

**ΔΗΜ-ΕΡ Α.Ε. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013**  
**27η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013)**  
**ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 5722/01/Β/86/5720, ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 122245801000**

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				ΠΛΗΘΗΤΙΚΟ				
ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2013				ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2012				
	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2013	ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2012
<b>Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ</b>								
1. Εξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως	39.021,76	39.021,25	0,51	39.021,76	39.021,25	0,51		
4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	97.083,10	97.083,10	0,00	97.083,10	97.083,10	0,00		
	<b>136.104,86</b>	<b>136.104,35</b>	<b>0,51</b>	<b>136.104,86</b>	<b>136.104,35</b>	<b>0,51</b>		
<b>Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>								
<i>II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις</i>								
1. Γήπεδα - Οικόπεδα	655.648,45	0,00	655.648,45	655.648,45	0,00	655.648,45		
3. Κτίρια και τεχνικά έργα	385.942,74	226.168,89	159.773,85	385.942,74	210.731,31	175.211,43		
4. Μηχανήματα - τεχνικές εγκαταστάσεις & λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	317.557,84	282.284,31	35.273,53	317.557,84	272.984,53	44.573,31		
5. Μεταφορικά μέσα	157.828,46	139.633,01	18.195,45	151.328,46	133.983,34	17.345,12		
6. Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	134.795,13	128.488,85	6.306,28	129.227,71	127.387,04	1.840,67		
7. Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	790.000,00	0,00	790.000,00	0,00	0,00	0,00		
Σύνολο ακινήτοποιήσεων (ΓII)	<b>2.441.772,62</b>	<b>776.575,06</b>	<b>1.665.197,56</b>	<b>1.639.705,20</b>	<b>745.086,22</b>	<b>894.618,98</b>		
<i>III. Συμμετοχές &amp; άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις</i>								
2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις			93.857,35			93.857,35		
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			4.759,79			4.759,79		
			<b>98.617,14</b>			<b>98.617,14</b>		
Σύνολο παγίου ενεργητικού (ΓII+ΓIII)			<b>1.763.814,70</b>			<b>993.236,12</b>		
<b>Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>								
<i>I. Αποθέματα</i>								
2. Προϊόντα έτοιμα & ημιτελή			2.835.603,61			2.835.603,61		
3. Έργα σε εξέλιξη			400.000,00			950.000,00		
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			211.162,17			168.678,33		
			<b>3.446.765,78</b>			<b>3.954.281,94</b>		
<i>II. Απαιτήσεις</i>								
1. Πελάτες			1.776.089,50			1.622.822,26		
Μείον: Εκχωρήσεις & αναγγελθείσες απαιτ. προς κάλυψη υποχρ.			0,00			0,00		
5. Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά Κοινοπραξιών			73.908,44			304.164,49		
11. Χρεώστες διάφοροι			134.959,82			59.820,06		
12. Λογισμοί διαχειρίσεως προκ/λών και πιστώσεων			44.714,85			308.000,00		
			<b>2.029.672,61</b>			<b>2.294.806,81</b>		
<i>IV. Διαθέσιμα</i>								
1. Ταμείο			3.777,04			45.182,48		
3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας			165.828,07			96.530,08		
			<b>169.605,11</b>			<b>141.712,56</b>		
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔI+ΔII+ΔIV)			<b>5.646.043,50</b>			<b>6.390.801,31</b>		
<b>Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>								
2. Έξοδα επόμενων χρήσεων			0,00			27.805,61		
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)</b>			<b>7.409.858,71</b>			<b>7.411.843,55</b>		
<b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ</b>								
2. Χρεωστικοί λογ/σμοί εγγυήσεων & εμπράγματων ασφαλειών			3.899.872,94			813.538,41		

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2013	ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2012	
<b>Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<i>I. Κεφάλαιο (Μετοχικό 51.150 μετοχές ονομαστικής αξίας € 40 καθεμία)</i>			
1. Καταβλημένο	2.046.000,00	2.046.000,00	
<i>III. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις επενδύσεων</i>			
2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων	579,64	579,64	
<i>IV. Αποθεματικά Κεφάλαια</i>			
1. Τακτικό Αποθεματικό	248.674,82	248.674,82	
4. Εκτακτα αποθεματικά	253.472,74	253.472,74	
5. Αφορολόγητα αποθ/κά ειδικών διατάξεων νόμων	1.347.983,70	1.347.983,70	
	<b>1.850.131,26</b>	<b>1.850.131,26</b>	
<i>V. Αποτελέσματα εις νέο</i>			
1. Υπόλοιπο κερδών εις νέο	-888.373,88	-456.519,64	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑI+ΑIII+ΑIV+ΑV)	<b>3.008.337,02</b>	<b>3.440.191,26</b>	
<b>Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<i>I. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>			
2. Δάνεια τραπεζών	0,00	0,00	
<i>II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>			
1. Προμηθευτές	268.486,03	142.883,46	
2. Γραμμάτια πληρωτέα	8.000,00	0,00	
3α. Λοιπές βραχυπρ. υποχρεώσεις σε τράπεζες	3.716.018,18	3.525.150,82	
4. Προκαταβολές πελατών	254.597,35	0,00	
5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	67.388,04	203.496,48	
6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	43.454,80	15.258,94	
7. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	0,00	0,00	
11. Πιστωτές διάφοροι	43.577,29	84.862,59	
	<b>4.401.521,69</b>	<b>3.971.652,29</b>	
Σύνολο υποχρεώσεων (ΓI + ΓII)	<b>4.401.521,69</b>	<b>3.971.652,29</b>	
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ)</b>	<b>7.409.858,71</b>	<b>7.411.843,55</b>	
<b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ</b>			
2. Πιστωτικοί λογ/σμοί εγγυήσεων & εμπράγματων ασφαλειών	3.899.872,94	813.538,41	

