

**ΦΕΝΣΤΕΙΛ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.**  
**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΡ. Μ.Α.Ε. 48708/01/Β/01/226**  
**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012 11ης ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2012 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012)**

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ  | Ποσά Κλειόμενης Χρήσεως 2012 |                     |                     | Ποσά προηγούμενης Χρήσεως 2011 |                     |                     | ΠΑΘΗΤΙΚΟ  | Ποσά Κλειόμενης Χρήσεως 2012 | Ποσά Προηγούμενης Χρήσεως 2011 |
|---|------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|---|------------------------------|--------------------------------|
|   | Αξία                         | Κήσεως              | Αποσβέσεις          | Αξία                           | Κήσεως              | Αποσβέσεις          |   |                              |                                |
| <b>Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                                    |                              |                     |                     |                                |                     |                     | <b>Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>                                     |                              |                                |
| II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις                                 |                              |                     |                     |                                |                     |                     | I. Κεφάλαιο μετοχικό (21.934 μετοχές των 60,00 €)           |                              |                                |
| 1. Γήπεδα-Οικόπεδα  | 2.131.131,94                 | 0,00                | 2.131.131,94        | 1.522.237,10                   | 0,00                | 1.522.237,10        | 1. Καταβλημένο  | 1.316.040,00                 | 1.316.040,00                   |
| 3. Κτίρια & τεχνικά έργα                                      | 6.153.930,76                 | 2.666.703,40        | 3.487.227,36        | 6.153.930,76                   | 2.359.006,84        | 3.794.923,92        | III. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επηρεαζόμενες επενδύσεις     | 608.895,96                   | 1,12                           |
| 6. Έπιπλα & λοιπά εξοπλισμός                                  | 216,05                       | 216,01              | 0,04                | 216,05                         | 216,01              | 0,04                | 2. Διαφορές από αναπροσαρμογή λοιπών περιουσιακών στοιχείων |                              |                                |
| <b>Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓII)</b>                           | <b>8.285.278,75</b>          | <b>2.666.919,41</b> | <b>5.618.359,34</b> | <b>7.676.383,91</b>            | <b>2.359.222,85</b> | <b>5.317.161,06</b> | IV. Αποθεματικά κεφάλαια                                    | 18.198,71                    | 14.277,58                      |
| III. Συμμετοχές και άλλες χρημ. απαιτήσεις                    |                              |                     |                     |                                |                     |                     | 1. Τακτικό αποθεματικό                                      |                              |                                |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                           |                              |                     | 800,00              |                                |                     | 800,00              | V. Αποτελέσματα εις νέο                                     | 160.377,78                   | 116.753,78                     |
| Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓII+ΓIII)                          |                              |                     | <b>5.619.159,34</b> |                                |                     | <b>5.317.961,06</b> | Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο                             | 160.377,78                   | 116.753,78                     |
| <b>Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                              |                              |                     |                     |                                |                     |                     | VI. Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου                  |                              |                                |
| II. Απαιτήσεις  |                              |                     |                     |                                |                     |                     | 1. Καταθέσεις μετάλλων                                      | 322.000,00                   | 382.000,00                     |
| 11. Χρεώτες διάφοροι  |                              |                     | 40.400,45           |                                |                     | 33.320,87           | Σύνολο ίδιων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙΥ+ΑΙΥ+ΑΙΥ)                | 322.000,00                   | 382.000,00                     |
| IV. Διαθέσιμα   |                              |                     |                     |                                |                     | 33.320,87           | <b>Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                       | 2.425.512,45                 | 1.829.072,48                   |
| 1. Ταμείο   |                              |                     | 239,68              |                                |                     | 412,47              | I. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                               |                              |                                |
| 3. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας                              |                              |                     | 39.660,80           |                                |                     | 15.454,82           | 1. Ομολογιακά Δάνεια  | 2.725.000,00                 | 3.041.000,00                   |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔII+ΔIV)</b>            |                              |                     | <b>39.900,48</b>    |                                |                     | <b>15.867,29</b>    | 8. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                        | 132.218,45                   | 126.129,50                     |
| <b>Ε.ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>                   |                              |                     |                     |                                |                     |                     | II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                              |                              |                                |
| 1. Έξοδα επόμενων χρήσεων                                     |                              |                     | 1.278,85            |                                |                     | 1.459,17            | 1. Προμηθευτές  | 915,10                       | 1.045,89                       |
| <b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Γ+Δ+Ε)</b>                      |                              |                     | <b>5.700.739,12</b> |                                |                     | <b>5.368.608,39</b> | 2α. Επισφαγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες)                | 0,00                         | 1.995,00                       |
| <b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΣΕΩΣ ΧΡΕΣΤΙΚΟΙ</b>                           |                              |                     |                     |                                |                     |                     | 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη                            | 89.013,89                    | 45.018,43                      |
| 2. Χρεωστικοί λογ. Εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών        |                              |                     | 5.640.000,00        |                                |                     | 5.640.000,00        | 7. Μακροπρόθεσμες υποχρ. πληρωτέες στην επόμενη χρήση       | 316.000,00                   | 316.000,00                     |
| <b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>            |                              |                     |                     |                                |                     |                     | 11. Πιστωτές διάφοροι                                       | 6.168,12                     | 0,00                           |
| 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2012 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012) |                              |                     |                     |                                |                     |                     | <b>Σύνολο υποχρεώσεων(Γ+Π)</b>                              | <b>412.097,11</b>            | <b>363.659,28</b>              |
|   |                              |                     |                     |                                |                     |                     | <b>Δ.ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>                   | 3.269.315,56                 | 3.530.788,78                   |
|   |                              |                     |                     |                                |                     |                     | 2. Έξοδα χρήσεως δουλευμένα                                 | 5.911,11                     | 8.747,13                       |
|   |                              |                     |                     |                                |                     |                     | <b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ+Δ)</b>                      | <b>5.911,11</b>              | <b>8.747,13</b>                |
|   |                              |                     |                     |                                |                     |                     | <b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΣΕΩΣ ΠΕΡΙΤΗΚΟΙ</b>                         | <b>5.700.739,12</b>          | <b>5.368.608,39</b>            |
|   |                              |                     |                     |                                |                     |                     | 2. Πιστωτικοί λογ. Εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών      | 5.640.000,00                 | 5.640.000,00                   |

