

EFG Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 - 52η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2004 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004) ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/01/Β/86/365

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2004			ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2003			ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ	Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2004	ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2003	
3. Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου	450.247,70	319.441,35	130.806,35	450.247,70	229.391,81	220.855,89	I. Μετοχικό Κεφάλαιο			
4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	10.017.494,41	8.102.240,25	1.915.254,16	10.046.146,68	6.329.163,45	3.716.983,23	1. Καταβλημένο	14.991.114,66	14.991.114,66	
	<u>10.467.742,11</u>	<u>8.421.681,60</u>	<u>2.046.060,51</u>	<u>10.496.394,38</u>	<u>6.558.555,26</u>	<u>3.937.839,12</u>	II. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.305.637,26	20.305.637,26	
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							III. Διαφορές αναπ/γής - Επιχορηγήσεις επενδύσεων			
II. Ενσώματες ακινοτοποιήσεις							2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων	760.753,51	2.000,87	
1. Γήπεδα - Οικόπεδα	53.883.206,01	0,00	53.883.206,01	53.496.828,41	0,00	53.496.828,41	IV. Αποθεματικά κεφάλαια			
3. Κτίρια & τεχνικά έργα	82.298.710,99	11.292.150,57	71.006.560,42	80.405.426,34	8.845.167,76	71.560.258,58	1. Τακτικό αποθεματικό	616.153,79	392.854,31	
6. Επιπλά & λοιπός εξοπλισμός	110.962,96	28.366,25	82.596,71	253.124,87	114.204,02	138.920,85	4. Εκτακτα αποθεματικά	11.387,22	11.387,22	
7. Ακινοτοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκ/λές	1.392.307,24	0,00	1.392.307,24	800.605,03	0,00	800.605,03	5. Αφορολόγητα αποθεμ. ειδ. διατ. νόμων	2.283.514,77	2.283.514,77	
Σύνολο ακινοτοποιήσεων (ΠII)	<u>137.685.187,20</u>	<u>11.320.516,82</u>	<u>126.364.670,38</u>	<u>134.955.984,65</u>	<u>8.959.371,78</u>	<u>125.996.612,87</u>	V. Αποτελέσματα εις νέο	2.911.055,78	2.687.756,30	
III. Συμμετοχές & άλλες μακρ/σμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις							Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο	2.012.042,81	1.638.824,87	
1. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις		5.914.453,41			5.914.453,41		Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑI+ΑII+ΑIII+ΑIV+AV)	<u>40.980.604,02</u>	<u>39.625.333,96</u>	
2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις		911.820,00			911.820,00		Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ			
		6.826.273,41			6.826.273,41		1. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11.007,34	55.101,29	
Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις		66.000,00	6.760.273,41		0,00	6.826.273,41	2. Λοιπές προβλέψεις	255.000,00	0,00	
4. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά λοιπών συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις			240.000,00			240.000,00		<u>266.007,34</u>	<u>55.101,29</u>	
6. Τίτλοι με χαρακτήρα ακινοτοποιήσεων			664.439,34			714.439,34	Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			217.609,16			133.390,49	I. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
			<u>7.882.321,91</u>			<u>7.914.103,24</u>	1. Ομολογιακά δάνεια	45.000.000,00	45.000.000,00	
Σύνολο παγίου ενεργητικού (ΠI+ΠII)			<u>134.246.992,29</u>			<u>133.910.716,11</u>	2. Δάνεια τραπεζών	12.971.000,00	12.971.000,00	
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ								<u>57.971.000,00</u>	<u>57.971.000,00</u>	
I. Αποθέματα							II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
1. Εμπορεύματα			1.675.490,37			1.640.564,10	1. Προμηθευτές	1.095.902,33	1.683.000,91	
II. Απαιτήσεις							3. Τράπεζες ή/ως βραχ/σμων υποχρεώσεων	43.811.113,72	43.811.113,72	
1. Πελάτες			1.687.289,43			4.125.196,88	5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	2.640.612,37	3.910.266,48	
11. Χρεώστες διάφοροι			1.545.572,04			1.796.478,37	6. Ασφαλιστικοί οργανισμοί	21.552,72	43.570,94	
12. Λογαριασμοί διαχειρίσεως προκαταβολών & πιστώσεων			36.457,32			54.581,60	10. Μέρισμα πληρωτέα	985.331,48	1.830.022,20	
			<u>3.269.318,79</u>			<u>5.976.256,85</u>	11. Πιστωτές διάφοροι	531.708,82	532.645,77	
								<u>49.086.221,44</u>	<u>51.810.620,02</u>	
								<u>107.057.221,44</u>	<u>109.781.620,02</u>	
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔI+ΔII+ΔIV)							Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ			
E. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ							1. Έσοδα επομένων χρήσεων	956.911,18	389.897,00	
1. Έξοδα επόμενων χρήσεων			0,00			33.177,03	2. Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	254.109,53	340.477,94	
2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα			0,00			26.762,50		<u>1.211.020,71</u>	<u>730.374,94</u>	
			<u>0,00</u>			<u>59.939,53</u>	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ)	<u>149.514.853,51</u>	<u>150.192.430,21</u>	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+E)			<u>149.514.853,51</u>			<u>150.192.430,21</u>	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ			
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΤΙΚΟΙ							1. Δικαιούχοι αλλότριων περιουσ. στοιχείων	18.350.605,52	18.350.605,52	
1. Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία			18.350.605,52			18.350.605,52	2. Πιστωτικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	98.508.428,00	94.550.537,39	
2. Χρεωστικοί λογαριασμοί εγγυήσεων & εμπράγματων ασφαλειών			98.508.428,00			94.550.537,39	3. Υποχρεώσεις από αμφοι/ρείς συμβάσεις	58.425.886,00	61.362.088,05	
3. Απαιτήσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις			58.425.886,00			61.362.088,05		<u>175.284.919,52</u>	<u>174.263.230,96</u>	
			<u>175.284.919,52</u>			<u>174.263.230,96</u>				