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:** 1. Επί των ακινήτων της εταιρείας υφίστανται εμπράγματα βάρη (υποθήκες ή προσημειώσεις) ποσού € 260.000,00 και ποσού € 4.000.000,00 επί του ακινήτου στο οποίο η εταιρεία ανεγείρει ακίνητα βάσει αντιπαροχής. 2. Η εταιρεία κατά πάγια τακτική ακολουθεί την μέθοδο της τμηματικής περατώσεως των έργων για προσδιορισμό του Κύκλου Εργασιών της. 3. Στο λογ/σμό έτοιμα & ημιτελή προϊόντα παρακολουθείται το κόστος κατασκευής ανεργθέντων διαμερισμάτων με το σύστημα της αντιπαροχής.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013)				ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2013		ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2012			ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2013	ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2012
<b>I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως</b>					Καθαρά αποτελέσματα κέρδη χρήσεως	-431.854,24	-121.751,08
Κύκλος Εργασιών		2.033.440,91		283.334,35	(+) Υπόλοιπο κερδών προηγ. χρήσεων	-456.519,64	-334.768,56
α) Ιδίων Έργων					(-) Διαφορές φορολ. ελέγχου προηγ. χρήσεων	0,00	0,00
β) Κοινοπραξιών	1.008.654,11	3.042.095,02	1.594.304,32	1.877.638,67	<b>Σύνολο</b>	<b>-888.373,88</b>	<b>-456.519,64</b>
<b>Μείον:</b> Κόστος Πωλήσεων					ΜΕΙΟΝ: 1. Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως					2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	0,00	0,00
<b>Πλέον:</b> 1. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως		4.665,00		1.936,00	Κέρδη προς διάθεση	-888.373,88	-456.519,64
Σύνολο		195.665,91		190.323,86	Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:		
<b>ΜΕΙΟΝ:</b> 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		176.725,44		50.347,10	1. Τακτικό Αποθεματικό	0,00	0,00
3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως		0,00		0,00	2. Μερίσματα	0,00	0,00
Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως		18.940,47		139.976,76	8. Κέρδη εις νέο	-888.373,88	-456.519,64
<b>ΜΕΙΟΝ:</b>							
1. Έσοδα συμμετοχών		20.406,48		127.039,14			
4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00		0,00			
<b>Μείον:</b> 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		355.960,85		377.033,85			
<b>Ολικά αποτελέσματα (ζημίες) εκμεταλλεύσεως</b>		<b>-316.613,90</b>		<b>-110.017,95</b>			
<b>II. ΜΕΙΟΝ:</b> Εκτακτα αποτελέσματα							
1. Εκτακτα και ανόργανα έσοδα		3.856,53		4.847,47			
3. Έκτακτα κέρδη		0,00		24.518,75			
<b>Μείον:</b> 1. Εκτακτα και ανόργανα έξοδα		17.438,94		32.489,51			
3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων		101.657,93		0,00			
4. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους		0,00		8.609,84			
Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (ζημίες)		-431.854,24		-11.733,13			
<b>ΜΕΙΟΝ:</b>							
Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων		31.528,91		35.751,91			
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος		31.528,91		35.751,91			
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ (Ζημίες) ΧΡΗΣΕΩΣ πρό φόρων</b>		<b>-431.854,24</b>		<b>-121.751,08</b>			

Αθήνα, 30 Απριλίου 2014  
**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.**

**Γ. ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ**  
**Α.Δ.Τ.: ΑΖ 012453**

**Ν. ΚΑΛΑΜΑΡΑΣ**  
**ΑΡ.Μ.ΟΕ: 17813 / Α ΤΑΞΗΣ**

**Σ. ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΥ**  
**Α.Δ.Τ.: ΑΙ 101543**

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**  
**Προς τους μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας "ΔΗΜ-ΕΡ ΑΕ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**

**Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων:** Ελέγξαμε τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΔΗΜ-ΕΡ ΑΕ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2013, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή. **Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις:** Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση 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 καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλονται 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 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 επιλεγμένες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει 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 περιστάσεις, 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 παρουσίας 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: 1) Στο λογαριασμό «Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές» περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 790 χιλ. που έχει δοθεί σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου για την αγορά 2 οικοπέδων ιδιοκτησίας τους, το οποίο εμπίπτει στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 23α του κωδ. Ν. 2190/1920. Μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας έκθεσης, η αγορά δεν είχε πραγματοποιηθεί. 2) Στους λογαριασμούς των απαιτήσεων από πελάτες περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από την προηγούμενη χρήση συνολικού ποσού ευρώ 513 χιλ. περίπου. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από την Ελληνική Νομοθεσία (κωδ. Ν. 2190/1920 και ΕΓΛΣ), δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη. Κατά την εκτίμησή μας για την κάλυψη ζημιάς από τη μη ρευστοποίηση των απαιτήσεων αυτών έπρεπε να έχει σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού ευρώ 513 χιλ. περίπου. Λόγω του μη σχηματισμού της πρόβλεψης αυτής, η αξία των απαιτήσεων από πελάτες, τα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται αυξημένα κατά 513 χιλ και οι ζημιές της χρήσεως και της προηγούμενης χρήσεως εμφανίζονται μειωμένες, κατά 219 χιλ. και 294 χιλ. αντίστοιχα. 3) Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2008 έως και 2013. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυχόντων 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 πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΔΗΜ-ΕΡ ΑΕ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013, και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για την περίοδο 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. **Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων:** Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιποίηση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.



**KRP AUDITORS ