

---

**REALEST LINK**  
**ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ**  
**ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.**

**ΕΔΡΑ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΕΙΡΗΝΗΣ 47, ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ Τ.Κ. 19300**  
**ΑΦΜ: 998641520 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ**  
**ΑΡ.ΜΑΕ: 61606/03/Β/06/0056**  
**ΑΡ.ΓΕΜΗ: 124015307000**

---

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013**  
**(1/1/2013 – 31/12/2013)**

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

**ΑΘΗΝΑ**  
**ΜΑΡΤΙΟΣ 2014**

---

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2013 .....	2
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 .....	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 .....	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 .....	8
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ -ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ .....	9
1. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....	9
2. ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....	9
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	9
4. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	10
5. ΛΟΙΠΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	11
6. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	11
7. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	11
8. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	11
9. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	12
10. ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗΣ .....	12
11. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ/(ΕΞΟΔΑ).....	13
12. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΤΡΕΧΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ).....	13
13. ΒΑΣΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	14
14. ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ .....	14
ΔΕΝ ΕΓΙΝΕ ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ. ....	14
15. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	14
16. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΓΕΓΟΝΟΤΑ .....	14

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων και των πεπραγμένων της δεύτερης χρήσεως 2013**

**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 2013**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,  
Σύμφωνα με το άρθρο 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και το Καταστατικό της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **REALEST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.**, της έκτης οικονομικής χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013.

Όπως και κατά τις προηγούμενες χρήσεις, έτσι και κατά την χρήση αυτή η εταιρία επικεντρώθηκε στην οργάνωση της λειτουργίας της και στην διαχείριση των ακινήτων της στον Απρόπυργο μετά την υπογραφή το 2007 του σχετικού συμβολαίου Leasing δεκαετούς διάρκειας με την ALPHA LEASING, καθώς και των δυο οικοπέδων που αγοράστηκαν το 2010.

Την 31.12.2013 η εταιρία δεν απασχολούσε έμμισθο προσωπικό αλλά μόνον το Διοικητικό της συμβούλιο.

**Στοιχεία του Ισολογισμού :**

**Το σύνολο του Ενεργητικού για τη χρήση του 2013** διαμορφώθηκε σε 5.342.830,90 Ευρώ.

**Η καθαρή θέση** διαμορφώθηκε σε 1.557.945,27 ευρώ.

**Το σύνολο των υποχρεώσεων** στο τέλος του 2013 διαμορφώθηκε σε 3.784.885,63 ευρώ .

**Στοιχεία των Αποτελεσμάτων :**

**Ο κύκλος εργασιών** κατά τη χρήση του 2013 ανήλθε σε 640.656,00 ευρώ

**Τα κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων** της Εταιρίας ανήλθαν κατά τη χρήση του 2013 σε 250.675,96 ευρώ.

**Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (έξοδα)** ανήλθαν σε 83.370,16 ευρώ έναντι 86.374,37 ευρώ το 2012.

**Τα πριν από φόρους καθαρά αποτελέσματα (κέρδη)** διαμορφώθηκαν για το 2012 σε 167.305,80 ευρώ.

**Τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσεως (κέρδη)** μετά από φόρους ανήλθαν σε 103.855,26 ευρώ ή 16,21% επί του τζίρου έναντι 18,56% το 2011.

Είμαστε αισιόδοξοι ότι το 2014 θα υπάρξει σταθεροποίηση των αποτελεσμάτων της Εταιρίας λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς ακινήτων για εκμετάλλευση logistics.

Παρακαλούνται οι κύριοι μέτοχοι να εγκρίνουν τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2013 που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, να απαλλάξουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους Ελεγκτές της εταιρίας για την χρήση που έληξε στις 31.12.2013 από κάθε ευθύνη αποζημίωσης και να εκλέξουν Ελεγκτές της εταιρίας για την χρήση 1.1.2013 - 31.12.2013 καθορίζοντας και πιθανή αμοιβή τους.

Ασπρόπυργος Αττικής, 31/03/2014

Αχιλλέας Μάμαλης

Πρόεδρος Δ.Σ.

## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της **REALST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.**

### **Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας REALST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### **Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

### **Ευθύνη Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

### **Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη**

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010 και 2011. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσεως αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

### **Γνώμη με επιφύλαξη**

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Αναφορά επί άλλων νομικών 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.