Σημειώσεις: 1. Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας. 2. Με βάση τις διατάξεις του Ν 2065/92 έγινε στην χρήση 2004, αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των γηπέδων και κτιρίων και των συσσωρευμένων αποβέσεων των κτιρίων, εξ' αιτίας της οποίας αυξήθηκε η αξία κτήσεως των γηπέδων και κτιρίων κατά € 795.178 και οι συσσωρευμένες αποβέσεις των κτιρίων κατά € 36.426 και προέκυψε διαφορά αναπροσαρμογής ποσού € 758.752, που καταχωρήθηκε στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων Α-III-2 «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων». 3. Οι εργαζόμενοι στην εταιρεία την 31/12/2004 ανέρχονται σε 4 άτομα. 4. Στα αποθέματα οι εμφανιζόμενες αξίες αφορούν ενσωματωμένες ακινοτοποιήσεις που προορίζονται προς πώληση. 5. Οι αναφερόμενες αξίες ως «Συμμετοχές σε συνδεδεμένες και λοιπές επιχειρήσεις» απομεινώνονται στο κόστος κτήσεως. Η εσωτερική λογιστική αξία των εταιρειών αυτών είναι μικρότερη του κόστους κατά € 484.000 περίπου, ενώ όπως υπολογίστηκε βάσει τελευταίων εκτιμήσεων, η εταιρεία θεωρεί ότι η σημερινή πραγματική αξία της καθαής θέσης των εταιρειών αυτών υπερβαίνει τη λογιστική αξία και ως εκ τούτου η προαναφερθείσα ρευστοποίηση των συμμετοχών δεν πρόκειται να επιφέρει ζημιά. 6. Η εταιρεία έχει υποβάλει αίτηση προς την Επιτροπή Κεφαλαίων για την λήψη άδειας λειτουργίας της εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακινήτων Περιορισίας. Μετά την έγκριση της προαναφερθείσας άδειας, η εταιρεία θα προβεί στην απορρόφηση της θυγατρικής εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ ΑΕ και στην ρευστοποίηση των συμμετοχών της σε συνδεδεμένες και άλλες επιχειρήσεις συνολικού ύψους € 7.424.392 οι οποίες εμφανίζονται ως μακροπρόθεσμες επενδύσεις, στο κονδύλι του Ισολογισμού «Συμμετοχές & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις», καθώς και στην αποπληρωμή όλων των δανειακών της υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων και των μακροπρόθεσμων, συνολικού ύψους € 101.782.113,72. 7. Κατά τη χρήση 2004 η Εταιρεία Ι) μεταβίβασε τον κλάδο εκτιμήσεων και της μεσετίας στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων ΑΕ και προέκυψαν έκτακτα κέρδη € 5.586.147,85 και ΙΙ) διέκοψε την παροχή των λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών. 8. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 1999 έως 2004 και ως εκ τούτου οι φορολογικές της υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 (01/01/2004 - 31/12/2004)						ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ			ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2004			ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003		
Κύκλος εργασιών			19.263.090,42			18.381.470,65		
Μείον: Κόστος πωλήσεων			9.926.331,70			9.270.426,63		
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως			9.336.758,72			9.111.044,02		
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως			953.636,35			1.647.595,76		
Σύνολο			10.290.395,07			10.758.639,78		
Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας			685.313,67			1.053.280,77		
Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως			9.605.081,40			9.705.359,01		
Πλέον: 3. Κέρδη πωλήσεως συμμετοχών και χρεογράφων		82.394,32			27.332,24			
4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα		66.534,22			325.417,00			
			148.928,54		352.749,24			
Μείον: 1. Πρόβλεψη υποτίμησης συμ/κων & χρεογράφων	66.000,00			0,00				
2. Έξοδα & ζημιές συμ/κων & χρεογράφων	0,00			313.752,22				
3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	4.473.147,76	4.539.147,76	4.390.219,22	5.065.330,58	5.379.082,80	5.026.333,56		
Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως			5.214.862,18			4.679.025,45		
II. ΠΛΕΟΝ: ΕΚΤΑΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ								
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα		16.733,37			199.047,00			
2. Έκτακτα κέρδη		5.586.147,85			0,00			
4. Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων		44.093,95			0,00			
			5.646.975,17		199.047,00			
Μείον: 1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	39.315,48			1.435,60				
2. Έκτακτα ζημιές	2.747.541,19			0,00				
3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0,00			3.799,38				
4. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	255.000,00	3.041.856,67	2.605.118,50	0,00	5.234,98	193.812,02		
Οργανικά και έκτακτα αποτ/τα (κέρδη)			7.819.980,68			4.872.837,47		
ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποβέσεων παγίων στοιχείων		4.348.552,96			4.349.235,73			
Μείον: Οι από αυτές ενσ/νες στο λ/ει. κόστος		4.348.552,96		0,00	4.349.235,73	0,00		
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΕΩΣ			<u>7.819.980,68</u>			<u>4.872.837,47</u>		