| I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως                           | ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ |                                | ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ                               |                              |
|--|---|--------------------------------|---|------------------------------|
|  | Ποσά Κλειόμενης Χρήσεως 2012                | Ποσά προηγούμενης Χρήσεως 2011 | Ποσά κλειόμενης Χρήσεως 2012                                  | Ποσά κλειόμενης Χρήσεως 2011 |
| Κύκλος εργασιών (κόστος από εκμετάλλευση ακινήτων)       | 643.260,36                                  | 643.260,36                     | Καθαρά αποτελέσματα (Κέρδη) χρήσεως                           | 155.924,82                   |
| ΜΕΙΩΝ:Κόστος πωλησιών                                    | 312.992,03                                  | 326.833,81                     | Υπόλοιπο Κερδών προηγούμενης χρήσεως                          | 116.753,78                   |
| Μικτά αποτελέσματα (κέρδη)εκμεταλλεύσεως                 | 330.268,33                                  | 316.426,75                     | Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων             | 0,00                         |
| ΜΕΙΩΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας                  | 34.138,67                                   | 32.386,10                      | Σύνολο  | 272.678,60                   |
| Μερικά απότ/τα (κέρδη) εκμίσθως                          | 296.129,66                                  | 284.040,65                     | ΜΕΙΩΝ:  |                              |
| Μεϊών:   |   |                                | 1. Φόρος εισοδήματος  | 50.483,06                    |
| 3.Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα                      | 140.203,40                                  | 172.361,73                     | 2. Λοιποί μη ενσωματ. στο λογ. κόστος φόροι                   | 57.896,63                    |
| <b>Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως</b>         | <b>155.926,26</b>                           | <b>111.678,92</b>              | <b>Κέρδη εις νέο</b>  | <b>164.298,91</b>            |
| ΜΕΙΩΝ:   |   |                                | Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:                         |                              |
| 1.Εκτακτα και ανόργανα έξοδα                             | 1,44  | 64,44                          | 1. Τακτικό αποθεματικό  | 3.921,13                     |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)                | 155.924,82                                  | 111.614,48                     | 2. Διαθέσιμα μερίσματα χρήσεως για αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 0,00                         |
| ΜΕΙΩΝ :  |   |                                | 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο                                    | 160.377,78                   |
| Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων                       | 307.696,56                                  | 307.696,56                     | <b>164.298,91</b>   | <b>120.184,02</b>            |
| Μεϊών: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | 307.696,56                                  | 0,00                           |   |                              |
| <b>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων</b>     | <b>155.924,82</b>                           | <b>111.614,48</b>              |   |                              |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:** 1) Επί των ακινήτων της εταιρείας υφιστάμενα εμπράγματα βάρη (προσμετρώσιμες υποθήκες) ποσού 5.640.000,00€ για εξασφάλιση Τραπεζικών δανείων. 2) Με βάση τις διατάξεις του Ν.2065/92 έγινε στη χρήση 2012 αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως και των αποσβέσεων των ακινήτων της εταιρείας εξαιτίας της οποίας αυξήθηκε η αξία κτήσεως των γηπέδων κατά € 608.894,84 που καταχωρήθηκε στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων Α ΙΙΙ – 2 «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων». 3) Η διάθεση των κερδών τελεί υπό την έγκριση των μετόχων με τα ποσοστά αταρξίας και πλειοψηφίας που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις του κν 2190/1920

**Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2013**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ** **Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΚΑΤΗΦΟΡΗΣ** **ΓΚΙΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

**A.D.T. AK 621613** **A.D.T. AK 151797**

A.AΔΕΙΑΣ Ο.Ε 0013659/ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΛ.ΔΙΑΚΟΥ 27-ΑΘΗΝΑ

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**  
**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας "ΦΕΝΣΤΕΙΛ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**

**Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων** Ελέγξαμε τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας "**ΦΕΝΣΤΕΙΛ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**", οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2012, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τον πίνακα διαθέσιμων αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προάρθλημα. **Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις** Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τις διατάξεις των άρθρων 42α έως και 43γ του κωδ.Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές διαδικασίες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθιστάται ικανή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. **Ευθύνη του Ελεγκτή** Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχό με σκοπό την επίτευξη 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 εκτίμησής των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εστιάζει τις εσωτερικές διαδικασίες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιπτώσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών διαδικασιών 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 η εταιρεία κάνοντας χρήση των διατάξεων του Π.Δ 299/2003 (νέα επιχείρηση) στις χρήσεις 2002 έως και 2005 δεν διενεργήσε αποσβέσεις στις ενσώματες ακινητοποιήσεις, πρακτική που, κατά τη γνώμη μας, δεν συνάδει με τις απαιτήσεις της Ελληνικής εταιρικής νομοθεσίας. Εάν είχαν διενεργηθεί αποσβέσεις με τους ισχύοντες συντελεστές στις προαναφερμένες χρήσεις, αυτές θα ανέρχονταν στο συνολικό ποσό € 684 χιλιάδες. Λόγω αυτού του λογιστικού χειρισμού, η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων ακινητοποιήσεων, τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσεως και τα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται αυξημένα κατά ποσό 684 χιλ. ευρώ. **Γνώμη με Επιφύλαξη** Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο "**Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη**", οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας "**ΦΕΝΣΤΕΙΛ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**", κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τις διατάξεις των άρθρων 42α έως και 43γ του κωδ.Ν. 2190/1920. **Έμφαση Θεμάτων** Χωρίς να διατυπώνουμε περαιτέρω επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας στα εξής: 1) Οι φορολογικές δηλώσεις των χρήσεων 2010 έως και 2012 δεν έχουν εξεταστεί από τη Φορολογική Αρχή, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσοφάσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν. Η έμφαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και, ως εκ τούτου, δεν έχει γίνει οποιοδήποτε πρόσθετο στην οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό. 2) Μέχρι την ημερομηνία χρήσεως της Έκθεσης Ελέγχου μας δεν είχαν εγγραφεί κεφαλοποιήσεις τα ποσά που εμφανίζονται στο σχετικό κονδύλι του Παθητικού Α VI 1 "Καταθέσεις μετ'όρων". **Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων** Επιληθώσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχηση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 16/04/2013

**Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ - ΕΛΕΓΚΤΗΣ**

**ΠΑΛΜΟΣ ΗΛ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**  
**ΑΜ ΣΟΕΛ 33311**  
**ACTION AUDITING A.E. Ο.Ε.Λ**  
**ΑΜ ΣΟΕΛ 164**