπως αυτός διαμορφώθηκε από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών προσβάσιμο στο http://www.sev.org.gr/Uploads/pdf/KED_TELIKO_JAN2011.pdf στον οποίο Κώδικα δηλώνει ότι υπάγεται.

1.2 Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολόγηση αυτών. Ειδικές διατάξεις του Κώδικα που δεν εφαρμόζει η Εταιρεία και εξήγηση των λόγων της μη εφαρμογής

Η Εταιρεία βεβαιώνει με την παρούσα δήλωση ότι εφαρμόζει πιστά και απαρέγκλιτα όλες τις διατάξεις της ελληνικής κείμενης νομοθεσίας (Κ.Ν. 2190/1920, Ν. 3016/2002 και Ν. 3693/2008) οι οποίες διαμορφώνουν το πλαίσιο με τις ελάχιστες απαιτήσεις που πρέπει να πληροί οποιοσδήποτε Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης. Οι εν λόγω ελάχιστες απαιτήσεις ενσωματώνονται στον ως άνω Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως αυτός διαμορφώθηκε από τον ΣΕΒ, στον οποίο η Εταιρεία υπάγεται, πλην όμως ο εν λόγω Κώδικας περιέχει και μια σειρά από επιπλέον (των ελάχιστων απαιτήσεων) ειδικές πρακτικές και αρχές.

Σε σχέση με τις πρόσθετες πρακτικές και αρχές υφίστανται σήμερα ορισμένες αποκλίσεις (συμπεριλαμβανομένης της περιπτώσεως της μη εφαρμογής), για τις οποίες αποκλίσεις ακολουθεί σύντομη ανάλυση καθώς και επεξήγηση των λόγων που δικαιολογούν αυτές.

•Μέρος Α' - Το Διοικητικό Συμβούλιο και τα μέλη του

I. Ρόλος και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

- το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει προβεί στην σύσταση ξεχωριστής επιτροπής, η οποία προΐσταται στη διαδικασία υποβολής υποψηφιοτήτων για εκλογή στο ΔΣ και προετοιμάζει προτάσεις προς το ΔΣ όσον αφορά τις αμοιβές των εκτελεστικών μελών και των βασικών ανώτατων στελεχών, δεδομένου ότι η πολιτική της Εταιρείας σε σχέση με τις αμοιβές αυτές είναι σταθερή και διαμορφωμένη.

II. Μέγεθος και σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

- το Καταστατικό της Εταιρείας προβλέπει ότι το Δ.Σ. μπορεί να αποτελείται από πέντε (5) έως εννέα (9) συμβούλους. Το υφιστάμενο Δ.Σ. αποτελείται από επτά (7) μέλη, καθώς το μέγεθος και η οργάνωση της Εταιρείας δεν δικαιολογούν την ύπαρξη πολυπληθέστερου συμβουλίου, η οποία θα του στερήσει την απαιτούμενη ευελιξία.

- το Δ.Σ. αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη και συγκεκριμένα από τρία (3) εκτελεστικά και τέσσερα (4) μη εκτελεστικά μέλη, και με την ισορροπία αυτή έχει διασφαλισθεί η αποτελεσματική και παραγωγική λειτουργία του.

III. Ρόλος και απαιτούμενες ιδιότητες του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου

- Ο πρόεδρος του Δ.Σ. ενασκεί απεριόριστως όλες τις αρμοδιότητες του Δ.Σ. οι οποίες προβλέπονται από τον νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας εκτός από αυτές που κατά τον νόμο απαιτούν συλλογική ενέργεια και εκπροσωπεί μόνος της Εταιρεία. Σε περίπτωση κωλύματος ή απουσίας του αναπληρώνεται σε όλα από την Διευθύνουσα Σύμβουλο.

Το ΔΣ δεν διορίζει ανεξάρτητο Αντιπρόεδρο προερχόμενο από τα ανεξάρτητα μέλη του, αλλά εκτελεστικό Αντιπρόεδρο, ο οποίος αναπληρώνει αυτοδικαίως τον Πρόεδρο όταν απουσιάζει ή κωλύεται.

-IV. Καθήκοντα και συμπεριφορά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

- το Δ.Σ. δεν έχει υιοθετήσει ως μέρος των εσωτερικών κανονισμών της Εταιρείας, πολιτικές διαχείρισης συγκρούσεων συμφερόντων ανάμεσα στα μέλη του και στην Εταιρεία, καθώς παρόμοιες συγκρούσεις δεν υφίστανται, με συνέπεια να μην έχουν διαμορφωθεί συνθήκες, που να καθιστούν αναγκαία την διαχείριση συγκρούσεων.

V. Ανάδειξη υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

- η μέγιστη θητεία των μελών του Δ.Σ. είναι πενταετής ώστε να μην υπάρχει η ανάγκη εκλογής νέου Δ.Σ. σε συντομότερο χρονικά διαστήματα, με συνέπεια την επιβάρυνση με επιπλέον διατυπώσεις (νομιμοποίησης ενώπιον τρίτων κλπ) και επιπρόσθετες δαπάνες.

- δεν υφίσταται επιτροπή ανάδειξης υποψηφιοτήτων για το Δ.Σ., καθώς λόγω της δομής και λειτουργίας της Εταιρείας η συγκεκριμένη επιτροπή δεν αξιολογείται ως απαραίτητη στην παρούσα φάση.

VI. Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου

- δεν υφίσταται συγκεκριμένος κανονισμός λειτουργίας του Δ.Σ., καθώς οι διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας, που δεν περιέχουν ρυθμίσεις αποκλίνουσες από τις προβλέψεις του νόμου, κρίνονται ως επαρκείς για την οργάνωση και λειτουργία του Δ.Σ.
- το Δ.Σ. δεν υιοθετεί στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους ημερολόγιο συνεδριάσεων και 12μηνο πρόγραμμα δράσης, καθώς παρόμοιος προγραμματισμός δεν θα διασφάλιζε την απαιτούμενη ευκαμψία. Άλλωστε, τα περισσότερα μέλη του Δ.Σ. είναι μόνιμοι κάτοικοι Θεσσαλονίκης και επομένως είναι ευχερής η σύγκληση και συνεδρίαση του Δ.Σ., όταν το επιβάλλουν οι ανάγκες της εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη προκαθορισμένου προγράμματος δράσεως. Παράλληλα υφίσταται δυνατότητα τηλεδιάσκεψης μεταξύ προσώπων ευρισκομένων στην έδρα της Εταιρείας και εκείνων που ευρίσκονται στην Αθήνα, γεγονός που επιτρέπει την ανά πάσα στιγμή συνεδρίαση του Δ.Σ.
- δεν υφίσταται πρόβλεψη για υποστήριξη του Δ.Σ. κατά την άσκηση του έργου του από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο εταιρικό γραμματέα, καθώς υπάρχει η τεχνολογική υποδομή για την πιστή καταγραφή και αποτύπωση των συνεδριάσεων του Δ.Σ.
- δεν υφίσταται υποχρέωση για διενέργεια συναντήσεων σε τακτική βάση μεταξύ του Προέδρου του Δ.Σ. και των μη εκτελεστικών μελών του χωρίς την παρουσία των εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητά την επίδοση και τις αμοιβές των τελευταίων, καθώς όλα τα σχετικά θέματα κρίνεται ότι θα πρέπει να συζητούνται παρουσία όλων των μελών του Δ.Σ.
- δεν υφίσταται πρόβλεψη για ύπαρξη προγραμμάτων εισαγωγικής ενημέρωσης για τα νέα μέλη του Δ.Σ. αλλά και την διαρκή επαγγελματική κατάρτιση και επιμόρφωση για τα υπόλοιπα μέλη, δεδομένου ότι προτείνονται προς εκλογή ως μέλη του Δ.Σ. πρόσωπα που διαθέτουν ικανή και αποδεδειγμένη εμπειρία και οργανωτικές –διοικητικές ικανότητες.
- δεν υφίσταται πρόβλεψη για παροχή επαρκών πόρων προς τις επιτροπές του Δ.Σ. για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους και για την πρόσληψη εξωτερικών συμβούλων στο βαθμό που χρειάζονται, καθώς οι σχετικοί πόροι εγκρίνονται ανά περίπτωση από την διοίκηση της Εταιρείας, με βάση τις εκάστοτε εταιρικές ανάγκες.

VII. Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου

- δεν υφίσταται θεσμοθετημένη διαδικασία με σκοπό την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ. και των επιτροπών του ούτε αξιολογείται η επίδοση του Προέδρου του Δ.Σ. κατά την διάρκεια διαδικασίας στην οποία να προΐσταται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Η διαδικασία αυτή δεν θεωρείται αναγκαία ενόψει της οργανωτικής δομής της Εταιρείας.

•Μέρος Β΄ - Εσωτερικός έλεγχος

I. Εσωτερικός έλεγχος-Επιτροπή Ελέγχου

- η επιτροπή ελέγχου δεν συνέρχεται άνω των τριών (3) φορών ετησίως.

-δεν υφίσταται ειδικός και ιδιαίτερος κανονισμός λειτουργίας της επιτροπής ελέγχου, καθώς τα βασικά καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της ως άνω επιτροπής, προδιαγράφονται επαρκώς από τις κείμενες νομοθετικές διατάξεις.

-δεν διατίθενται ιδιαίτερα κονδύλια στην Επιτροπή για την εκ μέρους της χρήση υπηρεσιών εξωτερικών συμβούλων, καθώς η σύνθεση της Επιτροπής και οι εξειδικευμένες γνώσεις και εμπειρία των μελών αυτής διασφαλίζουν την αποτελεσματική λειτουργία της.

●Μέρος Γ' - Αμοιβές

I. Επίπεδο και διάρθρωση των αμοιβών

- δεν υφίσταται επιτροπή αμοιβών, αποτελούμενη αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη, ανεξάρτητα στην πλειονότητά τους, η οποία να έχει ως αντικείμενο τον καθορισμό των αμοιβών των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ και κατά συνέπεια δεν υπάρχουν ρυθμίσεις για τα καθήκοντα της εν λόγω επιτροπής, την συχνότητα συνεδριάσεών της και για άλλα θέματα που αφορούν την λειτουργία της. Η σύσταση παρόμοιας επιτροπής, ενόψει της δομής και λειτουργίας της Εταιρείας δεν κρίνεται ως αναγκαία.

- στις συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του ΔΣ δεν προβλέπεται ότι το ΔΣ μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν τέτοιου είδους αμοιβές.

- η αμοιβή κάθε εκτελεστικού μέλους του ΔΣ δεν εγκρίνεται από το ΔΣ μετά από πρόταση της επιτροπής αμοιβών, χωρίς την παρουσία των εκτελεστικών μελών αυτού, δεδομένου ότι δεν υφίσταται επιτροπή αμοιβών.

●Μέρος Δ' - Σχέσεις με τους μετόχους

I. Επικοινωνία με τους μετόχους

- δεν παρατηρήθηκε κάποια απόκλιση

II. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων

- δεν παρατηρήθηκε κάποια απόκλιση

1.3 Πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία επιπλέον των προβλέψεων του νόμου.

Η Εταιρεία εφαρμόζει πιστά τις προβλέψεις του κειμένου ως άνω νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση. Δεν υφίστανται κατά την παρούσα χρονική στιγμή εφαρμοζόμενες πρακτικές επιπλέον των ως άνω προβλέψεων.

2. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

2.1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ –ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ, ΑΛΛΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

2.1.1. Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο κατ' αρχάς μπορεί να αποτελείται, σύμφωνα με το καταστατικό από πέντε (5) έως εννέα (9) μέλη. Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από επτά (7) συμβούλους. Τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται από τη Γ.Σ. των μετόχων της Εταιρείας για πενταετή θητεία που παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως

επόμενη τακτική Γ.Σ. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και μη μέτοχος. Επίσης μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο, το οποίο, στην περίπτωση αυτή, υποχρεούται να ορίσει ένα φυσικό πρόσωπο για την άσκηση των εξουσιών του νομικού προσώπου ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη του Δ.Σ. μπορούν να επανεκλεγούν απεριόριστα και είναι ελευθέρως ανακλητά. Αν για οποιονδήποτε λόγο κενωθεί θέση συμβούλου, δεν επιβάλλεται στους συμβούλους που απομένουν, εφόσον ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το 1/2 του αριθμού των μελών, όπως είχε πριν από την έξοδο του απελθόντος συμβούλου και οι απομένοντες σύμβουλοι είναι τουλάχιστον τρεις, να εκλέξουν προσωρινά αντικαταστάτη για το υπόλοιπο της θητείας του συμβούλου που απήλθε, καθώς και το άρθρο 14 §2 του Καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 18 §8 του κ.ν.2190/1920 παρέχει την δυνατότητα αυτή. Σε κάθε περίπτωση πάντως τα μέλη που απέμειναν μπορούν να εκλέξουν αντικαταστάτη του απελθόντος συμβούλου, οπότε η εκλογή αυτή υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθ. 7β του Κ.Ν. 2190/20 όπως ισχύει και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην αμέσως επόμενη Τακτική ή Έκτακτη Γενική Συνέλευση η οποία μπορεί να αντικαταστήσει τον εκλεγέντα ακόμη και αν δεν υπάρχει αναγραφή σχετικού θέματος στην ημερήσια διάταξη. Οι πράξεις του συμβούλου, που εκλέχθηκε με αυτό τον τρόπο, θεωρούνται έγκυρες, ακόμη και αν η εκλογή του δεν εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση.

2.1.2. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει τον Πρόεδρο, τον Αντιπρόεδρο και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο δύναται δε να εκλέγει εντεταλμένους ή συμπράττοντες συμβούλους, καθορίζοντας τις αρμοδιότητες αυτών κατά περίπτωση. Ο Πρόεδρος διευθύνει τις συνεδριάσεις του Δ.Σ. Όταν ο πρόεδρος κωλύεται ή απουσιάζει τον αναπληρώνει στις αρμοδιότητες του ο Αντιπρόεδρος. Αν ο Αντιπρόεδρος επίσης απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνεται από τον πρεσβύτερο εκτελεστικό σύμβουλο.

2.1.3. Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί τη διοίκηση της Εταιρείας. Αποφασίζει για όλα τα θέματα και τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, εκτός από εκείνα τα ζητήματα που σύμφωνα με το νόμο ή το καταστατικό ανήκουν στην αρμοδιότητα της Γ.Σ. Τα άρθρα 16 και 17 του Καταστατικού της Εταιρείας καθορίζουν τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου και παρέχουν σ' αυτό την δυνατότητα να αναθέτει τις εξουσίες διαχείρισεως και εκπροσωπήσεως της Εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή μη, με ειδικότερο προσδιορισμό των εξουσιών, που επιτρέπεται να ανατίθενται στον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο, στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ως και σε λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τρίτους. Στο πλαίσιο αυτό, το Δ.Σ. μπορεί να αναθέτει την άσκηση των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρείας σε ένα ή περισσότερα μέλη καθορίζοντας ταυτόχρονα στη σχετική απόφαση την έκταση της ανάθεσης αυτής καθώς και το σχετικό χρονικό διάστημα. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί επίσης με απόφασή του να ορίζει ότι οι σύμβουλοι στους οποίους παραχωρούνται εξουσίες και αρμοδιότητες κατά τα ανωτέρω, έχουν δικαίωμα να παραχωρούν, μέσα στα πλαίσια που διαγράφονται από την απόφαση, μέρος ή το σύνολο των εξουσιών που τους δίνονται σε ένα ή περισσότερα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή σε υπαλλήλους της Εταιρείας ή σε άλλα πρόσωπα που έχουν τις απαραίτητες τεχνικές ή άλλες ιδιότητες. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει και το πρόσωπο που είναι εξουσιοδοτημένο για την παραλαβή των εγγράφων που κοινοποιούνται στην Εταιρεία.