**MAZARS Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Α.Ε.**

**Λεωφόρος Συγγρού 130,  
176 71 Αθήνα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 154**

Αθήνα, 31/03/2014  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Ηλίας Ζαφειρόπουλος**  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 22811

**Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2013**

<b><u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u></b>	<b>Σημείωση</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b><u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u></b>			
Επενδυτικά Ακίνητα	4	5.141.038,66	5.380.442,02
Συμμετοχές		33.000,00	33.000,00
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμου ενεργητικού</b>		<b><u>5.174.038,66</u></b>	<b><u>5.413.442,02</u></b>
<b><u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u></b>			
Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος	5	151.194,46	136.371,57
Χρηματικά διαθέσιμα	5	17.597,78	231.771,38
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b><u>168.792,24</u></b>	<b><u>368.142,95</u></b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b><u>5.342.830,90</u></b>	<b><u>5.781.584,97</u></b>
<b><u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u></b>			
<b><u>Ίδια Κεφάλαια</u></b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	6	60.000,00	60.000,00
Αποθεματικά	7	39.439,59	39.439,59
Κέρδη/(ζημίες) εις νέον	7	1.392.685,90	1.354.650,42
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b><u>1.492.125,49</u></b>	<b><u>1.454.090,01</u></b>
<b><u>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</u></b>			
Δάνεια από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	9	1.538.821,03	2.183.684,71
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8	313.552,00	313.552,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8 & 12	348.669,58	219.399,26
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b><u>2.201.042,61</u></b>	<b><u>2.716.635,97</u></b>
<b><u>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</u></b>			
Προμηθευτές		159.072,63	53.944,56
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	9	736.952,81	808.994,38
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	9	643.517,36	634.820,05
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9	110.120,00	113.100,00
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b><u>1.649.662,80</u></b>	<b><u>1.610.858,99</u></b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b><u>5.342.830,90</u></b>	<b><u>5.781.584,97</u></b>

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013**

	Σημείωση	31/12/2013	31/12/2012
Κύκλος εργασιών		640.656,00	640.656,00
Κόστος παροχής υπηρεσιών	10	(239.403,36)	(239.403,36)
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>401.252,64</b>	<b>401.252,64</b>
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		161.625,38	(150.585,40)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	11	11.048,70	0,00
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)		(83.370,16)	(86.374,37)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>167.305,80</b>	<b>164.292,87</b>
Φόρος εισοδήματος	12	(129.270,32)	(45.386,28)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσεως</b>		<b>38.035,48</b>	<b>118.906,59</b>
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή (σε ΕΥΡΩ):</b>			
Βασικά	13	38,04	118,91

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013**

<b><u>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Εμμεση Μέθοδος)</u></b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>		
Κέρδη / (Ζημιές) χρήσεως προ φόρων	167.305,80	164.292,87
<b>Προσαρμογές για την συμφωνία των καθαρών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες :</b>		
Αποσβέσεις	239.403,36	239.403,36
(Τόκοι και συναφή έσοδα)	(224,59)	(78,72)
Τόκοι και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	83.594,75	86.453,09
<b>Λειτουργικό κέρδος προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης (Αύξηση)/Μείωση σε:</b>	<b>490.079,32</b>	<b>490.070,60</b>
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00	0,00
Προκαταβολές και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	0,00	0,00
<b>Αύξηση/(Μείωση) σε:</b>		
Προμηθευτές	105.128,07	(9.770,85)
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	111.467,43	143.289,20
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα (Αύξηση)/Μείωση λοιπών μακροπρ.απαιτήσεων και υποχρεώσεων	(83.594,75)	(86.453,09)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>493.809,75</b>	<b>491.749,58</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>		
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα	224,59	78,72
(Αγορές) / Πωλήσεις συμμετοχών και χρεογράφων	0,00	0,00
Επενδυτικά Ακίνητα	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>224,59</b>	<b>78,72</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>		
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμων δανείων	(63.344,26)	361.710,78
Καθαρή μεταβολή μακροπρόθεσμων δανείων	0,00	0,00
(Πληρωμές Δανείων από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις)	(644.863,68)	(636.535,67)
(Μερίσματα πληρωθέντα)	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(708.207,94)</b>	<b>(274.824,89)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)</b>	<b>(214.173,60)</b>	<b>217.003,41</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>231.771,38</b>	<b>14.767,97</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>17.597,78</b>	<b>231.771,38</b>



