

## Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

**Χρήσεως 2013**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
που έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΒΕ την 14/04/2014, και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση [www.petrooulos.com](http://www.petrooulos.com).

Διεύθυνση έδρας Εταιρίας:  
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων

Ιερά Οδός 96, 104 47 Αθήνα

Εταιριών:  
Αρμόδια Αρχή:

2952/01/B/86/2951

Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας,

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Γενική Γραμματεία Εμπορίου - Διεύθυνση Α.Ε. και Πίστεως  
Ιωάννης Πετρόπουλος, Κωνσταντίνος Πετρόπουλος,

Γεώργιος Παπαδόπουλος, Νικόλαος Ζαγοράκης

Ημερομηνία Έγκρισης των Ετήσιων

Οικονομικών Καταστάσεων:  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:  
Ελεγκτική Εταιρεία:  
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:

14/04/2014

Μιχάλης Ζαχαριουδάκης (Α.Μ. 13191)

EKOVIS HELLAS S.A

Με σύμφωνη γνώμη

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	3
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση	Σελ.	5
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	Σελ.	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	Σελ.	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	8
Κατάσταση Ταμειακών ροών	Σελ.	9
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	Σελ.	10

**Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**  
**Προς τους μετόχους της Εταιρείας**  
**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

**Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε. που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις**

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών 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 καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

**Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχο μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 οι ενοποιημένες 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 την 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 και 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 γνώμης μας.

**Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

*Οικονομικές Καταστάσεις*

*Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013*

για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών θεμάτων.**

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.»

Αθήνα, 15 Απριλίου 2014

ECOVIS HELLAS SA (Α.Μ. 155)  
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 9-11 ΧΑΛΑΝΔΡΙ



Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ζαχαριουδάκης Μιχαήλ  
Α.Μ. 13191

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ  
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΒΕ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση δε πραγματοποίησε καμία εμπορική δραστηριότητα. Τα κύρια έσοδά της προήλθαν από ενοίκια και ανήλθαν στο ποσό των € 300.456 (προηγούμενη χρήση € 308.604). Τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν στο ποσό των € 7.374,42 (έναντι ζημιών € 2.762.504,41 την προηγούμενη χρήση).

Η αξία των ακινήτων δεν μεταβλήθηκε στην τρέχουσα χρήση και διαμορφώθηκε στο ποσό των € 9.504.202,79.

Τα ακίνητα αυτά περιλαμβάνουν:

α. Ακίνητο στην περιοχή Αγ. Ιωάννη Ρέντη (πάροδος Θηβών 222), (οικόπεδο 7.321τ.μ., κτίριο 3.237τ.μ.)

β. Ακίνητο στην Αθήνα, Ιερά Οδός 114 (περιοχή Ελαιώνας), (οικόπεδο 4.935τ.μ., κτίριο 3.155 τ.μ.)

γ. Οικόπεδο στη Θεσσαλονίκη στο δημοτικό διαμέρισμα Καλοχωρίου (οικόπεδο 13.846τ.μ.)

Η Εταιρεία έχει σημαντικές τραπεζικές υποχρεώσεις που την 31.12.2013 ανέρχονται σε € 5.833.300 (2012: € 7.073.188,66) οι οποίες την επιβαρύνουν με σημαντικά χρηματοοικονομικά έξοδα. Πάντως, τυχόν κίνδυνοι ρευστότητας ή χρηματοροών που ενδεχομένως αντιμετωπίσει η εταιρεία, θα καλυφθούν πλήρως από την εισηγμένη στο Χ.Α.Α. μητρική της εταιρεία, Π. ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις ελέγχθηκαν, όπως ορίζεται από το νόμο και το καταστατικό της εταιρείας από τους ελεγκτές, οι οποίοι είχαν καθορισθεί στην τελευταία τακτική Γενική Συνέλευση.

**Αθήνα, 14/04/2014**

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.**

**Ιωάννης Πετρόπουλος**

Η ανωτέρω έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 15/04/2014.