2.1.4 Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται επίσης έκτακτα οποτεδήποτε μετά από πρόσκληση του Προέδρου του ή του αναπληρωτή του ή κατόπιν αιτήσεως δύο (2) τουλάχιστον Συμβούλων. Οι συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιούνται στην έδρα της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να συνεδριάζει εγκύτως και σε οποιοδήποτε άλλο τόπο, είτε στην Ελλάδα, είτε στο εξωτερικό, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένα μέλος δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων. Το Καταστατικό της Εταιρείας προβλέπει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για την συμμετοχή αυτών στην συνεδρίαση. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του. Η πρόσκληση πρέπει να γνωστοποιείται στα μέλη του τουλάχιστον δύο (2) εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση πρέπει να αναγράφονται με σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον στην συνεδρίαση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανένα μέλος δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων. Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ζητήσουν δύο (2) από τα μέλη του, με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή του αναπληρωτή του, στην οποία πρέπει με ποινή απαραδέκτου να αναφέρονται με σαφήνεια τα θέματα με τα οποία θα ασχοληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του υποχρεούται να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε προθεσμία επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Σε περίπτωση άρνησης του Προέδρου ή του αναπληρωτή του να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα στην προθεσμία αυτή ή εκπρόθεσμης σύγκλησης, επιτρέπεται στα μέλη που υπέβαλαν την αίτηση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά ημερών γνωστοποιώντας σχετική πρόσκληση στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη εφόσον η πρόσκληση προς τα μέλη του περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για την συμμετοχή τους στη συνεδρίαση.

2.1.5 Το Δ.Σ. βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύτως όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό το ήμισυ πλέον του ενός του όλου αριθμού των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων συμβούλων δύναται να είναι ελάσσων των τριών. Οι αποφάσεις του Δ.Σ. λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων συμβούλων, σε περίπτωση δε ισοψηφίας δεν υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου. Απών σύμβουλος επιτρέπεται να εκπροσωπείται από άλλον σύμβουλο με εξουσιοδότηση απλή που σημειώνεται στα πρακτικά και παραμένει στο αρχείο της Εταιρείας. Κάθε μέλος της Εταιρείας μπορεί να εξουσιοδοτεί μόνο έναν απόντα σύμβουλο. Η αντιπροσώπευση στο Διοικητικό Συμβούλιο δεν επιτρέπεται να ανατεθεί σε πρόσωπα που δεν είναι μέλη του.

2.1.6 Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο πρακτικών που υπογράφεται από τον Πρόεδρο ή από τον αναπληρωτή του και από τους συμβούλους που παρίστανται στη συνεδρίαση. Γραμματέας του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να είναι είτε μέλος του διοικητικού συμβουλίου είτε τρίτο πρόσωπο και εκλέγεται από το ΔΣ. Τα μέλη του ΔΣ δεν δικαιούνται να

αρνηθούν την υπογραφή των πρακτικών της συνεδρίασης στην οποία έχουν λάβει μέρος, όμως δικαιούνται να ζητήσουν την καταχώρηση της γνώμης τους, αν έχουν διαφωνήσει στη λήψη της απόφασης, κατά τη συνεδρίαση. Η άρνηση υπογραφής των πρακτικών συνεδρίασης από μέλος του Δ.Σ. πρέπει να καταχωρείται στα πρακτικά. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών του ΔΣ υπογράφονται από τον Πρόεδρο. Όταν αυτός κωλύεται ή απουσιάζει, αναπληρώνεται από τον αντιπρόεδρο, αυτός δε αναπληρώνεται από έναν από τους υπολοίπους συμβούλους, που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Αντίγραφα των πρακτικών εκδίδονται επισήμως από τα πρόσωπα αυτά, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του Δ.Σ. ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Δ.Σ. ακόμα και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

2.1.7. Κατά κανόνα, οι συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για τη χρήση του 2010 πραγματοποιήθηκαν με τη συμμετοχή του συνόλου των μελών του.

2.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ Μ'ΕΛΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

2.2.1 Το Δ.Σ. της εταιρίας αποτελείται από τα παρακάτω μέλη:

1. Πρόεδρος Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος, Γενικός Διευθυντής Πρόδρομος Εμφιετζόγλου. Εκτελεστικό μέλος
2. Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μελομένη Εμφιετζόγλου. Εκτελεστικό μέλος
3. Δημήτριος Κατσάνος, Σύμβουλος & Βοηθός Γενικού Διευθυντή. Εκτελεστικό μέλος
4. Βύρων Καψάλης, Σύμβουλος. Μη Εκτελεστικό μέλος
5. Γεώργιος Μήττας, Σύμβουλος. Μη Εκτελεστικό μέλος
6. Ηλίας Πόπηης, Σύμβουλος. Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
7. Νικόλαος Δόλλας, Σύμβουλος. Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος

Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από τη Γ.Σ της 27-6-2013 με επταμελή σύνθεση και πενταετή θητεία, ισχύουσα μέχρι την 28-6-2018.

2.2.2 Συνοπτικά βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόδρομος Εμφιετζόγλου γεννήθηκε στην Αθήνα. Είναι Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός και Πρόεδρος του Ομίλου της ΜΗΧΑΝΙΚΗΣ.

Η Μελομένη Εμφιετζόγλου γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη. Είναι κόρη του κ. Π. Εμφιετζόγλου, ιδιωτική υπάλληλος και Διευθύνουσα Σύμβουλος του Ομίλου της ΜΗΧΑΝΙΚΗΣ.

Ο Δημήτριος Κατσάνος γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη. Είναι Διπλωματούχος Μηχανολόγος Μηχανικός .

Ο Βύρων Καψάλης γεννήθηκε στην Κωνσταντινούπολη. Είναι δικηγόρος.

Ο Γεώργιος Μήττας γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη. Είναι δικηγόρος.

Ο Ηλίας Πόππης γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη. Είναι επιχειρηματίας.

Ο Νικόλαος Δόλλας γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη. Είναι δικηγόρος.

2.3 ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

2.3.1 Η επιτροπή Ελέγχου της οποίας οι αρμοδιότητες ορίζονται από τη κείμενη νομοθεσία αποτελείται από τα κάτωθι μέλη:

1. Ηλίας Πόππης (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος)
2. Βύρων Καψάλης (μη εκτελεστικό μέλος)
3. Γεώργιος Μήττας (μη εκτελεστικό μέλος)

2.3.2 Η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη χρήση 2013 συνεδρίασε δύο φορές.

2.3.3 Ο Τακτικός Ελεγκτής της Εταιρείας που διενεργεί τον έλεγχο των ετήσιων και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, δεν παρέχει στην Εταιρεία άλλου είδους ελεγκτικές υπηρεσίες, διασφαλίζοντας έτσι την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του.

3. Σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείριση κινδύνων

3.1 Ο εσωτερικός έλεγχος της Εταιρείας διενεργείται από την Υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου και πραγματοποιείται σύμφωνα με το Κανονισμό Εσωτερικού Ελέγχου.

3.1.1 Κατά την άσκηση του ελέγχου η Υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου λαμβάνει γνώση όλων των αναγκαίων βιβλίων, εγγράφων, αρχείων, τραπεζικών λογαριασμών και χαρτοφυλακίων της Εταιρείας και ζητεί την απόλυτη και διαρκή συνεργασία της Διοίκησης προκειμένου να της παρασχεθούν όλες οι απαιτούμενες πληροφορίες και στοιχεία με σκοπό την απόκτηση εκ μέρους της εύλογης διασφάλισης για την κατάρτιση μίας Έκθεσης η οποία θα είναι απαλλαγμένη από ουσιώδεις ανακρίβειες σχετικά με τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτήν. Ο έλεγχος δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν καθώς επίσης και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς αυτά αποτελούν αντικείμενο του ελέγχου εκ μέρους του νομίμου ελεγκτή της Εταιρείας.

3.1.2 Αντικείμενο του ελέγχου είναι η αξιολόγηση του γενικότερου επιπέδου και των διαδικασιών λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Σε κάθε ελεγχόμενη περίοδο επιλέγονται ορισμένες περιοχές-πεδία ελέγχου, ενώ σε σταθερή και μόνιμη βάση ελέγχονται και εξετάζονται αφενός μεν η λειτουργία και οργάνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αφετέρου η λειτουργία των 2 βασικών Υπηρεσιών που λειτουργούν με βάση τις διατάξεις του ν. 3016/2002, ήτοι η Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων και η Υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων.

3.2 Διαχείριση των κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία έχει επενδύσει στην ανάπτυξη και συντήρηση προηγμένων μηχανογραφικών υποδομών που εξασφαλίζουν μέσα από σειρά δικλείδων ασφαλείας την ορθή απεικόνιση των οικονομικών μεγεθών. Παράλληλα ανάλυση των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται σε ημερήσια βάση καλύπτοντας όλα τα σημαντικά πεδία της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Αντιπαραβολές πραγματοποιούνται μεταξύ πραγματικών, ιστορικών και προϋπολογισμένων λογαριασμών εσόδων και εξόδων με επαρκή λεπτομερή εξήγηση όλων των σημαντικών αποκλίσεων.

4. Λοιπά διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα ή επιτροπές της Εταιρείας

Δεν υφίστανται κατά την παρούσα χρονική στιγμή άλλα διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα ή επιτροπές της Εταιρείας

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων 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 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 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 τη 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, 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 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 ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» και των θυγατρικών αυτής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.6.31 των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στην ύπαρξη ληξιπροθέσμων οφειλών του Ομίλου και της Εταιρείας συνολικού ποσού 16.597 χιλ. ευρώ. Η επιτυχής έκβαση των προσπαθειών που καταβάλλονται για την βελτίωση της ρευστότητας αποτελεί καθοριστικής σημασίας γεγονός για την λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.
- γ) Για τη χρήση 2013 η εταιρία δεν έχει αποδεχθεί το φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994 και ως εκ τούτου υπόκειται στις προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις.

Θεσσαλονίκη, 27 Μαρτίου 2014
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΘ. ΣΚΑΜΠΑΒΙΡΙΑΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 14661

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΟΠΩΣ ΑΥΤΑ ΕΧΟΥΝ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ
ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 8196/06/Β/86/03
Μ. Αλεξάνδρου 91 Αμαρούσιο Αττικής 15124

Πίνακας Περιεχομένων

1	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	25
1.1	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	25
1.2	Κατάσταση Αποτελεσμάτων Περιόδου	26
1.3	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	27
1.4	Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	28
1.5	Κατάσταση ταμειακών ροών (Έμμεση μέθοδος)	29
2	Επεξηγηματικές σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2013	30
2.1	Γενικές Πληροφορίες	30
2.2	Φύση Δραστηριοτήτων	30
2.3	Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.....	31
2.4	Βασικές λογιστικές αρχές	32
2.4.1	Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	32
2.4.2	Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	33
2.4.3	Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις	37
2.4.4	Πληροφόρηση κατά τομέα	38
2.4.5	Ενοποίηση.....	38
2.4.6	Δομή του Ομίλου.....	39
2.4.7	Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	39
2.4.8	Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	40
2.4.9	Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	41
2.4.10	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	42
2.4.11	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων.....	42
2.4.12	Χρηματοοικονομικά μέσα.....	43
2.4.13	Αποθέματα	44
2.4.14	Εμπορικές απαιτήσεις	44
2.4.15	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	44
2.4.16	Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία ταξινομημένα ως κρατούμενα προς πώληση.....	44
2.4.17	Μετοχικό κεφάλαιο.....	45
2.4.18	Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος	45
2.4.19	Παροχές στο προσωπικό.....	46
2.4.20	Προβλέψεις.....	46
2.4.21	Αναγνώριση εσόδων και εξόδων.....	47
2.4.22	Διανομή μερισμάτων	47
2.5	Διαχείριση κινδύνων	48
2.6	Σημειώσεις για τις οικονομικές καταστάσεις.....	52
2.6.1	Οικονομικές πληροφορίες κατά γεωγραφικό τομέα.....	52
2.6.2	Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση.....	53
2.6.3	Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	53
2.6.4	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	54
2.6.5	Επενδύσεις σε ακίνητα	55
2.6.6	Επενδύσεις.....	55
2.6.7	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	56
2.6.8	Εμπορικές & λοιπές απαιτήσεις και προκαταβολές.....	57
2.6.9	Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	57
2.6.10	Λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	57
2.6.11	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	57
2.6.12	Ίδια κεφάλαια	58
2.6.13	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	60
2.6.14	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού.....	61
2.6.15	Λοιπές προβλέψεις	61

2.6.16	Εμπορικές υποχρεώσεις.....	62
2.6.17	Δανειακές υποχρεώσεις.....	62
2.6.18	Υποχρεώσεις σε Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις.....	62
2.6.19	Υποχρεώσεις από φόρους.....	62
2.6.20	Λοιπές υποχρεώσεις.....	63
2.6.21	Έξοδα διοίκησης.....	63
2.6.22	Λοιπά έσοδα και έξοδα εκμετάλλευσης.....	63
2.6.23	Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα – Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα.....	64
2.6.24	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	64
2.6.25	Κέρδη ανά μετοχή.....	65
2.6.26	Μερίσματα.....	65
2.6.27	Αριθμός & Παροχές απασχολούμενου προσωπικού.....	66
2.6.28	Παροχές προς τη διοίκηση.....	66
2.6.29	Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις.....	66
2.6.30	Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη.....	66
2.6.31	Ληξιπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	66
2.6.32	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	68

1 Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

1.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ:	Ποσά σε χιλ. Ευρώ				
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία					
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	2.6.3	2	2	2	2
Λοιπά άυλα	2.6.4	9	10	9	10
Συμμετοχές σε θυγατρικές		-	-	1	1
Συμμετοχές σε συγγενείς	2.6.6	34.491	16.481	22.065	22.065
Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις	2.6.6	0	0	(65)	(65)
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	2.6.7	31	31	31	31
		34.533	16.525	22.043	22.044
Κυκλοφοριακά Περιουσιακά Στοιχεία					
Εμπορικές απαιτήσεις	2.6.8	60	60	60	60
Απαιτήσεις από Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις	2.6.9	8.523	8.686	8.523	8.686
Λοιπά Κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού	2.6.10	36	35	36	35
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	2.6.11	13	34	13	34
Κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία	2.6.2	33.804	33.805	33.804	33.805
		42.437	42.620	42.437	42.620
Σύνολο Ενεργητικού		76.968	59.144	64.480	64.664
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	2.6.12	24.347	24.347	24.347	24.347
Υπερ Το Άρτιο	2.6.12	3.081	3.081	3.081	3.081
Συναλλαγματικές διαφορές	2.6.6	(3.320)	(1.910)	0	0
Τακτικό αποθεματικό	2.6.12	575	575	575	575
Λοιπά αποθεματικά	2.6.12	8.287	8.287	8.287	8.287
Αποτελέσματα εις νέον	2.6.12	21.850	4.052	6.042	7.664
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής		54.820	38.432	42.332	43.954
Δικαιώματα Μειοψηφίας		0	0	0	0
Σύνολο καθαρής θέσης		54.820	38.432	42.332	43.954
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Λοιπές προβλέψεις	2.6.15	350	350	350	350
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2.6.13	4.615	4.568	4.615	4.568
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων		4.965	4.918	4.965	4.918
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις (προμηθευτές, κλπ.)	2.6.16	34	32	34	32
Δάνεια τραπεζών	2.6.17	16.245	15.197	16.245	15.197
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις		1	1	1	1
Λοιπές υποχρεώσεις	2.6.20	903	563	903	563
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		17.183	15.792	17.183	15.792
Σύνολο Υποχρεώσεων		22.148	20.711	22.148	20.711
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		76.969	59.144	64.480	64.665

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Τυχόν διαφορές στα αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

1.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Περιόδου

Σημ:	Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή				
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	1/1- 31/12/2013	1/1- 31/12/2012	1/1- 31/12/2013	1/1- 31/12/2012	
Αποτέλεσμα αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	2.6.5	0	0	0	0
Έξοδα διοίκησης	2.6.21	(250)	(305)	(250)	(305)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	2.6.22	0	67	0	67
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	2.6.22	(106)	(206)	(106)	(206)
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(356)	(444)	(356)	(444)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	2.6.23	0	1	0	1
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	2.6.23	(1.219)	(1.788)	(1.219)	(1.788)
Αναλογία αποτελέσματος συγγενών επιχειρήσεων	2.6.6	19.419	1.473	0	0
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		18.200	(314)	(1.219)	(1.788)
Ζημιές (Κέρδη) προ φόρων		17.844	(758)	(1.575)	(2.231)
Φόρος εισοδήματος	2.6.13	(47)	(13)	(47)	(13)
Ζημιές (Κέρδη) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Καθαρό αποτέλεσμα περιόδου		17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Κατανομημένα σε :					
Μετόχους της μητρικής		17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-	-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	2.6.25	0,884	(0,038)	(0,081)	(0,112)