**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013**

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αδιανέμητα κέρδη	Σύνολο
Υπόλοιπο Έναρξης 1/1/2012		60.000,00	1.275.183,43	1.335.183,43
Αποθεματικά			0,00	0,00
Καθαρά κέρδη χρήσης			118.906,59	118.906,59
Υπόλοιπο την 31/12/2012	6	60.000,00	1.394.090,02	1.454.090,02

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αδιανέμητα κέρδη	Σύνολο
Υπόλοιπο Έναρξης 1/1/2013		60.000,00	1.394.090,02	1.454.090,02
Αποθεματικά			0,00	0,00
Καθαρά κέρδη χρήσης			38.035,48	38.035,48
Υπόλοιπο την 31/12/2013	6	60.000,00	1.432.125,50	1.492.125,50

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 9 έως 14, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων - Προσάρτημα

### 1. Σύσταση και δραστηριότητες της εταιρείας

#### **1.1. Γενικές Πληροφορίες**

Η REALEAST LINK A.E. ιδρύθηκε την 12/10/2006. Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στον Ασπρόπυργο στην Λεωφόρο Ειρήνης 47. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό μητρώου Α.Ε. 61606/003/Β/06/056 .

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί στα πενήντα έτη.

Σκοπός της εταιρείας είναι η ανάπτυξη, αξιοποίηση, διαχείριση και η εν γένει εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων ιδιόκτητων ή μη. Η αγορά και πώληση ακινήτων, η εκπόνηση τεχνικών-επιχειρησιακών και εν γένει συμβουλευτικών υπηρεσιών προς τρίτους κλπ.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

1. Μάμαλης Αχιλλέας Πρόεδρος του Δ.Σ.
2. Καρακουλάκης Βασίλης, Διευθύνων Σύμβουλος.
3. Καρακουλάκη Ελένη, Διευθύνων Σύμβουλος
4. Ραγκούσης Σταμάτης, Σύμβουλος
5. Μάμαλης Νικόλαος, Σύμβουλος,

### 2. Βάση παρουσίασης των Οικονομικών Καταστάσεων

#### **α) Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων**

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

Λόγω του περιορισμένου κύκλου συναλλαγών της εταιρείας, οι εκτιμήσεις και παραδοχές που έγιναν αφορούν κυρίως την εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής των ακινήτων της εταιρείας που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση.

#### **β) Επίδραση νεοεκδοθέντων λογιστικών προτύπων και διερμηνειών**

Το Συμβούλιο Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων (IASB) και η Επιτροπή Διερμηνειών (IFRIC) έχουν εκδώσει νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες ή έχουν τροποποιήσει υφιστάμενα πρότυπα, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου του 2009. Η εκτίμηση της Διοίκησης της εταιρείας είναι ότι τα πρότυπα αυτά δεν έχουν εφαρμογή στις οικονομικές της καταστάσεις και κατά συνέπεια δεν θα τις επηρεάσουν.

### 3. Βασικές Λογιστικές Αρχές

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει των ακόλουθων λογιστικών πολιτικών και τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ.

#### 4. Επενδυτικά ακίνητα

Ο λογαριασμός κατά τη χρήση 2013 παρουσίασε την παρακάτω κίνηση:

	<b>Γήπεδα – Οικόπεδα</b>	<b>Γήπεδα – Οικόπεδα</b>	<b>Σύνολο</b>
Αξία κτήσεως 31.12.2012	<b>1.935.292,63</b>	<b>4.801.768,43</b>	<b>6.737.061,06</b>
Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2012	0	0	(1.356.619,04)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012</b>	<b>1.935.292,63</b>	<b>1.935.292,63</b>	<b>5.380.442,02</b>
Προσθήκες χρήσεως 2013	0,00	0,00	0,00
(Αποσβέσεις Χρήσεως 2013)	0,00	0,00	(239.403,36)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013</b>	<b>1.935.292,63</b>	<b>1.935.292,63</b>	<b>5.141.038,66</b>

Τα ακίνητα της εταιρείας αφορούν μισθωμένο ακίνητο με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και οικόπεδο τα οποία αποκτήθηκαν **με σκοπό είτε την ενοικίαση αυτών ώστε να κερδίζονται ενοίκια, είτε για κεφαλαιακή ενίσχυση. Τα ακίνητα αυτά** επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και τυχόν συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης,

Η χρηματοδοτική σύμβαση αναγνωρίστηκε ως περιουσιακό στοιχείο και αντίστοιχη υποχρέωση, με ποσό ίσο με την παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων (μικρότερο μεταξύ εύλογης αξίας του ακινήτου και παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων), πλέον των αρχικών δαπανών της σύμβασης.