Αθήνα, 15 Απριλίου 2014

**Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ**

**Μιχάλης Ζαχαριουδάκης**

A.M. 13191

**I. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

		31/12/2013	31/12/2012
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε Ακίνητα	5.1	9.504.202,79	9.504.202,79
Επενδύσεις σε Ουγατρικές Επιχειρήσεις	5.2	3.792.684,53	3.792.684,53
Αναβαλλόμενος φόρος	5.11	529.220,05	445.305,05
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	5.3	621,89	621,89
		<b>13.826.729,26</b>	<b>13.742.814,26</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	5.4	3.198,37	0,00
Λοιπές Απαιτήσεις	5.5	4,96	5,56
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	5.6	49.817,00	74.044,50
		<b>53.020,33</b>	<b>74.050,06</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>13.879.749,59</b>	<b>13.816.864,32</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια &amp; Υποχρεώσεις</b>			
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.7	2.338.219,11	1.992.312,10
Αποθεματικά	5.8	2.579.787,26	1.552.691,36
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.9	1.400.000,00	0,00
Αποτελέσματα εις νέον		1.190.768,42	1.183.394,00
<b>Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>7.508.774,79</b>	<b>4.728.397,46</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	5.10	5.200.000,00	4.333.300,00
<b>Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>5.200.000,00</b>	<b>4.333.300,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	5.12	0,00	306.588,66
Βραχυπρόθεσμο μέρος Μακροπρόθεσμων Δανείων	5.10	633.300,00	2.433.300,00
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	5.13-14	520.871,66	2.000.863,63
Υποχρεώσεις φόρων		16.803,14	14.414,57
<b>Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>1.170.974,80</b>	<b>4.755.166,86</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>6.370.974,80</b>	<b>9.088.466,86</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>13.879.749,59</b>	<b>13.816.864,32</b>

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Οικονομικές Καταστάσεις

Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013

**II. Κατάσταση Συνολικών Εσόδων**

		1/1/2013- 31/12/2013	1/1/2012- 31/12/2012
Ενοίκια ακινήτων		300.456,00	308.604,00
Έξοδα διοίκησης	5.15	(82.262,48)	(85.399,42)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.16	1.549,47	523,44
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	5.17	(296.283,57)	(344.378,84)
Ζημιά απομείωσης ακινήτων		0,00	(3.374.988,55)
Άλλα έξοδα		0,00	(3.521,68)
<b>Ζημιές προ φόρων</b>		<b>(76.540,58)</b>	<b>(3.499.161,05)</b>
Φόρος εισοδήματος	5.18	83.915,00	736.656,62
<b>Κέρδη/Ζημιές μετά από φόρους</b>		<b>7.374,42</b>	<b>(2.762.504,43)</b>
<b>Καθαρά κέρδη/ζημιές περιόδου</b>		<b>7.374,42</b>	<b>(2.762.504,43)</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά φόρων		0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου</b>		<b>7.374,42</b>	<b>(2.762.504,43)</b>

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Οικονομικές Καταστάσεις

Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2012

**III. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Ποσά προοριζόμενα Για αύξηση Μ.Κ	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα κατά την 1/1/2012</b>	<b>1.992.312,10</b>	<b>1.552.691,36</b>	<b>0,00</b>	<b>3.945.898,43</b>	<b>7.490.901,89</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	(2.762.504,43)	(2.762.504,43)
<b>Υπόλοιπα κατά την 31/12/2012</b>	<b>1.992.312,10</b>	<b>1.552.691,36</b>	<b>0,00</b>	<b>1.183.394,00</b>	<b>4.728.397,46</b>
<b>Υπόλοιπα κατά την 1/1/2013</b>	<b>1.992.312,10</b>	<b>1.552.691,36</b>	<b>0,00</b>	<b>1.183.394,00</b>	<b>4.728.397,46</b>
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	345.907,01	0,00	0,00	0,00	345.907,01
Καταβλημένη διαφορά υπέρ το άρτιο	0,00	1.027.095,90	0,00	0,00	1.027.095,90
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	7.374,42	7.374,42
<b>Υπόλοιπα κατά την 31/12/2013</b>	<b>2.338.219,11</b>	<b>2.579.787,26</b>	<b>1.400.000,00</b>	<b>1.190.768,42</b>	<b>7.508.774,79</b>