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Τυχόν διαφορές στα αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

1.3 Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		Ποσά σε χιλ. Ευρώ			
		Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Σημ:		1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012
Κέρδη-Ζημιές περιόδου		17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής	2.6.6	(1.410)	(132)	0	0
Συγκεντρωτικά Συνολικά εισοδήματα Περιόδου		16.388	(903)	(1.622)	(2.244)
Κατανεμόμενα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		16.388	(903)	(1.622)	(2.244)
Δικαιώματα Μειοψηφίας		0	0	0	0
		16.388	(903)	(1.622)	(2.244)

1.4 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ο ΟΜΙΛΟΣ	Σημ:	Ποσά σε χιλ. Ευρώ							Σύνολο προ δικαιωμάτων μειωφιας	Δικαιώματα Μειωφιας	Σύνολο
		Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ Το Άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποθεματικά συν/κων διαφορών	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο			
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2012		24.347	3.081	3.877	(1.777)	4.987	4.823	39.335	0	39.336	
Μεταβολή ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2012											
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 1/1-31/12/2012							(771)	(771)		(5.499)	
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου 1/1-31/12/2012	2.6.6				(132)			(132)	0	(327)	
Συνολική μεταβολή περιόδου		0	0	0	(132)	0	(770)	(903)	0	(903)	
Υπόλοιπο κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012		24.347	3.081	3.877	(1.908)	4.987	4.052	38.430	0	38.432	
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2013		24.347	3.081	3.877	(1.908)	4.987	4.052	38.430	0	38.432	
Μεταβολή ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2013											
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 1/1-31/12/2013							17.797	17.797		17.797	
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου 1/1-31/12/2013	2.6.6				(1.410)			(1.410)	0	(1.410)	
Συνολική μεταβολή περιόδου		0	0	0	(1.410)	0	17.798	16.388	0	16.388	
Υπόλοιπο κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013		24.347	3.081	3.877	(3.317)	4.987	21.849	54.817	0	54.820	
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ											
		Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ Το Άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο				
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2012		24.347	3.081	3.877	4.986	9.908	46.199				
Μεταβολή ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2012											
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 1/1-31/12/2012						(2.244)	(2.244)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου 1/1-31/12/2012				0		0	0				
Συνολική μεταβολή περιόδου		0	0	0	0	(2.244)	(2.244)				
Υπόλοιπο κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012		24.347	3.081	3.877	4.986	7.664	43.955				
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2013		24.347	3.081	3.877	4.986	7.664	43.955				
Μεταβολή ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2013											
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 1/1-31/12/2013						(1.622)	(1.622)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου 1/1-31/12/2013				0		0	0				
Συνολική μεταβολή περιόδου		0	0	0	0	(1.622)	(1.622)				
Υπόλοιπο κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013		24.347	3.081	3.877	4.986	6.042	42.333				

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Τυχόν διαφορές στα αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

1.5 Κατάσταση ταμειακών ροών (Έμμεση μέθοδος)

Σημ:	Ποσά σε χιλ. Ευρώ			
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1- 31/12/2013	1/1- 31/12/2012	1/1- 31/12/2013	1/1- 31/12/2012
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Αποτέλεσμα προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	17.844	(758)	(1.575)	(2.231)
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις / (Αποσβέσεις επιχορηγήσεων)	2	3	2	3
Προβλέψεις / (Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων)	0	(66)	0	(66)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(19.419)	(1.473)	0	0
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.219	1.788	1.219	1.788
<i>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1)	(8)	(1)	(8)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	342	425	342	425
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(170)	(0)	(170)	(0)
Καταβλημένοι φόροι	(0)	0	(0)	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(183)	(90)	(183)	(90)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Δάνεια χορηγηθέντα επιστραφέντα σε συνδεδεμένα μέρη	163	(62)	163	(62)
Τόκοι εισπραχθέντες	0	1	0	1
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες διακοπτόμενων εκμ/ων	0	0	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	163	(62)	163	(62)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις-Πληρωμές δανείων	(0)	173	(0)	173
Δάνεια χορηγηθέντα επιστραφέντα από συγγενείς επιχειρήσεις	0	0	0	0
Ταμειακές ροές από χρημ/κες δραστηριότητες διακοπτόμενων εκμ/ων	0	0	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(0)	173	(0)	173
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)	(20)	21	(21)	20
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	34	12	34	12
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	13	34	13	34

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Τυχόν διαφορές στα αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2 Επεξηγηματικές σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2013

2.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρία συστάθηκε με την υπ' αριθμ. 3674/1963 πράξη του Συμβολαιογράφου Καβάλας Παύλου Κωνσταντίνου Αγγελίδου, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 1/1963 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Δημητρίου Κατσιβα, με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920. Με την υπ' αριθμ. 55890/31.10.1963 απόφαση του Υπουργού Εμπορίου δόθηκε στην Εταιρία άδεια σύστασης και εγκρίθηκε το Καταστατικό της, (ΦΕΚ 671/14.11.1963). Ο ΑΦΜ της Εταιρίας είναι 094016507.

Στις 31 Ιουλίου 2007, με το υπ. αριθμ. 1324 Πρακτικό Δ.Σ. της Εταιρείας απεφασίσθη η διακοπή της βιομηχανικής δραστηριότητας της Εταιρείας, ενώ με την από 13.09.2007 απόφαση της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης (Αριθμ. Πρωτ.15/φ14.2.333.13.10266) ανεκλήθη η επ' αορίστου χρόνου άδεια λειτουργίας του εργοστασίου της Εταιρίας που αφορούσε στις παραγωγικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας ξύλου της Εταιρίας στη Νέα Αγχιάλο, και η οποία είχε χορηγηθεί με την από 22.02.2002 απόφαση της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης (Αριθμ. Πρωτ.15/φ14.2.333.12.247) .

Στις 24 Ιουνίου 2008 το Υπουργείο Ανάπτυξης με την υπ. αριθ. Κ2-7737 απόφασή του ενέκρινε την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων για την τροποποίηση της επωνυμίας της Εταιρείας, έπειτα, στις 27 Ιουνίου 2008, το Υπουργείο Ανάπτυξης με την υπ. αριθ. Κ2-8279 απόφασή του ενέκρινε τις αποφάσεις της Γενικής συνέλευσης για την τροποποίηση των σχετικών άρθρων του Καταστατικού της εταιρίας περί του σκοπού της Εταιρίας και της διάρκειας αυτής. Συγκεκριμένα, αποφασίσθηκε η τροποποίηση της εταιρικής επωνυμίας σε **"ΒΑΛΚΑΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**, η τροποποίηση του σκοπού της Εταιρείας, ώστε να μην περιλαμβάνονται σ' αυτόν δραστηριότητες σχετιζόμενες με βιομηχανική παραγωγή και παρατάθηκε η διάρκεια της Εταιρείας μέχρι 14.11.2043. Οι ανωτέρω αποφάσεις δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ ΤΑΕ & ΕΠΕ 5261/25-6-08 & 5820/30-6-08.

Η έδρα της Εταιρίας βρίσκεται στο Δήμο Αγίου Αθανασίου (Δημοτικό Διαμέρισμα Νέας Αγχιάλου) Θεσσαλονίκης και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στο 15ο χλμ. Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Βέροιας.

Η Εταιρία είναι καταχωρημένη στα Μητρώα Αωνύμων Εταιριών του Υπουργείου Ανάπτυξης, Διεύθυνση Αωνύμων Εταιριών και ΕΠΕ με Αρ. 8196/06/Β/86/03.

Η Εταιρία είναι εισηγμένη στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. από την 10η Ιανουαρίου 1990.

2.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Η βασική δραστηριότητα της Εταιρίας έως και την 31η Ιουλίου 2007 ήταν η παραγωγή, εισαγωγή και διάθεση προϊόντων ξυλείας με κυριότερα προϊόντα παραγωγής:

Μορισσανίδες επενδεδυμένες με καπλαμά ή μελαμίνη και

MDF επενδεδυμένο με καπλαμά ή μελαμίνη

Η διοίκηση της εταιρείας αποφάσισε την 31^η Ιουλίου 2007 την διακοπή της παραγωγικής της δραστηριότητας στον τομέα του Ξύλου, και η σχετική δραστηριότητα, μετά και την τροποποίηση του σκοπού (βλ. παρ. 2.1) παρουσιάζεται ως διακοπτόμενη (αναλ. Σημ.2.6.2.)

Η Α' επαναληπτική Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ΒΑΛΚΑΝ Α.Ε., η οποία πραγματοποιήθηκε στις 22/12/2006 στην έδρα της Εταιρείας στον Αγχίαλο Θεσσαλονίκης ενέκρινε το θέμα της ημερήσιας διάταξης για διεύρυνση του εταιρικού σκοπού της Εταιρείας με επέκταση των δραστηριοτήτων της στους παρακάτω τομείς:

Επενδύσεις για την ανάπτυξη αστικών και μη ακινήτων και κατασκευή μεγάλων οικιστικών μονάδων,

Αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών και μη ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία ή σε τρίτους.

Οικοδομικές επιχειρήσεις και ειδικότερα ανάληψη οικοδομικών εργασιών, ανέγερση και εκμετάλλευση κτηριακών συγκροτημάτων και εγκαταστάσεων, στο εσωτερικό και στο εξωτερικό.

Έρευνα αγοράς τιμών πωλήσεων και μισθώσεων ακινήτων, και άσκηση κτηματικών εργασιών με αντικείμενο την διαμεσολάβηση στην αγορά, πώληση και εκμίσθωση ακινήτων.

Συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς ως και σε επιχειρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα.

Στη συνέχεια και βάση απόφασης της συνελθούσης την 24-06-08 Α' Επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, επήλθε τροποποίηση του σκοπού της Εταιρείας, ώστε να μην περιλαμβάνονται σ' αυτόν δραστηριότητες σχετιζόμενες με βιομηχανική παραγωγή. Η ανωτέρω απόφαση δημοσιεύτηκε και στο ΦΕΚ 5820/30-6-08

2.3 Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), περιλαμβανομένων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ) και ερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2013.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με την αποτίμηση ορισμένων επενδύσεων σε μετοχές, επενδυτικών ακινήτων και παραγών (προθεσμιακών συμβολαίων συναλλάγματος), σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, απαιτεί τη χρήση κρίσιμων λογιστικών εκτιμήσεων. Επίσης απαιτείται η κρίση της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι εξαιρετικά πολύπλοκοι ή οι τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, αναφέρονται στις Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις στη σημείωση 2.4.4.

2.4 Βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2012 και έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

Στις περιπτώσεις που κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναμορφώθηκαν για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου για την πιθανή επίδραση από την εφαρμογή αυτών των τροποποιήσεων παρατίθεται στην συνέχεια κατά περίπτωση.

2.4.1 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις και Διερμηνείες των ΔΠΧΑ εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2013 ή μεταγενέστερα. Τα σημαντικότερα Πρότυπα και Διερμηνείες αναφέρονται ακολούθως:

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» - Παρουσίαση στοιχείων των Λοιπών Συνολικών Εσόδων**

Τον Ιούνιο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση των τροποποιήσεων του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Οι τροποποιήσεις αυτές αναφέρονται στον τρόπο παρουσίασης στοιχείων των Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

- **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση σε Εύλογες Αξίες»**

Τον Μάιο του 2011 το IASB προέβη στην έκδοση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση σε Εύλογες Αξίες». Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει τον ορισμό της εύλογης αξίας και παρουσιάζει σε ένα ενιαίο πρότυπο το πλαίσιο αναφορικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Το ΔΠΧΑ 13 εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που άλλα ΔΠΧΑ απαιτούν ή επιτρέπουν την αποτίμηση στοιχείων σε εύλογες αξίες. Το ΔΠΧΑ 13 δεν εισάγει νέες απαιτήσεις αναφορικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας ενός στοιχείου του ενεργητικού ή μίας υποχρέωσης. Επιπλέον, δεν αλλάζει το τι ορίζουν άλλα Πρότυπα αναφορικά με τα ποια στοιχεία αποτιμώνται σε εύλογες αξίες και δεν αναφέρεται στον τρόπο παρουσίασης των μεταβολών της εύλογης αξίας στις Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Αναθεώρηση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους»**

Τον Ιούνιο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους». Η αναθεώρηση αυτή έχει ως σκοπό να βελτιώσει θέματα αναγνώρισης και γνωστοποίησης απαιτήσεων αναφορικά με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών. Με βάση το αναθεωρημένο πρότυπο καταργείται η μέθοδος του περιθωρίου και συνεπώς η δυνατότητα αναβολής της αναγνώρισης αναλογιστικών κερδών ή ζημιών, ενώ παράλληλα απαιτεί οι επανεκτιμήσεις της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) συμπεριλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών που προέκυψαν κατά την περίοδο αναφοράς να αναγνωρίζονται στην κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Με βάση το αναθεωρημένο πρότυπο ο Όμιλος/η Εταιρεία αναμόρφωσε τη συγκριτική περίοδο σύμφωνα με τις οριζόμενες μεταβατικές

διατάξεις του ΔΛΠ 19 και σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη».

- **ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες Απογύμνωσης (Stripping Costs) στην Παραγωγική Φάση του Επίγειου Ορυχείου»**

Τον Οκτώβριο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση της ΕΔΔΠΧΑ 20. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει πότε η παραγωγή εξόρυξης θα πρέπει να οδηγεί στην αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού και πώς πρέπει να αποτιμάται το εν λόγω στοιχείο τόσο κατά την αρχική αναγνώριση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις» - Συμφωνισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Τον Δεκέμβριο του 2011, το IASB δημοσίευσε νέες απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων, να διενεργούν με καλύτερο τρόπο συγκρίσεις μεταξύ Οικονομικών Καταστάσεων που δημοσιεύονται βάσει των ΔΠΧΑ και αυτών που δημοσιεύονται βάσει των US GAAP.

Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» - Κρατικά δάνεια

Τον Μάρτιο του 2012, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης του ΔΠΧΑ 1 σύμφωνα με την οποία οι υιοθετούντες για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ που έχουν λάβει κρατικά δάνεια με προνομιακό επιτόκιο, έχουν τη δυνατότητα της μη αναδρομικής εφαρμογής των ΔΠΧΑ στην απεικόνιση αυτών των δανείων κατά τη μετάβαση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλος 2009 - 2011**

Το IASB προχώρησε τον Μάιο του 2012 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλος 2009 - 2011», το οποίο αποτελείται από μία σειρά προσαρμογών σε 5 Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Τα πρότυπα στα οποία πραγματοποιούνται βελτιώσεις είναι τα ΔΠΧΑ 1, ΔΛΠ 1, ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 34.