Επί της λογιστικής αξίας του κτιρίου διενεργήθηκαν αποσβέσεις, με βάση την ωφέλιμη ζωή του η οποία εκτιμήθηκε σε 20 χρόνια.

Οι πληρωμές για τη χρηματοδοτική μίσθωση επιμερίστηκαν σε μείωση της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και σε χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι).

Ανάλυση ελάχιστων οφειλόμενων μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης:

Τα ελάχιστα οφειλόμενα μισθώματα και η παρούσα αξία τους με βάση τον τοκοχρεωλυτικό πίνακα, αναλύονται ως εξής:

	<b>Ελάχιστα Μισθώματα</b>	<b>Παρούσα Αξία</b>
Μέχρι 1 έτος:	671.273,54	643.517,36
Από 1 έως 5 έτη:	1.566.304,92	1.538.821,03
Μετά τα 5 έτη:	0,00	0,00

Αναβαλλόμενη Φορολογία:

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίστηκε με τη μέθοδο της υποχρέωσης στις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

## 5. Λοιπά Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Ο λογαριασμός λοιπών κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Λοιποί χρεώστες	151.194,46	136.371,57
Ταμείο	4.421,99	473,19
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	13.175,79	231.298,19
<b>Σύνολο</b>	<b>168.792,24</b>	<b>368.142,95</b>

## 6. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της REALEST A.E. ανέρχεται σε ευρώ 60.000,00, είναι ολοσχερώς καταβλημένο και διαιρείται σε 1.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 60 η κάθε μία. Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα σε μερίσματα όπως αυτά προτείνονται ετησίως, ενώ η κάθε μετοχή έχει δικαίωμα μιας ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

## 7. Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης

Τα λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Τακτικό Αποθεματικό	39.439,59	39.439,59
Κέρδη Εις Νέον	1.392.685,90	1.354.650,42
<b>Σύνολο</b>	<b>1.432.128,49</b>	<b>1.394.090,01</b>

## 8. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση	348.669,58	219.399,26
Δικαιούχοι Χρηματικών Εγγυήσεων	313.552,00	313.552,00
Μακροπρόθεσμα δανεια	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>662.221,58</b>	<b>532.951,26</b>

Το ποσό της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης αναλύεται στην παράγραφο 12.

Δικαιούχοι Χρηματικών Εγγυήσεων : Το ποσό € 313.552,00 αφορά ληφθείσες εγγυήσεις λόγω της ενοικίασης των ακινήτων της εταιρείας.

### 9. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	736.952,81	808.994,38
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	0,00	0,00
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις leasing πληρωτέες την επόμενη χρήση	643.517,36	634.820,05
<b>Σύνολο</b>	<b>1.380.470,17</b>	<b>1.443.814,43</b>

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά τις δόσεις leasing που θα καταβληθούν στην επόμενη χρήση. Οι δόσεις που είναι πληρωτέες μετά το τέλος της επόμενης χρήσης εμφανίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στο λογαριασμό «Χρηματοδοτικές μισθώσεις» και ανέρχονται σε 1.538.821,03 €.

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια αφορούν δάνειο στην ALPHA BANK, πληρωτέο εντός του 2014.

### 10. Κόστος πωλήσεων και έξοδα διοίκησης και διάθεσης

Το κόστος πωλήσεων την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013 και 2012 αντίστοιχα, στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύεται ως εξής :

	31/12/2013	31/12/2012
Αποσβέσεις	239.403,36	239.403,36
<b>Σύνολο</b>	<b>239.403,36</b>	<b>239.403,36</b>

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης καθώς και τα λοιπά έξοδα / (έσοδα) στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, αναλύονται ως εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	115.203,93	119.320,35
Διάφορα έξοδα	1.726,39	4.466,23
<b>Σύνολο</b>	<b>116.930,32</b>	<b>123.786,58</b>

Η ανάλυση των χρηματοοικονομικών εξόδων έχει ως εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	83.594,75	86.453,09
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή (έσοδα)	(224,59)	(78,72)
<b>Σύνολο</b>	<b>83.370,16</b>	<b>86.374,37</b>

### 11. Λοιπά έσοδα/(έξοδα)

	31/12/2013	31/12/2012
Λοιπά έσοδα	11.048,70	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>11.048,70</b>	<b>0,00</b>

### 12. Φόρος εισοδήματος (τρέχον και αναβαλλόμενος)

Το ποσό του φόρου εισοδήματος αφορά τον τρέχοντα φόρο και την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της εταιρείας.

**Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση (απαίτηση) στους ισολογισμούς και στα αποτελέσματα**

	31/12/2009	31/12/2010	Μεταβολή 2011	31/12/2011	Μεταβολή 2012	31/12/2012	Μεταβολή 2013	31/12/2013
Προσωρινές διαφορές από: Απόκτηση ακινήτου με leasing	119.081,64	139.981,21	39.896,37	179.877,58	45.386,28	225.263,86	130.904,43	356.168,29
Εξοδοποίηση απαιτήσεων	-6.941,04	-5.864,60		-5.864,60	0,00	-5.864,60	-1.634,11	-7.498,71
<b>Αναβαλλόμενος Φόρος (έξοδο)</b>	<b>112.140,60</b>	<b>134.116,61</b>	<b>39.896,37</b>	<b>174.012,98</b>	<b>45.386,28</b>	<b>219.399,26</b>	<b>129.270,32</b>	<b>348.669,58</b>

	31/12/2013	31/12/2012
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Λοιποί μη Ενσωμ. στο ΛΚ Φόροι / Φόροι Αποθεματικού	0,00	0,00
Φόρος Εισοδήματος απο Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	0,00	0,00
<b>Τρέχον φόρος εισοδήματος</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Αναβαλλόμενος φόρος	129.270,32	45.386,28
<b>Συνολικός φόρος έξοδο</b>	<b>129.270,32</b>	<b>45.386,28</b>

Συμφωνία Φόρου Εισοδήματος (τρέχον και αναβαλλόμενος) με λογιστικό αποτέλεσμα 2013:

	2013	2012
Αποτέλεσμα ΔΛΠ	167.305,80	164.292,87
Φορολογικός Συντελεστής	26%	20%
	43.499,51	32.858,57
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	65.819,78	0,00
Φορολογική επίδραση εξόδων τα οποία δεν αναγνωρίζονται στο φορολογητέο κέρδος	0,00	0,00
Μη αναγνωριζόμενες δαπάνες	12.983,39	7.167,98
Διαφορές φορολογικού ελέγχου		
Έκτακτη φορολογία ακινήτων	6.967,64	5.359,72
Φορολογική περαίωση		
<b>Σύνολο Φόρος έξοδο</b>	<b>129.270,32</b>	<b>45.386,28</b>

### 13. Βασικά κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης. Ο σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012 είναι 1.000 μετοχές.

	31/12/2013	31/12/2012
Κέρδη της χρήσης μετά από φόρους	38.035,48	118.906,59
Σταθμισμένος Μ.Ο. μετοχών	1.000	1.000
Κέρδη ανά μετοχή	38,04	118,91

### 14. Αναταξινόμηση κονδυλίων προηγούμενης χρήσης

Δεν έγινε αναταξινόμηση κονδυλίων προηγούμενης χρήσης.

### 15. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της εταιρείας με άλλα συνδεδεμένα μέρη κατά την έννοια της περίπτωσης στ' της παραγράφου 9 του Δ.Λ.Π. 24 αφορούν: έσοδα από μισθώσεις € 640.656,00, Υποχρέωση από ληφθείσα εγγύηση μίσθωσης € 313.552,00.

Τα υπόλοιπα κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013 της εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν απαίτηση ύψους 158.477,25 €.

### 16. Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Δεν υπάρχουν οφισγενή του Ισολογισμού γεγονότα που να επηρεάζουν την Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. Αθήνα 31/03/2014  
Ο Διευθ. Σύμβουλος Ο Υπεύθ. Λογιστηρίου

Αχιλλέας Μάμαλης Βασίλης Καρακουλάκης Χρήστος Κυριαζής  
ΑΔΤ Χ 679674 ΑΔΤ. ΑΚ 601669 ΑΤ. ΑΒ 318651  
Αρ.Αδ. 27779 Α τάξεως

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2014  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Ηλίας Ζαφειρόπουλος**



**A.M. ΣΟΕΛ: 22811**

Mazars Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Α.Ε.  
Λ. Συγγρού 130 -176 71 Αθήνα  
Α.Μ. ΕΛΤΕ: 17