**IV. Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012
<b><u>Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>		
Κέρδη/Ζημιές χρήσεως	7.374,42	(2.762.504,43)
<b>Προσαρμογές για:</b>		
Φόρος Εισοδήματος	(83.915,00)	(736.656,62)
Έσοδα τόκων	(1.549,47)	(523,44)
Έξοδα τόκων	296.283,57	344.378,84
Ζημία από επανεκτίμηση ακινήτων	0,00	3.374.988,55
	<b>218.193,52</b>	<b>219.682,90</b>
<b><u>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</u></b>		
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων	(3.197,77)	6.616,64
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	(1.477.603,40)	1.080.512,52
Μείον :		
Καταβληθέντες τόκοι	(296.283,57)	(344.378,84)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>(1.558.891,22)</b>	<b>962.433,22</b>
<b><u>Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>		
Τόκοι που εισπράχθηκαν	1.549,47	523,44
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>1.549,47</b>	<b>523,44</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.373.002,91	0,00
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.400.000,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(1.239.888,66)	(934.606,01)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/κές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>1.533.114,25</b>	<b>(934.606,01)</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(24.227,50)</b>	<b>28.350,65</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης</b>	<b>74.044,50</b>	<b>45.693,85</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της χρήσης</b>	<b>49.817,00</b>	<b>74.044,50</b>

## **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

**της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013**

### **1. Γενικές Πληροφορίες**

Η ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε. είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Α.Μ.Α.Ε. 2952/01/Β/86/2951 και έχει την έδρα της στην Αθήνα, επί της Ιεράς Οδού 96. Ιδρύθηκε το 1977 στην Αθήνα και ασχολείται με την Εκμετάλλευση Ακινήτων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου Εταιρειών ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ, που κατέχει το σύνολο των μετοχών της, κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, στις οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η εταιρεία ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 14.04.2014 και υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η οποία έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους

Ιωάννης Πετρόπουλος, Πρόεδρος – Διευθύνων Σύμβουλος

Κώστας Πετρόπουλος, Αντιπρόεδρος – Συνδιευθύνων Σύμβουλος

Γεώργιος Παπαδόπουλος, Μέλος

Νικόλαος Ζαγοράκης, Μέλος

Η ΛΥΠΑ ΑΕΒΕ κατέχει το 25% της εταιρείας ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ ΕΠΙΣΚΕΥΩΝ ΜΗΧΑΝΩΝ ΚΑΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΣΕΜΚΑ ΕΠΕ και το 100% της εταιρείας ΑΕΓΕΜ Α.Ε. Η εταιρεία δεν υποχρεούται να συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με δεδομένο ότι ενοποιείται στην ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.Β.Ε..

### **2. Οι Σημαντικές Λογιστικές Πολιτικές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία**

#### **2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (στο εξής ΔΠΧΑ) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι λογιστικές αρχές που περιγράφονται κατωτέρω, είναι ίδιες με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Το λειτουργικό νόμισμα είναι το ευρώ.

#### **2.2. Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αφορούν ακίνητα που κατέχονται με σκοπό την απόκτηση μισθωμάτων και κερδών από υπεραξίες. Τα επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές αναγνωριζόμενες στα αποτελέσματα.

### **2.3. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις**

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τυχόν ζημίες απομείωσης.

### **2.4. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

### **2.5. Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση) εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

### **2.6. Δανεισμός**

#### **Δάνεια Τραπεζών**

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένη με τα άμεσα για τη συναλλαγή κόστη. Μετά την αρχική αναγνώριση επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με βάση τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου. Τα δάνεια σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με βάση την τρέχουσα ισοτιμία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

### **2.7. Φορολογία Εισοδήματος**

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

(α) τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, που προκύπτει με βάση το φορολογητέο εισόδημα, όπως αυτό προσδιορίζεται από τις εκάστοτε διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας.

(β) Τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, ο οποίος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης του Ισολογισμού, με βάση τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και υπολογίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο ανάκτησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και του διακανονισμού των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση που αναμένεται ότι θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση των προσωρινών διαφορών που τις δημιουργούν.

(γ) Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις φόρου εισοδήματος που θα προκύψουν από τον μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. Το στοιχείο αυτό αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις με πρόβλεψη.

Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο ή έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Κατ' εξαίρεση, ο φόρος εισοδήματος που αφορά γεγονότα, οι συνέπειες των οποίων αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια, αναγνωρίζεται κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια.

Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 1997, ενώ έχει περαιώσει φορολογικά τις χρήσεις έως και το 2002, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3259/2004, ως το 2007 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3697/2008 και έως το 2009 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3888/10. Ανέλεγκτη παραμένει η χρήση 2010. Η χρήση του 2011 και 2012 ελέγχθηκε από τον τακτικό ελεγκτή βάσει της ΠΟΛ. 1159 και ομοίως ελέγχεται και η χρήση 2013.

## **2.8. Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα επιμετρώνται στην εύλογη αξία της παροχής υπηρεσιών, προ ΦΠΑ και λοιπών φόρων και μετά τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

### **α) Ενοίκια ακινήτων**

Τα ενοίκια ακινήτων λογίζονται βάσει των σχετικών συμβάσεων στα πλαίσια της αρχής του δουλευμένου.

### **β) Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του αποτελεσματικού επιτοκίου.

### **γ) Μερίσματα**

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

## **2.9. Μισθώσεις**

Μισθώσεις στις οποίες, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

## **2.10. Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις, όταν η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

### **3. Σημαντικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης**

Οι περιοχές στις οποίες γίνονται σημαντικές εκτιμήσεις από την διοίκηση προκειμένου να εφαρμοσθούν οι λογιστικές πολιτικές περιλαμβάνουν:

(α) τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων για τις οποίες αναμένεται σταθεροποίηση των τιμών στα τρέχοντα επίπεδα.

(β) οι προβλέψεις για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις από τον φορολογικό έλεγχο. Με δεδομένο το αντικείμενο της εταιρείας και την αυστηρή παρακολούθηση από τη διοίκηση των φορολογικών θεμάτων, δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις σε αυτές τις εκτιμήσεις.

### **4. Νέα πρότυπα και διερμηνείες**

Έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα και διερμηνείες με ισχύ για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μετά την 01/01/2013 τα οποία δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στην εταιρεία.

## 5. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2013

### 5.1. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>Οικόπεδα –Κτίρια</u>
<b>Κίνηση έτους 2012</b>	
Υπόλοιπο έναρξης	12.879.191,33
Μεταβολή από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	(3.374.988,54)
Προσθήκες χρήσεως	0,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2012</b>	<b><u>9.504.202,79</u></b>
<b>Κίνηση έτους 2013</b>	
Υπόλοιπο έναρξης	9.504.202,79
Προσθήκες χρήσεως	0,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2013</b>	<b><u>9.504.202,79</u></b>

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ανωτέρω ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν από ανεξάρτητο εκτιμητή με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς και την Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Προεξοφλουμένων Χρηματοοικονομικών Ροών) - Επίπεδο ιεράρχησης 2. Οι κύριες παραδοχές είναι:

- α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης 8,00% – 9,50%
- β) Συντελεστής παρούσας αξίας 11,50% - 13,00%

### 5.2. Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Η ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΒΕ συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των εταιρειών ΣΕΜΚΑ ΕΠΕ με € 292.209,53 και ΑΕΓΕΜ Α.Ε. με € 3.500.475,00 τα οποία αντιπροσωπεύουν ποσοστό 25% και 100% του μετοχικού τους κεφαλαίου αντίστοιχα. Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν το κόστος κτήσεως των εν λόγω συμμετοχών.