2.4.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα και Αναθεωρήσεις Προτύπων, αλλά και οι ακόλουθες Διερμηνείες για τα υπάρχοντα Πρότυπα, έχουν δημοσιευθεί αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ, είτε δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Συγκεκριμένα:

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (αναβολή της εφαρμογής)**

Το IASB προχώρησε στις 12/11/2009 στην έκδοση νέου Προτύπου, του αναθεωρημένου ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» το οποίο και σταδιακά θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση». Σημειώνεται ότι τον Οκτώβριο του 2010 το IASB προέβη στην έκδοση προσθηκών αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που η οικονομική οντότητα έχει επιλέξει να αποτιμά σε εύλογες αξίες. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη αποτίμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των συμβατικών ταμειακών ροών του στοιχείου

αυτού. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει αναταξινομήσεις, εκτός από τις περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης αλλάξει, και στην προκειμένη περίπτωση απαιτείται να αναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά μέσα. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9 όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Εντούτοις, η Διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Τον Νοέμβριο του 2013 το IASB προέβη σε τροποποιήσεις του προτύπου. Προστέθηκε ένα κεφάλαιο το οποίο αναθεωρεί σημαντικά τη λογιστική αντιστάθμιση και θέτει σε εφαρμογή ένα νέο μοντέλο που βελτιώνει τη συσχέτιση της λογιστικής με τη διαχείριση του κινδύνου, ενώ εισάγονται βελτιώσεις και στις γνωστοποιήσεις αναφορικά με τη λογιστική αντιστάθμισης και τη διαχείριση του κινδύνου. Με την τροποποίηση είναι άμεσα διαθέσιμες οι βελτιώσεις αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις που αφορούν τη μεταβολή της εύλογης αξίας ενός ιδίου χρέους της επιχείρησης, όπως περιλαμβάνονταν στο πρότυπο. Τέλος, το IASB αποφάσισε να αναβάλλει την εφαρμογή του προτύπου (ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2015), καθώς οι διεργασίες δεν έχουν ολοκληρωθεί και δεν θα μπορούσε να δοθεί επαρκής χρόνος προετοιμασίας στις επιχειρήσεις. Παρόλα αυτά οι επιχειρήσεις μπορούν να αποφασίσουν την άμεση εφαρμογή του. Το παρόν Πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο» (Joint Arrangements), ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Οντότητες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Μάιο του 2011 το IASB εξέδωσε τρία νέα Πρότυπα και συγκεκριμένα τα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12. Το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» αναφέρει ένα μοντέλο ενοποίησης που καθορίζει τον έλεγχο ως τη βάση για την ενοποίηση όλων των τύπων επιχειρήσεων. Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και την ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση – Οικονομικές Μονάδες Ειδικού Σκοπού». Το ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο» καθορίζει τις αρχές αναφορικά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των μελών που συμμετέχουν σε έναν Κοινό Διακανονισμό (Joint Arrangement). Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» και τη ΜΕΔ 13 «Από Κοινού Ελεγχόμενες Οικονομικές Μονάδες – Μη Νομισματικές Συνεισφορές από Μέλη μίας Κοινοπραξίας». Το ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Οντότητες» συνενώνει, εμπλουτίζει και αντικαθιστά τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τις θυγατρικές, τις από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις, τις συγγενείς επιχειρήσεις και τις μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις. Ως συνέπεια των ανωτέρω νέων Προτύπων, το IASB εξέδωσε επίσης το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 με τίτλο ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και το τροποποιημένο ΔΛΠ 28 με τίτλο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες». Τα νέα Πρότυπα έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Τα προαναφερθέντα Πρότυπα εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2012.

- **Οδηγός Μετάβασης: Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο, Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Οντότητες (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12) (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013)**

Τον Ιούνιο του 2012, το IASB προέβη στην εν λόγω έκδοση η οποία παρέχει διευκρινίσεις αναφορικά με τις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 10. Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπλέον πρόσθετες διευκολύνσεις κατά την μετάβαση στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 μειώνοντας τις απαιτήσεις παροχής προσαρμοσμένων

συγκριτικών πληροφοριών μόνο κατά την προηγούμενη συγκριτική περίοδο. Επιπλέον, αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις για μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις, οι τροποποιήσεις αφαιρούν την απαίτηση παρουσίασης συγκριτικής πληροφόρησης για τις περιόδους πριν την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2013, αλλά ουσιαστικά θα εφαρμοστούν από την ημερομηνία εφαρμογής των σχετικών προτύπων, ήτοι από 01 Ιανουαρίου 2014. Οι παρούσες τροποποιήσεις εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Απρίλιο του 2013.

- **Επενδυτικές Οντότητες (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 ΚΑΙ ΔΛΠ 27) (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Οκτώβριο του 2012, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27. Οι τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή στην κατηγορία «Επενδυτικές Οντότητες». Το IASB χρησιμοποιεί τον όρο «Επενδυτικές Οντότητες» για να αναφερθεί σε όσες δραστηριοποιούνται αποκλειστικά στην επένδυση κεφαλαίων για τις αποδόσεις από την υπεραξία του κεφαλαίου, για εισόδημα από επενδύσεις ή και τα δύο. Οι επενδυτικές οντότητες θα πρέπει να αξιολογούν την απόδοση των επενδύσεών τους με βάση την εύλογη αξία. Στην εν λόγω κατηγορία μπορούν να συμπεριληφθούν εταιρίες ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων, οργανισμοί διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ταμεία, κρατικά επενδυτικά κεφάλαια και λοιπά επενδυτικά κεφάλαια. Ορίζεται, ως εξαίρεση στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 10 σχετικά με την ενοποίηση, ότι οι επενδυτικές οντότητες θα επιμετρούν συγκεκριμένες θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και δεν θα τις ενοποιούν, παραθέτοντας τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Οι παρούσες τροποποιήσεις εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Νοέμβριο του 2013.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» - Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Δεκέμβριο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» προκειμένου να παράσχει διευκρινήσεις αναφορικά με τις απαιτήσεις του Προτύπου αναφορικά με τις περιπτώσεις συμφηφισμού. Οι τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Η παρούσα τροποποίηση εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2012.

- **Τροποποίηση στο ΔΛΠ 36 «Μείωση της Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού» - Γνωστοποιήσεις για το Ανακτήσιμο Ποσό Μη-Χρηματοοικονομικών Στοιχείων του Ενεργητικού (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Μάιο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 36 «Μείωση της Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού». Η παρούσα τροποποίηση ορίζει τις γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να πραγματοποιούνται αναφορικά με το ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου του ενεργητικού που έχει υποστεί μείωση της αξίας του, εάν αυτό το ποσό βασίζεται στην εύλογη αξία μείον τα κόστη πώλησης. Προγενέστερη εφαρμογή επιτρέπεται εφόσον η εταιρία έχει ήδη εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση σε Εύλογες Αξίες». Η τροποποίηση έχει εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Η παρούσα τροποποίηση εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2013.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» - Αντικατάσταση παραγώγων και αναστολή της λογιστικής αντιστάθμισης (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Ιούνιο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση». Ο στόχος των προτεινόμενων τροποποιήσεων είναι η εισαγωγή μίας εξαίρεσης περιορισμένου σκοπού, αναφορικά με την αναστολή της λογιστικής αντιστάθμισης, σύμφωνα με τις αρχές του ΔΛΠ 39. Συγκεκριμένα, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις, προτείνεται μία εξαίρεση όταν ο αντισυμβαλλόμενος ενός παραγώγου που έχει προσδιοριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, αντικαθίσταται από έναν κύριο αντισυμβαλλόμενο, ως αποτέλεσμα αλλαγών σε νόμους ή κανονισμούς. Σχετική εξαίρεση θα περιλαμβάνεται και στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Οι τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Η παρούσα τροποποίηση εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2013.

- **ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές (Levies)» (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Μάιο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση της ΕΔΔΠΧΑ 21. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει πότε μία εταιρία θα πρέπει να αναγνωρίσει την υποχρέωση για την καταβολή εισφοράς που έχει επιβληθεί από το κράτος, στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το ΕΔΔΠΧΑ 21 είναι μία διερμηνεία του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού». Το ΔΛΠ 37 θέτει τα κριτήρια για την αναγνώριση μίας υποχρέωσης, ένα εκ των οποίων είναι η παρούσα δέσμευση που προκύπτει από γεγονός του παρελθόντος, γνωστό ως δεσμευτικό γεγονός. Η διερμηνεία αναφέρει ότι το δεσμευτικό γεγονός που δημιουργεί την υποχρέωση για την καταβολή της εισφοράς είναι η ενέργεια που περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία και η οποία επιφέρει την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία έχει εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.. Η παρούσα διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» - Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων (εφαρμογή από 01/07/2014)**

Τον Νοέμβριο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζομένους». Η παρούσα τροποποίηση έχει εφαρμογή σε εισφορές εργαζομένων ή τρίτων μερών αναφορικά με προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο σκοπός της παρούσας τροποποίησης είναι να μειώσει την πολυπλοκότητα της λογιστικής αντιμετώπισης των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τα έτη υπηρεσίας του εργαζομένου, όπως είναι χαρακτηριστικά οι εισφορές που υπολογίζονται ως σταθερό ποσοστό επί της μισθοδοσίας. Η τροποποίηση έχει εφαρμογή από την 01 Ιουλίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλοι 2010 - 2012 & 2011 - 2013 (εφαρμογή από 01/07/2014)**

Το IASB προχώρησε τον Δεκέμβριο του 2013 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλοι 2010 - 2012 & 2011 - 2013». Στον Κύκλο 2010 - 2012 περιλαμβάνονται βελτιώσεις για τα πρότυπα ΔΠΧΑ 2, ΔΠΧΑ 3, ΔΠΧΑ 8, ΔΠΧΑ 13, ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 24 και ΔΛΠ 38 ενώ στον Κύκλο 2011 - 2013 οι βελτιώσεις αφορούν τα Πρότυπα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 3, ΔΠΧΑ 13 και ΔΛΠ 40. Οι βελτιώσεις στα Πρότυπα έχουν εφαρμογή από την 01 Ιουλίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.. Οι εν λόγω ετήσιες βελτιώσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί λογαριασμοί ρυθμιζόμενων δραστηριοτήτων» (εφαρμογή από 01/01/2016)**

Τον Ιανουάριο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση του προτύπου «Μεταβατικοί λογαριασμοί ρυθμιζόμενων δραστηριοτήτων». Σκοπός του εν λόγω Προτύπου είναι να επιτευχθεί η συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται σε καθεστώς προσδιορισμού τιμών

μέσω ενός ρυθμιστικού πλαισίου (rate-regulated activities). Ο ρυθμιζόμενος προσδιορισμός των τιμών μπορεί να επηρεάσει σημαντικά την αξία και το χρόνο αναγνώρισης του εσόδου μίας εταιρίας. Δεν επιτρέπεται η εφαρμογή του εν λόγω Προτύπου για τις εταιρίες που εφαρμόζουν ήδη τα ΔΠΧΑ. Το Πρότυπο έχει εφαρμογή από την 01 Ιανουαρίου 2016, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Ο. Το εν λόγω Πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.4.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις

Η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί από τη διοίκηση τον σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων οι οποίες επηρεάζουν τα δημοσιευμένα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις, όπως επίσης την γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα δημοσιευμένα ποσά εσόδων και εξόδων κατά την περίοδο αναφοράς. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτά τα οποία έχουν εκτιμηθεί. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις επαναξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται τόσο στην εμπειρία του παρελθόντος όσο και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων και των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θεωρούνται λογικά με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

- **Φόροι εισοδήματος**

Ο Όμιλος / η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος σε πολυάριθμες φορολογικές δικαιοδοσίες. Σημαντικές εκτιμήσεις απαιτούνται για τον καθορισμό της πρόβλεψης για φόρους εισοδήματος, καθώς και για τον καθορισμό των προβλέψεων για φόρους εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής καθορισμός του φόρου είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της επιχείρησης. Ο Όμιλος / η Εταιρεία αναγνωρίζουν υποχρεώσεις για αναμενόμενα θέματα φορολογικού ελέγχου, βασιζόμενοι σε εκτιμήσεις του κατά πόσο θα οφείλονται επιπλέον φόροι. Όταν το τελικό αποτέλεσμα από τους φόρους αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που είχαν αρχικά λογιστεί, τέτοιες διαφορές θα έχουν επίδραση στο φόρο εισοδήματος και στις προβλέψεις για αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο κατά την οποία τα ποσά αυτά έχουν καθορισθεί.

- **Προβλέψεις**

Επισφαλών Απαιτήσεων απεικονίζονται με τα ποσά τα οποία είναι πιθανόν να ανακτηθούν. Μόλις γίνει γνωστό ότι ένας συγκεκριμένος λογαριασμός υπόκειται σε κίνδυνο μεγαλύτερο του συνήθους πιστωτικού κινδύνου (π.χ. χαμηλή πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, διαφωνία σχετικά με την ύπαρξη της απαίτησης ή το ποσό αυτής κ.λπ.), τότε ο λογαριασμός αναλύεται και καταγράφεται εάν οι συνθήκες υποδηλώνουν ότι η απαίτηση είναι ανείσπρακτη.

- **Ενδεχόμενα γεγονότα**

Ο Όμιλος / η Εταιρεία εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του. Η διοίκηση κρίνει ότι οποιοδήποτε διακανονισμοί δε θα επηρέαζαν σημαντικά την οικονομική

θέση του Ομίλου / Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2011. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις και τις απαιτήσεις είναι μία πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μία αύξηση ή μία μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Ομίλου στο μέλλον.

- **Εύλογες αξίες και ωφέλιμες ζωές των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων**

Η Διοίκηση προβαίνει σε ορισμένες εκτιμήσεις αναφορικά με την εύλογη αξία των επενδυτικών της ακινήτων. Η εκτίμηση βασίζεται σε εκθέσεις ανεξάρτητων εμπειρογνώμων. Επίσης προβαίνει στην εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής των αποσβέσιμων παγίων.

2.4.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Ο Όμιλος δραστηριοποιούνταν στην παραγωγή, εισαγωγή και διάθεση προϊόντων ξυλείας, στην κατασκευή δημοσίων και ιδιωτικών έργων, την ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων καθώς και στην εμπορία των προϊόντων των βιομηχανιών του ομίλου.

Με δεδομένο ότι η δραστηριότητα του ομίλου που αφορά την παραγωγή και εμπορία ξύλου έχει διακοπεί ο Όμιλος παρέχει πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα καθώς δραστηριοποιείται σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές κυρίως μέσω των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις.

2.4.5 Ενοποίηση

Συγγενείς: Είναι οι επιχειρήσεις αυτές πάνω στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστούν είτε θυγατρικές είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τον όμιλο συνιστούν ότι το κατεχόμενο ποσοστό μεταξύ 20% και 50% δικαιωμάτων ψήφου μίας εταιρίας υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην εταιρία αυτή. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος και κατόπιν θεωρούνται ότι χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Στο τέλος κάθε χρήσης, το κόστος αυξάνεται με την αναλογία της επενδύτριας επιχείρησης στις μεταβολές της καθαρής θέσης της επενδυόμενης επιχείρησης και μειώνεται με τα λαμβανόμενα από τη συγγενή μερίσματα.

Όσον αφορά την υπεραξία απόκτησης, αυτή μειώνει την αξία της συμμετοχής με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης, όταν μειώνεται η αξία της.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συνδεδεμένων επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ το μερίδιο των μεταβολών των αποθεματικών μετά την εξαγορά,

αναγνωρίζεται στα αποθεματικά. Οι σωρευμένες μεταβολές επηρεάζουν την λογιστική αξία των επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Όταν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημίες σε μία συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή της στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες, εκτός και αν έχει καλύψει υποχρεώσεις ή έχει ενεργήσει πληρωμές εκ μέρους της συγγενούς επιχείρησης και εν γένη εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Μη πραγματοποιημένες ζημίες απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των συνδεδεμένων επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

2.4.6 Δομή του Ομίλου

Εκτός από την μητρική Εταιρία στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης και της καθαρής θέσης και οι κάτωθι επιχειρήσεις.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
VALKAN HOLDING Limited	Κύπρος	100%	Ολική
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ	Ρωσία	21,25%	Καθαρή θέση
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΛΕΥΚΟΡΩΣΙΑ	Λευκορωσία	25,00%	Καθαρή θέση
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ	Αίγυπτος	25,00%	Καθαρή θέση

Στην τρέχουσα περίοδο η συγγενής ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ προχώρησε στην αποτίμηση των επενδυτικών της ακινήτων από την οποία προέκυψαν καθαρά μετά από φόρους κέρδη ποσού €83,980χιλ. Αντίστοιχα η συγγενής εταιρεία ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ από την αποτίμηση των επενδυτικών της ακινήτων αναγνώρισε καθαρά μετά από φόρους κέρδη ποσού €6,054χιλ. Η ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ στην τρέχουσα περίοδο αναγνώρισε επίσης ζημίες απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού €20,000χιλ.

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η μητρική εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Ελλάδα και κατέχει το 73,48% της ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Κατά τη διάρκεια του 2013 το ποσοστό συμμετοχής της μητρικής εταιρίας στην «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μεταβλήθηκε από 73,44% (31/12/2012) σε 73,48% (31/12/2013).

2.4.7 Μετατροπή ξένου νομίσματος

Τα νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και οι νομισματικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα της επιχείρησης με την ισοτιμία λειτουργικού και ξένου νομίσματος της ημερομηνίας Ισολογισμού. Οι προκύπτουσες συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου. Τα μη νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις που

εκφράζονται σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Εξαιρέση από τη ρύθμιση αυτή αποτελούν τα μη νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή σε άλλη εκτός του κόστους κτήσεως αξία και τα οποία μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες της ημερομηνίας κατά την οποία προσδιορίστηκε η επιμέτρηση αυτή. Στην περίπτωση αυτή οι προκύπτουσες συναλλαγματικές διαφορές ακολουθούν τον λογιστικό χειρισμό της αναγνώρισης της διαφοράς μεταξύ προηγούμενης λογιστικής αξίας των στοιχείων αυτών και της επιμέτρησης στην εύλογη, ή την άλλη εκτός του κόστους κτήσεως αξία.

Όταν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας επιχείρησης παρουσιάζονται σ' ένα νόμισμα διαφορετικό από το λειτουργικό της νόμισμα, η μετατροπή των στοιχείων αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το λειτουργικό νόμισμα στο νόμισμα παρουσίασης γίνεται ως εξής:

- α) τα στοιχεία του ενεργητικού και οι υποχρεώσεις μετατρέπονται με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας του ισολογισμού.
- β) τα στοιχεία της καθαρής θέσης μετατρέπονται με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας που τα στοιχεία αυτά προέκυψαν.
- γ) τα αποτελέσματα κάθε περιόδου μετατρέπονται με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών που τα σχετικά στοιχεία εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών προέκυψαν. Η μέση σταθμική συναλλαγματική ισοτιμία της περιόδου μπορεί να χρησιμοποιείται, αν το αποτέλεσμα που προκύπτει με τον τρόπο αυτό προσεγγίζει εκείνο που θα προέκυπτε από τη χρήση των πραγματικών ισοτιμιών που ίσχυαν όταν έγιναν οι σχετικές συναλλαγές.
- δ) Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την κατά τα ανωτέρω μετατροπή αναγνωρίζονται σε αποθεματικό της καθαρής θέσης.

2.4.8 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεώς τους ή στις αξίες τεκμαιρόμενου κόστους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάσει ευλόγων αξιών κατά τις ημερομηνίες μετάβασης, μείον, κατ' αρχήν τις σωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν απαξιώσεων των παγίων. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Κτίρια	20-50 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	4-20 έτη
- Μεταφορικά μέσα	6-12 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός	4-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα. Οι επισκευές και συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της περιόδου που πραγματοποιήθηκαν.

2.4.9 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα είναι οι επενδύσεις που αφορούν όλα εκείνα τα ακίνητα (στα οποία περιλαμβάνονται η γη, τα κτίρια ή τα μέρη κτιρίων ή και τα δύο) τα οποία κατέχονται από τον ιδιοκτήτη (ή από τον μισθωτή σε περίπτωση χρηματοοικονομικής μίσθωσης), είτε για να αποκομίσει μισθώματα από την εκμίσθωσή τους είτε για την αύξηση της αξίας τους (ενίσχυση κεφαλαίου) ή και για τα δύο.

Μια επιχείρηση εκτιμά σύμφωνα με τα κριτήρια αναγνώρισης όλα τα έξοδα που πραγματοποιεί για μια επένδυση σε ακίνητα κατά τη χρονική στιγμή που αυτά πραγματοποιούνται. Αυτά τα έξοδα περιλαμβάνουν έξοδα που αρχικά πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση του ακινήτου και έξοδα που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα για την προσθήκη ή την αντικατάσταση μέρους του ακινήτου. Σύμφωνα με τα κριτήρια αναγνώρισης, μια επιχείρηση δεν περιλαμβάνει τα έξοδα επισκευής στη λογιστική αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα, τα οποία είναι έξοδα που αναγνωρίζονται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους, το οποίο είναι προσαυξημένο με όλα εκείνα τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους (π.χ. συμβολαιογραφικά, μεσιτικά, φόροι μεταβίβασης). Το κόστος ενός ακινήτου για επένδυση είναι η ισοδύναμη, τοις μετρητοίς, τιμή. Στην περίπτωση που η πληρωμή για την απόκτηση ενός ακινήτου για επένδυση αναβάλλεται πέρα από τα συνήθη πιστωτικά όρια, τότε η διαφορά μεταξύ του συνόλου των πληρωμών και του ισοδύναμου, τοις μετρητοίς, ποσού θα αναγνωρίζεται και θα απεικονίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης, ως τόκοι (έξοδα) καθ' όλη τη διάρκεια της πίστωσης.

Το κόστος μιας επένδυσης που ιδιοκατασκευάζεται από την επιχείρηση, περιλαμβάνει όλα τα έξοδα τα οποία απαιτήθηκαν προκειμένου να κατασκευαστεί, με την προϋπόθεση ότι το συνολικό κόστος δεν ξεπερνά το ανακτήσιμο ποσό.

Η αποτίμηση μιας επένδυσης μετά την αρχική καταχώρηση, μπορεί να γίνει είτε την πολιτική του κόστους κτήσης είτε την πολιτική της εύλογης αξίας. Η λογιστική πολιτική που επιλέγεται, πρέπει να εφαρμόζεται για όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Πολιτική του Κόστους Κτήσης: Μετά την αρχική αναγνώριση, η επιχείρηση μπορεί να αποτιμά τα ακίνητά της, στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές από μείωση της αξίας τους (εφαρμογή των όσων ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 16).

Πολιτική εύλογης αξίας: Η εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη εμπορική συναλλαγή. Η εύλογη αξία εξαιρεί μια εκτιμημένη τιμή προσαυξημένη ή μειωμένη εξαιτίας ειδικών όρων ή περιστάσεων, όπως ασυνήθιστη χρηματοδότηση, πώληση με συμφωνία επαναμίσθωσης, ειδικές αντιπαροχές ή παραχωρήσεις που γίνονται από οποιονδήποτε σχετίζεται με την πώληση.

Κάθε κέρδος (ή ζημιά) που προκύπτει από μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης, συνιστά αποτέλεσμα και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία προκύπτει.

Προσδιοριστικός παράγοντας της εύλογης αξίας είναι η τρέχουσα τιμή σε μια ενεργό αγορά για όμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και στην ίδια κατάσταση. Εάν δεν υπάρχουν τρέχουσες τιμές για όμοια ακίνητα σε μία ενεργό αγορά στην ίδια τοποθεσία, τότε μπορούν να χρησιμοποιούνται:

- Τρέχουσες τιμές μιας ενεργούς αγοράς για διαφορετικά ακίνητα, με αντίστοιχες προσαρμογές ώστε να αντανakλώνται οι διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές με προσαρμογές που να αντανakλούν τις διαφοροποιήσεις στις οικονομικές συνθήκες σε σχέση με την ημερομηνία που διενεργήθηκαν οι συναλλαγές.
- Προεξοφλημένες ταμειακές ροές από τρέχοντες συμβάσεις μίσθωσης για όμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και στην ίδια κατάσταση.

Ο όμιλος εφαρμόζει την πολιτική της εύλογης αξίας. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα γίνεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή.

2.4.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

Λογισμικό: Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 3 χρόνια.

2.4.11 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της

αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημία λόγω μείωσης της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού αναγνωρίζεται από την επιχείρηση, όταν η λογιστική αξία των στοιχείων αυτών (ή της Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών) είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ, αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από τη χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την διάθεση του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

2.4.12 Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού σε μία επιχείρηση και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο σε μια άλλη επιχείρηση.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα του Ομίλου ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση την ουσία της σύμβασης και το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν.

i) Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης

Πρόκειται για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, που ικανοποιούν οποιαδήποτε από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς (συμπεριλαμβάνονται τα παράγωγα, εκτός από εκείνα που είναι καθορισμένα και αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης, αυτά που αποκτώνται ή δημιουργούνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά και τέλος αυτά που αποτελούν μέρος ενός χαρτοφυλακίου από αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά μέσα).
- Κατά την αρχική αναγνώριση ορίζεται από την επιχείρηση ως στοιχείο που αποτιμάται στην εύλογη αξία, με αναγνώριση των μεταβολών στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.

ii) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή (Δάνεια και Απαιτήσεις) δεν περιλαμβάνονται:

- απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών,

- απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος,
- οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών ή άλλων χρηματοοικονομικών παγίων στοιχείων.

2.4.13 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο του κόστους ή την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμημένη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης μείον οποιαδήποτε σχετικά έξοδα πώλησης. Το κόστος των αποθεμάτων δεν περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά έξοδα.

2.4.14 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην αξία πωλήσεως. Στην περίπτωση που το κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου υπερβαίνει την παρούσα αξία, τότε το στοιχείο αυτό αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτού και η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης, δηλαδή όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

2.4.15 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων περιλαμβάνουν τα μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο καθώς επίσης και τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας όπως τα προϊόντα της αγοράς χρήματος και οι τραπεζικές καταθέσεις. Τα προϊόντα της αγοράς χρήματος είναι χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

2.4.16 Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία ταξινομημένα ως κρατούμενα προς πώληση

Τα περιουσιακά στοιχεία που διατηρούνται προς πώληση συμπεριλαμβάνουν τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και τα ενσώματα πάγια που ο Όμιλος σκοπεύει να πουλήσει εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησής τους ως "κρατούμενα προς πώληση".

Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως "κρατούμενα προς πώληση" αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας τους αμέσως πριν την ταξινόμησή τους ως κρατούμενα προς πώληση, και την εύλογή τους αξία μείον το κόστος πώλησης. Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως "κρατούμενα προς πώληση" δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Το κέρδος ή η ζημία που προκύπτει από την πώληση και επανεκτίμηση των "κρατούμενων προς πώληση" περιουσιακών στοιχείων συμπεριλαμβάνεται στα "άλλα έσοδα" και "άλλα έξοδα", αντίστοιχα, στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης

2.4.17 Μετοχικό κεφάλαιο

Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Κατά την απόκτηση ιδίων μετοχών, το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών δαπανών, απεικονίζεται μειωτικά των ιδίων κεφαλαίων. Κατά την πώληση των ιδίων μετοχών το τίμημα και τα έξοδα που είναι άμεσα επιριπτά στην συναλλαγή αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

2.4.18 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στον λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι ενεργητικού και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις υπολογίζονται και αναγνωρίζονται για όλες τις προσωρινές διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων. Ο υπολογισμός γίνεται με τους συντελεστές φόρου εισοδήματος που αναμένεται να ισχύσουν κατά τις περιόδους κατά τις οποίες τα στοιχεία του ενεργητικού

θα ανακτηθούν και οι υποχρεώσεις θα διακανονιστούν, και πρέπει να αντανakλά τον τρόπο με τον οποίο αναμένεται να γίνει η ανάκτηση ή ο διακανονισμός. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον Όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

2.4.19 Παροχές στο προσωπικό

Σύμφωνα με την αναλογιστική μελέτη που πραγματοποιήθηκε για τη μητρική εταιρία, η επιχείρηση δεν έχει επίσημα ή ανεπίσημα ενεργοποιήσει κανένα ειδικό πρόγραμμα παροχών προς τους εργαζόμενους της, το οποίο να δεσμεύεται για παροχές σε περιπτώσεις αποχωρήσεών τους. Το μόνο πρόγραμμα που βρίσκεται εν ισχύ και έχει ενεργοποιηθεί στο παρελθόν είναι η συμβατική υποχρέωση με βάση την ισχύουσα νομοθεσία Ν.2112/1920 και 3198/1955 για παροχή εφάπαξ ποσού σε περίπτωση συνταξιοδότησης του προσωπικού.

2.4.20 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

2.4.21 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία εκτελεσθέντων έργων, πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα διεταιρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- Πωλήσεις αγαθών: Οι πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.
- Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Μερίσματα: Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έξοδα, κατά το χρόνο χρήσης του μισθίου. Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

2.4.22 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.5 Διαχείριση κινδύνων

Η δραστηριοποίηση του Ομίλου και το επενδυτικό πρόγραμμα που υλοποιεί μέσω των συμμετοχών του σε σημαντικό αριθμό χωρών και εκτός Ευρωζώνης έχει ως συνέπεια την έκθεση σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους και πιο συγκεκριμένα σε κινδύνους σχετιζόμενους με τις διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών και των επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων, κινδύνων ρευστότητας καθώς και στην αστάθεια του ημεδαπού και αλλοδαπού χρηματοοικονομικού συστήματος.

Στην πρόκληση των ανωτέρω κινδύνων, ο Όμιλος έχει δημιουργήσει μια εμπειρική αντιμετώπιση των ανωτέρω κινδύνων μέσω επιλογών ούτως ώστε να ελαχιστοποιηθεί στο μέγιστο δυνατό βαθμό τόσο η έκθεση στους παραπάνω αναφερόμενους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όσο και στις αρνητικές επιπτώσεις που μπορεί να προκαλέσει μια εντονότερη της προβλεπόμενης διακύμανσης της οικονομικής δραστηριότητας.

Πιο συγκεκριμένα, η επιλογή των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων συνεργασίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό γίνεται με την χρήση μέτρων αξιολόγησης όπως η πιστωτική διαβάθμιση από έγκυρους πιστοληπτικούς οργανισμούς, τον χρόνο παρουσίας τους στο τοπικό τραπεζικό σύστημα και η φερεγγυότητά τους, το δίκτυο καταστημάτων και το είδος των τραπεζικών υπηρεσιών που παρέχει, οι πιθανές συνέργιες και συνεργασίες με ελληνικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Η αυξανόμενη παρουσία ελληνικών τραπεζικών ομίλων στο σύνολο των χωρών δραστηριοποίησης του Ομίλου αποτελεί θετική έκβαση καθώς πληρεί τα ανωτέρω μέτρα αξιολόγησης που έχουν επιλεγεί και επιτρέπει τις ικανές και αναγκαίες συνθήκες αντιστάθμισης του κινδύνου αστάθειας του αλλοδαπού χρηματοοικονομικού συστήματος.

Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χρησιμοποιεί ο Όμιλος είναι κυρίως καταθέσεις σε τράπεζες (όψεως και προθεσμιακές), λογαριασμοί εισπρακτέοι και πληρωτέοι, και δάνεια.

Διαχείριση κεφαλαίου

Βασικός δείκτης ελέγχου για την διοίκηση της εταιρείας είναι η σχέση καθαρού χρέους προς ίδια κεφάλαια.

Η σχέση αυτή έχει ως ακολούθως:

	Ποσά σε χιλ. Ευρώ	
	Ο ΟΜΙΛΟΣ-Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012
Δάνεια τραπεζών	16.245	15.197
Χρηματικά διαθέσιμα	13	34
Καθαρό χρέος	(16.232)	(15.163)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	54.820	38.432
Σχέση Ίδιων κεφαλαίων-Καθαρό χρέος	3,38	2,53

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπάγεται, είναι κίνδυνοι αγοράς (επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών. Ο Όμιλος μέσω της διαχείρισης του χρηματοοικονομικού κινδύνου στοχεύει στην αντιμετώπιση των παραγόντων που επηρεάζουν αρνητικά τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του και απορρέουν από τη διακύμανση των μεταβλητών κόστους και εσόδων.

Η πολιτική της διαχείρισης του χρηματοοικονομικού κινδύνου εφαρμόζεται από τη Γενική και Οικονομική Διεύθυνση. Η πολιτική που ακολουθείται περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

- (α) αξιολόγηση των κινδύνων που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου
- (β) σχεδίαση της μεθοδολογίας και επιλογή των κατάλληλων χρηματοοικονομικών προϊόντων προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί η έκθεση στον χρηματοοικονομικό κίνδυνο.
- (γ) εκτέλεση και εφαρμογή, της εγκεκριμένης από την διοίκηση, στρατηγικής διαχείρισης χρηματοοικονομικού κινδύνου.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Αναφορικά με την έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικούς κινδύνους, αυτοί είναι έμμεσοι και προέρχονται από την συμμετοχή του Ομίλου σε επενδύσεις σε χώρες του εξωτερικού.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει την επίδραση στα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου και την καθαρή του θέση από πιθανή διακύμανση των ισοτιμιών των νομισμάτων των χωρών στις οποίες ο Όμιλος έχει έκθεση συναλλαγματικού κινδύνου. Ο υπολογισμός γίνεται για εύρος διακύμανσης της συναλλαγματικής ισοτιμίας +/-5% σε σχέση με την ισχύουσα ισοτιμία στην ημερομηνία του ισολογισμού:

	Ξένο Νόμισμα	Μεταβολή	Επίδραση στα προ φόρων απ/τα	Επίδραση στα ίδια κεφάλαια
Ποσά χρήσης 2013	RUB	+5%	(28)	(1.746)
		-5%	26	1.579
	EGP	+5%	18	206
		-5%	(18)	(206)
Ποσά χρήσης 2012	RUB	+5%	(82)	(706)
		-5%	82	706
	EGP	+5%	4	223
		-5%	(4)	(223)

Η σημαντική διαφορά που παρατηρείται μεταξύ της επίδρασης στην καθαρή θέση και των αποτελεσμάτων για τα νομίσματα RUB-EGP οφείλεται στο γεγονός ότι αναφέρεται σε νομίσματα όπου ο όμιλος δραστηριοποιείται μέσω θυγατρικών και η επιβάρυνση της συναλλαγματικής ισοτιμίας αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια μέσω της ενοποίησης με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους καθώς έχει πλέον διακόψει την βιομηχανική του δραστηριότητα και οι απαιτήσεις του αφορούν εμπορικά υπόλοιπα που αναμένεται να διακανονιστούν. Για όσες περιπτώσεις εμπορικών υπολοίπων κρίνεται ότι υπάρχει αβεβαιότητα είσπραξης του σχετικού ποσού διενεργείται εκτίμηση και αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης κατά περίπτωση. Για τις εταιρείες του Ομίλου στο εξωτερικό, ο πιστωτικός κίνδυνος είναι μικρός καθότι οι πωλήσεις κατοικιών, εμπορικών χώρων και γραφείων γίνεται με την παροχή μεγάλης προκαταβολής και μικρών και σύντομων μηνιαίων δόσεων προς εξόφληση των αγορών που έχουν πραγματοποιήσει. Επιπλέον, η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών της στο εξωτερικό παρακολουθείται διαρκώς με τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, τα διαθέσιμα ταμειακά ισοδύναμα του Ομίλου ήταν σε λογαριασμούς όψεως σε υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Κίνδυνος αλλαγής επιτοκίων

Παράλληλα, ο Όμιλος απολαμβάνει στο σύνολο του σταθερά και σε χαμηλό επίπεδο περιθώρια επιτοκίων δανεισμού που κινούνται χαμηλότερα από το μέσο όρο των κλάδων στους οποίους δραστηριοποιείται. Αυτή η στρατηγική είχε σαν αποτέλεσμα οι επιπτώσεις των διακυμάνσεων επιτοκίων στα αποτελέσματα χρήσεως και στις ταμειακές ροές των λειτουργικών δραστηριοτήτων του Ομίλου να είναι θετικές.

Κατά τη διάρκεια του 2012, ο Όμιλος δεν χρησιμοποίησε χρηματοοικονομικά προϊόντα αντιστάθμισης των διακυμάνσεων των επιτοκίων ως μέτρο προφύλαξης από δυνητικές αρνητικές επιπτώσεις που είναι δυνατόν να προκληθούν. Ωστόσο, η κατεύθυνση που έχει λάβει η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών δεν αποκλείει την χρήση κατάλληλων προϊόντων στην περίπτωση αντιστροφής της υφιστάμενης πτωτικής τάσεις του κόστους αγοράς χρήματος. Επιπλέον, αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών είναι η παρακολούθηση και η επισκόπηση των τάσεων και των συνθηκών όταν λαμβάνονται ή πρόκειται να συναφθούν δανειακές συμβάσεις του συνόλου των εταιρειών του Ομίλου. Κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού με 31.12.2013, το σύνολο των δάνειων είναι βραχυπρόθεσμα και έχουν συναφθεί με κυμαινόμενα επιτόκια.

Αν τα επιτόκια μεταβάλλονταν κατά μία ποσοστιαία μονάδα βάσης η επίπτωση στα αποτελέσματα και στα Ίδια Κεφάλαια θα ήταν:

	Μεταβολή	Επίδραση στα προ φόρων απ/τα	Επίδραση στα ίδια κεφάλαια
Ποσά χρήσης 2013	+1%	(152)	(114)
	-1%	152	114
Ποσά χρήσης 2012	+1%	(162)	(120)
	-1%	162	120

Ο υπολογισμός της επίπτωσης που η μεταβολή των επιτοκίων θα είχε στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια έγινε αυξάνοντας ή μειώνοντας τα πραγματικά σταθμισμένα μέσα επιτόκια δανεισμού επί του μέσου υπολοίπου δανεισμού κατά την διάρκεια της χρήσεως κατά μια ποσοστιαία μονάδα.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο συνδυασμός του έγκυρου ταμειακού προγραμματισμού όλων των εταιρειών του Ομίλου υπό την εποπτεία της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών παράλληλα με την εξασφάλιση επαρκών ρευστών διαθεσίμων και διαθέσιμων εγκεκριμένων ορίων χρηματοδοτήσεων από τα συνεργαζόμενα τραπεζικά ιδρύματα αποτελούν την πιο ενδεδειγμένη και ακολουθούμενη αντιμετώπιση των κινδύνων ρευστότητας που μπορούν να προκύψουν.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων ως προς 31 Δεκεμβρίου 2013, με βάση τις πληρωμές που απορρέουν από τις σχετικές δανειακές συμβάσεις, σε μη προεξοφλημένες τιμές

	Άμεσα καταβλητέα	Έως 6 μήνες	Από 6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Ποσά χρήσης 2013						
Δανεισμός	16.245	0				16.245
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						0
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	34					34
Σύνολο	16.280	0	0	0	0	16.280
Ποσά χρήσης 2012						
Δανεισμός	15.197	0				15.197
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						0
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	33					33
Σύνολο	15.230	0	0	0	0	15.230

2.6 Σημειώσεις για τις οικονομικές καταστάσεις

2.6.1 Οικονομικές πληροφορίες κατά γεωγραφικό τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Μετά την απόφαση διακοπής της δραστηριότητας εκμετάλλευσης ξυλείας και τη συνεπακόλουθη αλλαγή σκοπού (βλ. παρ.2.1), η διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι η κατάλληλη παρουσίαση των τομέων της, πλέον είναι η γεωγραφική ορίζοντας τρεις ζώνες παρουσίασης ως ακολούθως:

Ελλάδα

Ανατολική Ευρώπη

Αίγυπτος

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων του Ομίλου ανά τομέα παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013

	Ελλάδα	Ανατολική Ευρώπη	Αίγυπτος	Σύνολα
Αποτέλεσμα αποτίμησης ακινήτων	0		0	0
Έξοδα διοίκησης	(250)			(250)
Λειτουργικό αποτέλεσμα	(356)		0	(356)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα	(1.219)	17.848	1.572	18.200
Κέρδη προ φόρων	(1.575)	17.848	1.572	17.844
Φόρος εισοδήματος	-		-	(47)
Καθαρό κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				17.797
Αποτέλεσμα από διακοπτόμενες δραστηριότητες				0
Καθαρό αποτέλεσμα				17.797

Για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2012

	Ελλάδα	Ανατολική Ευρώπη	Αίγυπτος	Σύνολα
Αποτέλεσμα αποτίμησης ακινήτων	0		0	0
Έξοδα διοίκησης	(305)			(305)
Λειτουργικό αποτέλεσμα	(444)		0	(444)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα	(1.788)	1.398	75	(314)
Κέρδη προ φόρων	(2.231)	1.398	75	(758)
Φόρος εισοδήματος	-		-	(13)
Καθαρό κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				(771)
Αποτέλεσμα από διακοπτόμενες δραστηριότητες				0
Καθαρό αποτέλεσμα				(771)

Η ανάλυση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων ανά τομέα παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	Ελλάδα	Ανατολική Ευρώπη	Αίγυπτος	Σύνολα
Για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013				
Ενεργητικό κατά τομέα	8.675	28.981	5.510	43.166
Διακοπτόμενη εκμετάλλευση				33.804
Σύνολο	8.675	28.981	5.510	76.969
Παθητικό τομέα	22.148	0	0	22.148
Διακοπτόμενη εκμετάλλευση				0
Σύνολο	22.148	0	0	22.148
Για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2012				
Ενεργητικό κατά τομέα	8.859	12.014	4.468	25.340
Διακοπτόμενη εκμετάλλευση				33.805
Σύνολο	8.859	12.014	4.468	59.144
Παθητικό τομέα				
Διακοπτόμενη εκμετάλλευση	0	0	0	0
Σύνολο	20.711	0	0	20.711

2.6.2 Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση

Η Εταιρεία διατηρεί πάντα ως στόχο και προτεραιότητά της, στην Ελλάδα, την αξιοποίηση της ιδιόκτητης έκτασής της συνολικού εμβαδού 356.000 τετραγωνικών μέτρων στην Αγχιάλο Θεσσαλονίκης, και ειδικότερα μέσω της πώλησης αυτής ως μέρος της εις το παρελθόν (βλ. παρ.2.1) ληφθείσας απόφασης της εταιρείας για εγκατάλειψη του κλάδου παραγωγής και εμπορίας ξύλου και όλα τα περιουσιακά στοιχεία που αποτελούν μέρος αυτής της συναλλαγής είχαν αναταξινομηθεί στην κατηγορία «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» με συνολική αξία €33.806.000 η ανάλυση κατά κατηγορία του σχετικού ποσού παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Κατηγορία περιουσιακού στοιχείου	Αξία σε χιλ.€	
	31/12/2013	31/12/2012
Επενδυτικά ακίνητα	32.706	32.706
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	1.099	1.100
Αποθέματα	0	0
Σύνολο	33.805	33.806

Ποσό €3.244.000 που σχετίζεται με το επενδυτικό ακίνητο έχει καταχωρηθεί απευθείας στην καθαρή θέση στο κονδύλι «Αποθεματικά Εύλογης Αξία». Με την ολοκλήρωση της πώλησης θα μεταφερθεί απευθείας στο κονδύλι «Κέρδη εις νέον» όπως προβλέπεται από το σχετικό πρότυπο.

2.6.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα Ενσώματα πάγια στοιχεία του Ενεργητικού στο σύνολο τους, απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους μείον, κατ' αρχήν τις σωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν

απαξιώσεις των παγίων. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

	Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Οικόπεδα, Ορυχία & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Μικτή Λογιστική αξία	0	44	1.293	1.337
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	0	(43)	(1.292)	(1.335)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012	0	1	1	2
Μικτή Λογιστική αξία	0	44	1.293	1.337
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	0	(43)	(1.292)	(1.335)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013	0	1	1	2

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2012	(0)	1	1	2
Προσθήκες	0	0	0	0
Σύνολο Αποσβέσεων σε Αποτελέσματα	-	-	-	-
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012	(0)	1	1	2
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2013	(0)	1	1	2
Προσθήκες	-	-	-	-
Σύνολο Αποσβέσεων σε Αποτελέσματα	-	-	-	-
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013	(0)	1	1	2

Σημειώνεται ότι πάγια περιουσιακά στοιχεία αξίας € 1.099.000 της εταιρείας έχουν μεταφερθεί και περιλαμβάνονται στην κατηγορία «Κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία» όπως αναλυτικά αναφέρεται στην σημ. 2.6.2. Επί του ακινήτου της εταιρείας έχει γραφτεί προσημείωση ύψους 14.700.000 για εξασφάλιση τραπεζικών υποχρεώσεων

2.6.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν λογισμικά προγράμματα.

Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Software Σύνολο	
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2012		
Μικτή Λογιστική αξία	31	31
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(21)	(21)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012	10	10
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2013		
Μικτή Λογιστική αξία	31	31
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(22)	(22)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013	9	9

Software Σύνολο		
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2012	12	12
Σύνολο Αποσβέσεων σε Αποτελέσματα	(2)	(2)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012	10	10
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2013	10	10
Σύνολο Αποσβέσεων σε Αποτελέσματα	(1)	(1)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013	9	9

2.6.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην παρούσα και την προηγούμενη χρήση ο όμιλος δεν προχώρησε σε αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών του ακινήτων καθώς το σχετικό ακίνητο έχει ταξινομηθεί στην κατηγορία «Κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία». Η αξία με την οποία έχει περιληφθεί στην σχετική κατηγορία ανέρχεται στο ποσό των €32.706.000

2.6.6 Επενδύσεις

Η εταιρία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των εταιρειών «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ» «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΣ» και «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΛΕΥΚΟΡΩΣΙΑ». Στην συγγενή «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ» συμμετέχει από το Δ' τρίμηνο του 2004 οπότε και η εν' λόγω εταιρεία συστήθηκε.

Όλες οι εταιρείες δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων. Η ανάλυση της κίνησης του λογαριασμού παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Αρχή περιόδου	16.481	15.140	22.000	22.000
Αναλογία αποτελέσματος	19.419	1.473	-	-
Προσθήκες - Επιστροφές κεφαλαίου	-	-	-	-
Αποτιμήσεις	-	-	-	-
Συν/κες διαφορές	(1.410)	(132)	-	-
Υπόλοιπο λήξεως	34.491	16.481	22.000	22.000

Στην τρέχουσα περίοδο η συγγενής ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ προχώρησε στην αποτίμηση των επενδυτικών της ακινήτων από την οποία προέκυψαν καθαρά μετά από φόρους κέρδη ποσού €83,990χιλ. Αντίστοιχα η συγγενής εταιρεία ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ από την αποτίμηση των επενδυτικών της ακινήτων αναγνώρισε καθαρά μετά από φόρους κέρδη ποσού €6,054χιλ. Η ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ στην τρέχουσα περίοδο αναγνώρισε επίσης ζημιές απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού €20,000χιλ.

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η μητρική εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Ελλάδα και κατέχει το 73,48% της ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Κατά τη διάρκεια του 2013 το ποσοστό συμμετοχής της μητρικής εταιρίας στην «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μεταβλήθηκε από 73,44% (31/12/2012) σε 73,48% (31/12/2013).

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται συνοπτικά τα σημαντικότερα οικονομικά μεγέθη των παραπάνω εταιρειών.

31/12/2013							
Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ενεργητικό	Υποχρεώσεις	Κύκλος εργασιών	Μικτά κέρδη	Κέρδη / (ζημιές)	Ποσοστό συμ/χής
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑΣ ΕΠΕ	Ρωσία	226.141	89.844	-	-	83.990	21,25%
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ	Αίγυπτος	23.663	1.622	-	-	6.286	25,00%
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΛΕΥΚΟΡΩΣΣΙΑ	Λευκορωσσία	0	0	-	-	0	25,00%
31/12/2012							
Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ενεργητικό	Υποχρεώσεις	Κύκλος εργασιών	Μικτά κέρδη	Κέρδη / (ζημιές)	Ποσοστό συμ/χής
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑΣ ΕΠΕ	Ρωσία	123.938	67.487	-	-	6.580	21,25%
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΥ	Αίγυπτος	18.400	529	-	-	299	25,00%
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΛΕΥΚΟΡΩΣΣΙΑ	Λευκορωσσία	0	0	-	-	0	25,00%

Η μητρική εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που ενσωματώνουν την «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ», με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι συναλλαγματικές διαφορές ποσού -€1.410 χιλ. έναντι ποσού -€132 χιλ. που προκύπτουν από την ενοποίηση των συγγενών επιχειρήσεων με την μέθοδο της καθαρής θέσης αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Η συμφωνία της κίνησης του κονδυλίου κατά συγγενή επιχείρηση παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ-Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Μηχανική Ρωσίας	Μηχανική Αιγύπτου	Μηχανική Λευκορωσίας	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01.01.2012	(1.984)	201	4	(1.779)
Αναλογία περιόδου	203	(335)	0	(132)
Υπόλοιπο την 31.12.2012	(1.781)	(134)	4	(1.910)
Υπόλοιπο την 01.01.2013	(1.781)	(134)	4	(1.910)
Αναλογία περιόδου	(881)	(529)	0	(1.410)
Υπόλοιπο την 31.12.2013	(2.661)	(663)	4	(3.320)

2.6.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις ποσού € 31.000 (€31.000 την προηγούμενη χρήση) περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο δοσμένες εγγυήσεις και πρόκειται να εισπραχθούν μετά το τέλος της επόμενης χρήσης.