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους κκ Μετόχους της Εταιρείας «EFG EUROBANK PROPERTIES ANONYMH ETAIRIA DIAXEIRISHS AKINHTON»

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Ανώνυμης Εταιρείας «EFG EUROBANK PROPERTIES ANONYMH ETAIRIA DIAXEIRISHS AKINHTON» της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2004. Ο έλεγχός μας, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κ.Ν. 2190/1920 «περί ανωνύμων Εταιρειών» και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίνουμε κατάλληλες, βάσει των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Τέθηκαν στην διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρεία εφάρμοσε ορθά το Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παραγρ. 1 του άρθρου 43α του κωδ. Ν.2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχο μας προέκυψε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 1999 έως 2004 και ως εκ τούτου οι φορολογικές της υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η παραπάνω παρατήρησή μας και η Σημείωση 5 της εταιρείας που αναφέρεται στην αποτίμηση των συμμετοχών σε συνδεδεμένες και λοιπές επιχειρήσεις, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2004, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδοκτικές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η εταιρεία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

ΑΘΗΝΑ 28/04/2005

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΥΡΚΟΣ
 Α.Δ.Τ. Χ 052022

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ
 Α.Δ.Τ. Σ 199654

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΗΛΙΑΣ ΠΑΠΑΝΗΛΙΟΥΠΟΥΛΟΣ
 ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 18013