### 5.3. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις ενοικίων.

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Δοσμένες Εγγυήσεις	621,89	621,89
	<b><u>621,89</u></b>	<b><u>621,89</u></b>

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2012

**5.4. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Απαιτήσεις από πελάτες	3.198,37	0,00
	<b>3.198,37</b>	<b>0,00</b>

**5.5. Λοιπές Απαιτήσεις**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Χρεώστες διάφοροι	4,96	5,56
	<b>4,96</b>	<b>5,56</b>

**5.6. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Ταμείο	310,54	201,54
Καταθέσεις όψεως	49.506,46	73.842,96
	<b>49.817,00</b>	<b>74.044,50</b>

**5.7. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 2.338.219,11, διαιρούμενο σε 771.502 κοινές ονομαστικές μετοχές και 26.525 προνομιούχες, χωρίς δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,93 έκαστη. Σημειώνεται ότι Σύμφωνα με το Μητρώο Μετόχων της Εταιρίας, κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, το σύνολο των μετοχών της, ανήκει στη μητρική εταιρεία ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ. Όλες οι κοινές μετοχές έχουν δικαίωμα ψήφου και συμμετέχουν στα κέρδη.

### 5.8. Αποθεματικά Κεφάλαια

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Τακτικό αποθεματικό	10.253,41	10.253,41
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το		
άρτιο	2.523.234,90	1.496.139,00
Έκτακτο αποθεματικό	826,28	826,28
Αφορολόγητα αποθεματικά	43.083,62	43.083,62
Διαφορά από μετατροπή σε €	2.389,05	2.389,05
	<u><b>2.579.787,26</b></u>	<u><b>1.552.691,36</b></u>

Η εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις σχετικές διατάξεις που επιβάλλονται από την νομοθεσία σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια.

### 5.9. Ποσά προοριζόμενα για αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.400.000,00	0,00
	<u><b>1.400.000,00</b></u>	<u><b>0,00</b></u>

### 5.10. Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Έως 1 έτος	633.300,00	2.433.300,00
Από 1 έως 5 έτη	5.200.000,00	4.333.300,00
	<u><b>5.833.300,00</b></u>	<u><b>6.766.600,00</b></u>

Τα μέσα αποτελεσματικά επιτόκια των δανείων (συμπεριλαμβανομένων των βραχυπρόθεσμων) διαμορφώθηκαν για την χρήση 2013 σε 4,96% (2012: 4,40%).

Το σύνολο των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας είναι χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις.

Με δεδομένο ότι τα ανωτέρω δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές.

Λαμβανομένων υπόψη και των βραχυπρόθεσμων δανείων οι αναμενόμενες πληρωμές για τόκους με βάση τα επιτόκια που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού έχουν ως εξής:

Χρονικός ορίζοντας	Ποσό σε €
1 έτος	215.390
1 έως 5 έτη	463.274



**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2012

Ο κίνδυνος ρευστότητας για την εταιρεία δεν είναι σημαντικός, διότι οι ανωτέρω πληρωμές για κεφάλαιο και τόκους δανείων καλύπτονται από τις εισπράξεις εσόδων από ενοίκια.

Μία αύξηση/μείωση των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης θα είχε ως συνέπεια τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσεως να είναι μειωμένα/αυξημένα κατά χιλ. € 29 για τη χρήση 2013 και κατά χιλ. € 33 για τη χρήση 2012.

**5.11. Αναβαλλόμενος φόρος**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Υπόλοιπο έναρξης	(445.305,06)	291.351,56
Φόρος στα αποτελέσματα	(83.914,98)	(736.656,62)
	<u><u>(529.220,05)</u></u>	<u><u>(445.305,06)</u></u>

Οι αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν από τα επενδυτικά ακίνητα.