2.6.8 Εμπορικές & λοιπές απαιτήσεις και προκαταβολές

Οι απαιτήσεις της εταιρίας / ομίλου, αναλύονται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012
Πελάτες	232	232
Επιταγές Εισπρακτές	906	906
Χρεώστες διάφοροι	-	-
Προβλέψεις απομείωσης	(1.077)	(1.077)
Καθαρές Απαιτήσεις	61	61

2.6.9 Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού ποσού €8.523.000 (€8,686.000 την 31/12/2012) αφορά ταμειακή διευκόλυνση της μητρικής εταιρείας ποσού €8.563.000 στην μητρική εταιρεία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.». Επίσης η εταιρεία είχε υποχρεώσεις στην ημερομηνία του ισολογισμού προς την μητρική εταιρεία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ποσού €1.000 και τις συνδεδεμένες εταιρείες ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΟΥΚΡΑΝΙΑ ποσού 32000,00 € και ΜΑΡΜΑΡΑ ΚΑΒΑΛΑΣ ΑΕ ποσού 8000,00 € . Σημειώνεται ότι η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΟΥΚΡΑΝΙΑ» αποτελεί 100% θυγατρική της τελικής μητρικής εταιρείας του Ομίλου «ΜΗΧΑΝΙΚΗ» . Επίσης η ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ κατέχει το 77 % των μετοχών της ΜΑΡΜΑΡΑ ΚΑΒΑΛΑΣ ΑΕ .

2.6.10 Λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Η ανάλυση του κονδυλίου παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012
Προπληρωθέντα έξοδα	0	0
Προκαταβολές προσωπικού	5	5
Λοιπές απαιτήσεις	30	29
Σύνολο	36	35

2.6.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου και της Εταιρίας έχουν ως ακολούθως:

Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
31/12/2013 **31/12/2011**

Διαθέσιμα στο ταμείο	0	0
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	13	34
Σύνολο	13	34

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση. Το πραγματικό μέσο σταθμισμένο επιτόκιο στις τραπεζικές καταθέσεις για την παρουσιαζόμενη περίοδο είναι 1,8%. Κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες δεν υπήρχαν υπεραναλήψεις από τραπεζικούς λογαριασμούς.

2.6.12 Ίδια κεφάλαια

i) Μετοχικό κεφάλαιο

Επειδή τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας κατά την 31/12/2005 είχαν καταστεί μικρότερα του ημίσεως (1/2) του Μετοχικού Κεφαλαίου της, συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920 και επιβάλλετο στην Εταιρία να λάβει τα προσήκοντα μέτρα ώστε να αρθούν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού. Στην συνέχεια η Εταιρία, με την συγκληθείσα Α' Επαναληπτική Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, της 16^{ης} Μαΐου 2006, αποφάσισε τον συμψηφισμό σωρευμένων ζημιών ύψους από ευρώ 74.249.109,90 που εμφανίζονταν στις εγκριθείσες, από την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 28^{ης} Απριλίου 2006 Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2005, με ισόποση μείωση του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της, καθώς και την τροποποίηση του σχετικού άρθρου 5 του Καταστατικού της, που εγκρίθηκαν από την αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου Ανάπτυξης, ως έγγραφο Κ2-7325/19-5-2006. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης της Α' Επαναληπτικής Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαΐου 2006, η Εταιρία προέβει σε συμψηφισμό ζημιών ύψους από ευρώ 74.249.109,90 μειώνοντας ισόποσα το Μετοχικό Κεφάλαιό της (με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 4,90 € σε 1,21 €) (Φ.Ε.Κ. 3289/19.05.06). Μετά τα ανωτέρω το Μετοχικό Κεφάλαιό της ανήλθαν σε € 24.347.269,10 (μετοχές τεμ.20.121.710 ονομαστικής αξίας έκαστης μετοχής € 1,21).

ii) Υπέρ το Άρτιο

Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
31/12/2013 **31/12/2012**

Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το μείον :Ίδιες μετοχές	3.081	3.081
	-	-
Σύνολο	3.081	3.081

Το υπέρ το άρτιο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας προέκυψε από την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερη της ονομαστικής τους αξίας. Η εταιρεία κατά την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

Οι μετοχές της εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες στο χρηματιστήριο Αθηνών.

iii) Λοιπά Αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ				Σύνολο
	Αποθεματικά Συν/κών Διαφορών Μετατροπής	Τακτικό αποθεματικό	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2012	(1.779)	575	-	8.287	7.083
Συναλλαγματικές διαφορές	(132)	-	-	-	(132)
Αγορές Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2012	(1.911)	575	-	8.287	6.951
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2013	(1.911)	575	-	8.287	6.951
Συναλλαγματικές διαφορές	(1.410)	-	-	-	(1.410)
Αγορές Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2013	(3.320)	575	-	8.287	5.541

Το «αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών» αφορά τις συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής που αναγνωρίζονται απευθείας στα Ίδια κεφάλαια κατά την ενοποίηση των συγγενών επιχειρήσεων με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Ίδιες μετοχές	
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2012	575	8.287	-	8.862
Αγορές Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2012	575	8.287	-	8.862
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2013	575	8.287	-	8.862
Αγορές Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2013	575	8.287	-	8.862

Το τακτικό αποθεματικό έχει σχηματιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Εμπορικού Νόμου 2190/1920.

iv) Υπόλοιπο Κερδών εις νέο

Το ποσό 21.850.000€ / 6.042.000€ αφορά σωρευμένα κέρδη του Ομίλου/ Εταιρίας κατά την 31/12/2013. Στο κονδύλι «Κέρδη εις νέον» περιλαμβάνονται κέρδη από την αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία με βάση τα Δ.Λ.Π. Νο 40. Τα κέρδη αυτά δεν δύναται να διανεμηθούν παρά μόνο εάν καταστούν οριστικά κατά την πώληση του σχετικού ακινήτου.

Για τα σχετικά κέρδη έχει υπολογιστεί ο αναλογούν φόρος ο οποίος καταχωρείται ως αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ανάλυση του σχετικού κονδυλίου:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		
	Σωρευμένα αποτελέσματα	Κέρδη αποτίμησης ακινήτων	Σύνολο κερδών εις νέον
Υπόλοιπο έναρξης	(12.760)	17.583	4.823
Αποτέλεσμα πώλησης ιδίων μετοχών			
Αποτέλεσμα περιόδου	(771)		(771)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2012	(13.531)	17.583	4.053
Υπόλοιπο έναρξης	(13.531)	17.583	4.052
Αποτέλεσμα πώλησης ιδίων μετοχών			
Αποτέλεσμα περιόδου	17.797	0	17.797
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2013	4.266	17.583	21.850
	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Σωρευμένα αποτελέσματα	Κέρδη αποτίμησης ακινήτων	Σύνολο κερδών εις νέον
Υπόλοιπο έναρξης	(7.676)	17.583	9.909
Αποτέλεσμα πώλησης ιδίων μετοχών			
Αποτέλεσμα περιόδου	(2.244)	0	(2.244)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2012	(9.920)	17.583	7.664
Υπόλοιπο έναρξης	(9.920)	17.583	7.665
Αποτέλεσμα πώλησης ιδίων μετοχών			
Αποτέλεσμα περιόδου	(1.622)	0	(1.622)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2013	(11.542)	17.583	6.042

2.6.13 Αναβαλλόμενη φορολογία

Η ανάλυση του αναβαλλόμενου φόρου κατά κατηγορία παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ-Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2013		31/12/2012	
	Α.Φ. Απαίτηση	Α.Φ. Υποχρέωση	Α.Φ. Απαίτηση	Α.Φ. Υποχρέωση
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία				
Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις		(6.055)		(6.008)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Παροχές σε εργαζομένους	-		-	
Λοιπά				
Φορολογικά αναγνωριζόμενες ζημιές	1.440		1.440	
Σύνολο	1.440	(6.055)	1.440	(6.008)
Συμφηφισμός		(4.615)		(4.568)

Η συμφωνία φόρου για τον Όμιλο / Εταιρία αναλύεται ως εξής :

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Αναβαλλόμενος φόρος	4.615	4.568	4.615	4.568
Ενδεχόμενοι φόροι	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ Φ'ΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4.615	4.568	4.615	4.568
Ζημιές-Κέρδη προ φόρων	17.844	(758)	(1.575)	(2.231)
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί των κερδών	3.569	(152)	(315)	(446)
Λοιποί φόροι	-	-	-	-
Μη αναγνωριζόμενες ζημιές	268	433	268	433
Κέρδη-Ζημιές συγγενών που ενσωματώνονται μετά από φόρους	(3.884)	(295)	-	-
	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ Φ'ΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	(47)	(13)	(47)	(13)

Ο αναβαλλόμενος φόρος έχει υπολογιστεί με συντελεστή 26%.

2.6.14 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Δεν υπολογίζονται πλέον υποχρεώσεις παροχών στο προσωπικό καθώς η εταιρεία δεν διαθέτει προσωπικό τόσο στην τρέχουσα όσο και την προηγούμενη χρήση.

2.6.15 Λοιπές προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία αναγνωρίζονται εφ' όσον υπάρχουν παρούσες νομικές ή τεκμαρτές υποχρεώσεις ως συνέπεια παλαιότερων γεγονότων, εφ' όσον υπάρχει πιθανότητα εκκαθάρισης τους μέσω εκρών πόρων, και εφ' όσον η υποχρέωση του ποσού μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Το υπόλοιπο του κονδυλίου αφορά πρόβλεψη για διαφορές φορολογικού ελέγχου που έχει διενεργήσει η εταιρεία για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

	Ο ΟΜΙΛΟΣ-Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Προβλέψεις για εκρεμείς δικαστικές υποθέσεις	Προβλέψεις διαφορών Φορολογικού Ελέγχου	Λοιπές προβλέψεις	Σύνολο Προβλέψεων
31/12/2012	-	350	-	350
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	-	-	-	-
Χρησιμοποιηθείσες	-	-	-	-
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	-	-	-	-
31/12/2013	-	350	-	350

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις από το 2000 έως το 2013. Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις εταιρείες του Ομίλου στην σημ.2.6.19

2.6.16 Εμπορικές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών συναφών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012
Προμηθευτές	9	8
Επιταγές Πληρωτέες	25	25
	34	32

2.6.17 Δανειακές υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων δανείων της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 16.245.000 (€15.197.000 την προηγούμενη χρήση). Το δάνειο έχει ληφθεί σε Ευρώ και το επιτόκιο είναι Euribor τριμήνου πλέον περιθώριο 6,0% και εισφορά 0.6%. Το μέσο επιτόκιο της χρήσης ανήλθε σε 7,57%.

2.6.18 Υποχρεώσεις σε Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις

Στην ημερομηνία ισολογισμού υπήρχαν διεταιρικές συναλλαγές απαιτήσεις και υποχρεώσεις όπως αναφέρονται στην σημ: 2.6.9.

2.6.19 Υποχρεώσεις από φόρους

Η εταιρεία δεν έχει υποχρέωση φόρου εισοδήματος λόγω φορολογικών ζημιών. Οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις εταιρείες του Ομίλου έχουν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΙΑ	ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛ. ΧΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΛΚΑΝ ΕΞΠΟΡΤ Α.Ε	2000-2013
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΡΩΣΙΑ Ε.Π.Ε	2004-2013
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΙΓΥΠΤΟΣ	2007-2013
ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΛΕΥΚΟΡΩΣΣΙΑ	2007-2013

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2013 η εταιρία δεν έχει αποδεχθεί το φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994 και υπόκειται στις προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις.

2.6.20 Λοιπές υποχρεώσεις

Ακολουθεί ανάλυση των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012
Κοινωνικές ασφαλίσεις	8	8
Λοιποί φόροι - τέλη	836	489
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα		
Πιστωτές διάφοροι	58	65
Σύνολο	903	563

2.6.21 Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης της εταιρίας και του ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ / Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01-01 - 31/12/2013	01-01 - 31/12/2012
Αμοιβές προσωπικού	-	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1	65
Παροχές τρίτων	2	12
Φόροι και τέλη	242	213
Λοιπά διάφορα έξοδα	3	12
Αποσβέσεις παγίων	2	3
	250	305

2.6.22 Λοιπά έσοδα και έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα και έξοδα εκμετάλλευσης του Ομίλου και της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1 - 31/12/2013	1/1 - 31/12/2012
Άλλα λειτουργικά έσοδα		
Έσοδα από Επιδοτήσεις-Επιχορηγήσεις	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων	-	66
Σύνολο	-	66
Άλλα λειτουργικά έξοδα		
Πρόστιμα και προσαυξήσεις	-	-
Διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων	-	-
Λοιπά Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	106	206
Σύνολο	106	206

2.6.23 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα – Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Το χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα του ομίλου και της εταιρίας αναλύεται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1 - 31/12/2013	1/1 - 31/12/2012	1/1 - 31/12/2013	1/1 - 31/12/2012
Χρηματοοικονομικά Έσοδα από:				
-Τόκους Τράπεζών				
-Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	(1)	(0)	(1)	(0)
Σύνολο	(1)	(0)	(1)	(0)
Χρηματοοικονομικά Έξοδα από:				
-Τραπεζικά δάνεια	1.219	1.788	1.219	1.788
Ζημιές απομείωσης συμμετοχών	-	-	-	-
-Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	-	-	-	-
Σύνολο	1.219	1.788	1.219	1.788
Λοιπά Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα				
Αναλογία κέρδους-ζημιάς σε συγγενείς επιχειρήσεις	19.419	1.473	-	-
Σύνολο	19.419	1.473	-	-
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	18.200	(314)	(1.219)	(1.788)

Η αναλογία κέρδους από συγγενείς επιχειρήσεις αφορά στην μετά φόρων αναλογία κερδών που προκύπτει από τις επιχειρήσεις στις οποίες συμμετέχει η εταιρεία οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης. (αναλυτικά σημ. παρ. 2.6.6.).

2.6.24 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η μητρική εταιρεία ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ έχει υποχρέωση στην ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ €8.563.000 το οποίο αφορά ταμειακή διευκόλυνση. Η εταιρεία ΘΟΛΟΣ αγόρασε πάγια το 2010 από την ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ, το ανεξόφλητο υπόλοιπο στην λήξη της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε ποσό €5.000. Επίσης η εταιρεία είχε

υποχρεώσεις στην ημερομηνία του ισολογισμού προς την μητρική εταιρεία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ποσού €1.000 και τις συνδεδεμένες εταιρείες ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΟΥΚΡΑΝΙΑ ποσού 32.000,00 € και ΜΑΡΜΑΡΑ ΚΑΒΑΛΑΣ ΑΕ ποσού 8.000,00 € .

2.6.25 Κέρδη ανά μετοχή

Στην συγκριτική περίοδο ο όμιλος παρουσιάζει ως διακοπτόμενη εκμετάλλευση την δραστηριότητα Ξύλου. Η ανάλυση των κερδών ανά μετοχή παρουσιάζεται διακεκριμένα για τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες, για τις διακοπτόμενες και το σύνολο. Τα κέρδη ανά μετοχή αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Ζημιές Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών	20.121.710	20.121.710	20.121.710	20.121.710
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,884	(0,038)	(0,081)	(0,112)
Ζημιές Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών	20.121.710	20.121.710	20.121.710	20.121.710
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή) Συνεχιζόμενες εκμεταλλεύσεις	0,884	(0,038)	(0,081)	(0,112)
Ζημιές που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής Διακοπτόμενες δραστηριότητες)	0	0	0	0
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών	20.121.710	20.121.710	20.121.710	20.121.710
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή) Διακοπτόμενες εκμεταλλεύσεις	-	-	-	-

Για τον υπολογισμό του σταθμισμένου μέσου όρου κοινών μετοχών αφαιρούνται οι ίδιες μετοχές που κατέχονται από την εταιρεία σταθμισμένες με βάση την ημερομηνία συναλλαγής. Ο συνολικός αριθμός μετοχών της εταιρείας είναι 20.121.710. Η συμφωνία του σταθμισμένου αριθμού των μετοχών παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012
Σύνολο μετοχών	20.121.710	20.121.710
Ίδιες που υπήρχαν στην έναρξη	0	0
Σταθμισμένος αριθμός πωλήσεων περιόδου	0	0
Αριθμός μετοχών για υπολογισμό Κ.Α.Μ.	20.121.710	20.121.710

2.6.26 Μερισίματα

Η διανομή των κερδών σύμφωνα με το άρθρο 45 του Κ.Ν 2190/1920 γίνεται από τα πραγματοποιημένα κέρδη της εταιρίας. Στην τρέχουσα χρήση η εταιρεία παρουσίασε ζημιές κατά συνέπεια δεν υφίσταται θέμα διανομής κερδών.