**5.12. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	<u>0,00</u>	<u>306.588,66</u>

**5.13. Εμπορικοί Πιστωτές**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Προμηθευτές εσωτερικού	<u>1.563,45</u>	<u>4.489,50</u>
	<u><u>1.563,45</u></u>	<u><u>4.489,50</u></u>

**5.14. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα (τόκοι τραπεζών)	96.723,52	77.406,50
Προεισπραγμένα ενοίκια	0,00	1.657.530,38
Λοιπά	<u>422.584,69</u>	<u>261.437,25</u>
	<u><u>519.308,21</u></u>	<u><u>1.996.374,13</u></u>

**5.15. Έξοδα Διοίκησης**

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Αμοιβές τρίτων	7.640,00	10.142,68
Παροχές τρίτων	4.874,72	6.074,99
Φόροι-τέλη	63.235,58	66.926,16
Διάφορα έξοδα	1.680,11	2.255,59
Αποσβέσεις	4.832,07	0,00
	<u><b>82.262,48</b></u>	<u><b>85.399,42</b></u>

**5.16. Χρηματοοικονομικά Έσοδα**

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.549,47	523,44
	<u><b>1.549,47</b></u>	<u><b>523,44</b></u>

**5.17. Χρηματοοικονομικά Έξοδα**

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Τόκοι μακροπρόθεσμων (ομολογιακών) δανείων	282.345,39	311.334,90
Τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων	7.124,23	27.464,44
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	6.813,95	5.579,50
	<u><b>296.283,57</b></u>	<u><b>344.378,84</b></u>

**5.18. Φόρος Εισοδήματος**

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

	<u>1/1-31/12/2013</u>	<u>1/1-31/12/2012</u>
Αναβαλλόμενη φορολογία	83.915,00	736.656,62
<b>Σύνολο</b>	<u><b>83.915,00</b></u>	<u><b>736.656,62</b></u>
Κέρδη προ φόρων	(76.540,58)	(3.499.161,03)
Φορολογικός συντελεστής	26,00%	20,00%
Φόρος εισοδήματος βάσει ονομαστικού συντελεστή	19.900,55	699.832,21
Αλλαγές στο φορολογικό συντελεστή	132.646,72	0,00
Φόρος ζημιών και μη υποκείμενων σε φορολογία κονδυλίων	(68.632,27)	36.824,41
	<u><b>83.915,00</b></u>	<u><b>736.656,62</b></u>

### 5.19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31/12/2013 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία.

### 5.20. Συνδεδεμένα μέρη

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Έσοδα από ενοίκια κτιρίων προς την μητρική	195.828,00	195.828,00
Υποχρεώσεις προς τη μητρική από προκαταβολές έναντι ενοικίων	419,98	1.657.344,69
Λοιπές υποχρεώσεις προς τη μητρική	18.000,00	18.000,00

### 5.21. Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε 500 ευρώ για τον τακτικό έλεγχο και σε 500 ευρώ για την φορολογική συμμόρφωση. Πέραν αυτών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες.

**Αθήνα, 14 Απριλίου 2014**

**Ιωάν. Π. Πετρόπουλος**

**Κων. Π. Πετρόπουλος**

**Γεώργιος Β.  
Παπαδόπουλος**

Πρόεδρος του Δ.Σ.  
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.  
& Συνδιευθύνων Σύμβουλος

Δ/ντής Οικονομικών  
& Διοικητικών Υπηρεσιών

Οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις και η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Γενική Συνέλευση (σελ. 5-19), είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 15.04.2014.

Αθήνα, 15 Απριλίου 2014

ECOVIS HELLAS SA (Α.Μ. 155)  
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 9-11 ΧΑΛΑΝΔΡΙ

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ζαχαριουδάκης Μιχαήλ  
Α.Μ. 13191