2.6.27 Αριθμός & Παροχές απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας στην τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση ήταν. Ο αριθμός προσωπικού σε επίπεδο Ομίλου στην τρέχουσα χρήση ήταν 12 και την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε 12 μισθωτούς.

2.6.28 Παροχές προς τη διοίκηση

Οι παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1 - 31/12/2013	1/1 - 31/12/2012
Μισθοί	2	56
Κόστος κοινωνικής ασφάλισης		
	<u>2</u>	<u>56</u>

Δεν υφίσταται καμία απαίτηση/υποχρέωση προς/ από μέλη της διοίκησης και διευθυντικά στελέχη κατά το κλείσιμο της τρέχουσας όσο και της προηγούμενης χρήσης.

2.6.29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων οι οποίες, αθροιστικώς κατά περίπτωση λαμβανόμενες, να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας και του ομίλου. Δεν υφίστανται ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις του ομίλου όπως προκύπτουν από δήλωση του Νομικού Συμβούλου.

2.6.30 Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Επί του ακινήτου της εταιρείας έχει γραφτεί προσημείωση ύψους 14.700.000 για εξασφάλιση τραπεζικών υποχρεώσεων.

2.6.31 Ληξιπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το σύνολο των υφιστάμενων ληξιπρόθεσμων οφειλών την 28η Μαρτίου 2014 ανέρχεται σε ποσό €16,597χιλ. και ποσοστό 74,90% επί του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας, τα αντίστοιχα ποσοστά επί των ιδίων κεφαλαίων ανέρχονται σε 39,20%. Αναφορικά με τις ληξιπρόθεσμες οφειλές και την απαιτούμενη τακτοποίησή τους, η Εταιρεία θεωρεί ότι θα είναι σε θέση μελλοντικά να ανταποκριθεί εξασφαλίζοντας σχετικά κεφάλαια αφενός από την προσδοκώμενη πώληση του ακινήτου της στην Αγχίαλο Θεσ/νικης, του οποίου η αξία υπερβαίνει κατά πολύ το σύνολο των ληξιπροθέσμων οφειλών.

2.6.32 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Πέρα των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν είτε τον Όμιλο είτε την Εταιρία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ Σ. ΕΜΦΙΕΤΖΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ.: ΑΚ 038979/11

ΜΕΛΠΟΜΕΝΗ Π. ΕΜΦΙΕΤΖΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ. : Ρ 580621/94

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Α. ΝΤΟΡΝΤΑ

Α.Δ.Τ.:Π 741305 / 92 Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. 58642
Α' ΤΑΞΗΣ

Στοιχεία και πληροφορίες



ΑΡ.Μ.Α.Ε.819606/Β/06/03

Μ. Αλεξάνδρου 91 - Αμαρούσιο Αττικής 15124

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2013 ΕΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

(Εξηγουμενά βάσει του ν.2190/20, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενσωματωμένες και μη κατά το ΔΑΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοιχείων σε μια γενική ενγύμνηση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΒΑΚΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και του ΟΜΛΟΥ της, συνιστούν επομένως στον αναγνώστη, την προβίδη σε αποδοξίστε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την ΒΑΚΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. να εντορίζει στη διεύθυνση διεύθυνση της www.michaniki.gr, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις, καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκιστού ελεγκτή λογιστή.

Ημερομηνία έκθεσης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων: 27 Μαρτίου 2014
 Αρμόδια Αρχή, Υπουργείο Ανάπτυξης
 Διεύθυνση Διοικήσεων michaniki.gr

Διεύθυνση Διοικήσεων Διοικήσεων
 Πρόεδρος Δ.Σ. (Επ.τ. Μέλος) Πρ. Εισηγητής/οί
 Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Επ.τ. Μέλος) Μ. Εμπειρογίγνη
 Επ.τ. Μέλος Δ. Κατανοών

Ορκιστός ελεγκτής λογιστής: Γεώργιος Αθ. Σαμαθιωφάνης
 Ελεγκτική εταιρεία: Σ.Ο.Α.Ε.Ο.Ε
 Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη-φθμ έκθεσης

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ποσά σε χιλ. ευρώ)				ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Εξαιρητική μέθοδος) (ποσά σε χιλ. ευρώ)			
	Ο ΟΜΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		Ο ΟΜΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
(Ετήσια ενσωματωμένα και μη ενσωματωμένα)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ								
Διατεταγμένα επενδυτικά μέσα	2	2	2	2	Λειτουργικές δραστηριότητες			
Επενδύσεις σε Ανήλικα	0	0	0	0	Κιρήνη προ φόρων (συντηζόμενες δραστηριότητες)	17.944	(758)	(1.575)
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	9	10	9	9	Κιρήνη προ φόρων διακοσμημένες δραστηριότητες	0	0	0
Λοπά για κλινοφορτία περιουσιακά στοιχεία	34.522	16.512	22.032	22.032	Πόσων / Μισών προσαρμογές για:			
Αποθέματα	0	0	0	0	Αποβλήτων	2	3	2
Απατήσεις από πελάτες	60	60	60	60	Προβλέψεις / (Έσοδα από αερισμοποιήσεις προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων)	0	(66)	0
Περιουσιακά στοιχεία κατατεθέντα προς πώληση	33.804	33.805	33.804	33.805	Ζημιές / (Κιρήνη εύλογης αξίας Επενδύσεων σε Ανήλικα	0	0	0
Λοπά κλινοφορτία περιουσιακά στοιχεία	8.573	8.755	8.573	8.755	Αποτελέσματα (έσοδα-έξοδα-κέρδη και ζημιές) επενδυτικές δραστηριότητες	(19.419)	(1.473)	0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	76.968	59.144	64.481	64.665	Πιστωτικά τόκα και συναφή έσοδα	(3)	(3)	(3)
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					Χρεωστικά τόκα και συναφή έσοδα	1.222	1.791	1.222
Μείζονα Κεφάλαια	24.347	24.347	24.347	24.347	Πόσων / Μισών προξυμίων για μεταβολές λειτουργικών κεφαλαίων			
Λοπά στοιχεία καθαρής θέσης	30.472	14.085	14.085	19.627	Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων	(1)	(8)	(1)
Σύνολο Καθαρής Θέσης Μετόχων Εταιρείας (α)	54.820	38.432	42.332	43.954	(Μείωση) / (Αύξηση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζικών)	342	425	342
Δικαιώματα Μεσοφραγίας (β)	0	0	0	0	Μισών:			
Σύνολο Καθαρής Θέσης (γ) = (α) + (β)	54.820	38.432	42.332	43.954	Χρεωστικά τόκα και συναφή έσοδα καταβλητέα	(170)	(0)	(170)
Μεσοφραγισμένες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0	Καταβλητέα φόροι	(0)	0	(0)
Προβλέψεις / Λοπάς μεσοφραγισμένες υποχρεώσεις	4.965	4.918	4.965	4.918	Τραπεζικές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες διακοσμημένων εγγυών	0	(1)	0
Μεσοφραγισμένες δανειακές υποχρεώσεις	16.245	15.197	16.245	15.197	Σύνολο εσόδων / (εξόδων) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(183)	(90)	(183)
Λοπάς μεσοφραγισμένες υποχρεώσεις	937	596	937	596	Επενδυτικές δραστηριότητες			
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	22.148	20.711	22.148	20.711	Δάνεια χορηγηθέντα επιστραφέντα σε συνδεδεμένα μέρη	163	-62	163
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)	76.968	59.143	64.480	64.665	Τόκων απαιτήσεων	0	1	0
					Τραπεζικές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες διακοσμημένων εγγυών	0	0	0
					Σύνολο εσόδων / (εξόδων) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	163	(62)	163
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΨΗΦΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ποσά σε χιλ. ευρώ)					Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Σύνολο Μετόχων: 20.121.710					Επιστράφη από ομόλογο / αναληθέντα δάνεια	(0)	173	(0)
(Ετήσια ενσωματωμένα και μη ενσωματωμένα)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	Δάνεια ασφαλισμένα εφελθθέντα από αγγεμένους επιχειρήσεις	0	0	0
Καθαρή θέση έναρξης χρήσεως (01.01.2013 και 01.01.2012 αντίστοιχα)	38.432	39.335	43.952	46.198	Πωλήσεις / (Αγορές) ιδίων μετοχών	0	0	0
Κιρήνη / (Ζημιές) της χρήσεως μετά από φόρους	16.388	-903	-1.622	-2.244	Τραπεζικές ροές από χρηματικές δραστηριότητες διακοσμημένων εγγυών	0	0	0
(Αγορές) / Πωλήσεις ιδίων μετοχών	0	0	0	0	Σύνολο εσόδων / (εξόδων) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(0)	173	(0)
Καθαρή θέση λήξης χρήσεως (31.12.2013 και 31.12.2012 αντίστοιχα)	54.820	38.432	42.329	43.952	Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)	(20)	20	(20)
					Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	32	12	32
					Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	12	32	12

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΣΟΔΩΝ (ποσά σε χιλ. ευρώ)			
	Ο ΟΜΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
(Ετήσια ενσωματωμένα και μη ενσωματωμένα)	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2012	31/12/2012
Σύνολο κύκλου εργασιών	0	0	0	0
Μικτά κέρδη (Ζημιές)	(356)	(444)	(356)	(444)
Κιρήνη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων	0	0	(356)	(444)
Κιρήνη / (Ζημιές) προ φόρων	17.944	(758)	(1.575)	(2.231)
Κιρήνη / (Ζημιές) μετά φόρων Α	17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Κατατίμηση σε:				
Μετόχους Εταιρείας	17.797	(771)	(1.622)	(2.244)
Δικαιώματα Μεσοφραγίας				
Λοπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους Β	(1.410)	(132)	0	0
Συνεκτριμικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α) + (Β)	16.388	(903)	(1.622)	(2.244)
Κατατίμηση σε:				
Μετόχους Εταιρείας	16.388	(903)	(1.622)	(2.244)
Δικαιώματα Μεσοφραγίας	0	0	0	0
Κιρήνη μετά από φόρους, ανά Μετοχή (σε ευρώ/μετοχή)	0,88	-0,04	-0,08	(,11)
Κιρήνη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποβλήτων	2	3	2	3

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.6.31 των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στην ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών του Ομίλου και της Εταιρείας συνολικού ποσού 16.597 χιλ. ευρώ. Η επίτευξη έκβαση των προσαθρών που καταβάλλονται για την βελτίωση της ρευστότητας αποτελεί καθοριστικής σημασίας γεγονός για την λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.
- Όλες οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ΒΑΚΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., περιλαμβάνονται στις ενσωματωμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της εταιρείας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» που έχει έδρα την Ελλάδα και κατέχει ποσοστό συμμετοχής 73,48% και η μέθοδος ενοποίησης είναι της "ολικής ενσωμάτωσης".
- Όλες οι εταιρείες του Ομίλου ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, πλην της εταιρείας Valkan Holding Limited που ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης. Αναλυτικά στοιχεία σχετικά με την επωνυμία, την χώρα της καταστατικής έδρας, τα ποσοστά συμμετοχής (άμεσα ή έμμεσα) της Μητρικής εταιρείας, τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις καθώς και την μέθοδο ενοποίησης, παρατίθενται για όλες τις παραπάνω εταιρείες στην παράγραφο (2.4.7.2.6.6 και 2.6.19) της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.
- Δεν υπάρχουν μεταβολές στην σύνθεση του Ομίλου στην τρέχουσα χρήση.
- Δεν υπάρχει μεταβολή στη μέθοδο ενοποίησης των εταιρειών της τρέχουσας περιόδου και της συγκριτικής περιόδου που περιλαμβάνονται στις ενσωματωμένες οικονομικές καταστάσεις.
- Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Μητρικής και των λοιπών εταιρειών του Ομίλου, που αναφέρονται στην δομή του Ομίλου, έχουν διενεργηθεί επαρκείς προβλέψεις για ανεξομήτους φόρους. Περισσότερα στοιχεία αναφέρονται στην ετήσια οικονομική έκθεση στα παραγράφους (2.6.15 και 2.6.19).
- Επί του ακινήτου της εταιρείας έχει γραφτεί προσημειωμένη ύψους 14.700.000 για εφασφάλιση τραπεζικών υποχρεώσεων.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπραζία διαφορές δικαστικών ή διατηρητικών οργάνων οι οποίες, αθροιστικά κατά περίπτωση λαμβανόμενες να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου & της εταιρείας.
- Οι ουρεπτικές προβλέψεις που έχουν διενεργηθεί για τον Όμιλο & την Μητρική είναι ύψους 350 χιλ. ευρώ και αφορούν προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις.
- Ο αριθμός του απαχολούμενου προσωπικού την 31.12.2013 είναι στον Όμιλο 12 και στην εταιρεία 0 και την 31.12.2012 ήταν 14 και 0 αντίστοιχα.
- Όχι αμοιβές σε διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοικήσεως της Εταιρείας και του Ομίλου, στην τρέχουσα περίοδο ήταν συνολικού ποσού 2 χιλ.ευρώ για την εταιρεία και 12 χιλ.ευρώ στον Όμιλο ενώ στην αντίστοιχη συγκριτική ήταν 56 χιλ.ευρώ και 75 χιλ.ευρώ αντίστοιχα. Περισσότερα στοιχεία αναφέρονται στην ετήσια οικονομική έκθεση στις παραγράφους (2.6.28).
- Στην τρέχουσα περίοδο (01.01.31.12.2013) καταχωρήθηκε όπως προβλέπεται από σχετικά πρότυπα απ' ευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου ποσό -1.410 χιλ. ευρώ (-903) χιλ. την προηγούμενη χρήση) από συναλλαγματικές διαφορές (μετατροπή ενοποιούμενων εταιρειών εξωτερικού.
- Την 31.12.2013 η Εταιρεία δεν κατείχε Νέες Μετοχές.

Αμαρούσιο, 27 Μαρτίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΩΝ

ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ Σ. ΕΜΜΗΤΣΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ.: ΑΚ 03897911

ΜΕΛΟΠΟΛΗ Π. ΕΜΜΗΤΣΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 03480306

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΑΝΤΩΝΙΤΑ
ΑΔΤ Π 741305 / 92 ΑΡ.Μ.Α.ΟΕ 55642 Α ΤΑΞΗΣ

Πληροφορίες του Άρθρου 10 του Νόμου 3401/2005 της χρήσης του 2013

Ημερομηνία Θέμα

Δευτέρα, 26 Αυγούστου 2013

[Αποτελέσματα Α΄ Τριμήνου 2013](#)

Πέμπτη, 27 Ιουνίου 2013

[Αποφάσεις της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης](#)

Πέμπτη, 6 Ιουνίου 2013

[Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων](#)

Δευτέρα, 20 Μαΐου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τετάρτη, 15 Μαΐου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Πέμπτη, 18 Απριλίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Δευτέρα, 15 Απριλίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τετάρτη, 10 Απριλίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τρίτη, 2 Απριλίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Κυριακή, 31 Μαρτίου 2013

[Οικονομικό Ημερολόγιο 2013](#)

Πέμπτη, 28 Μαρτίου 2013

[Αποτελέσματα Χρήσης 2012](#)

Πέμπτη, 28 Μαρτίου 2013

[Δελτίο Τύπου](#)

Πέμπτη, 14 Μαρτίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Δευτέρα, 11 Μαρτίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Πέμπτη, 21 Φεβρουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Δευτέρα, 18 Φεβρουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τετάρτη, 13 Φεβρουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Παρασκευή, 8 Φεβρουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τρίτη, 5 Φεβρουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Πέμπτη, 31 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Δευτέρα, 28 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τετάρτη, 23 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Παρασκευή, 18 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τρίτη, 15 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Πέμπτη, 10 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Δευτέρα, 7 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)

Τετάρτη, 2 Ιανουαρίου 2013

[Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας](#)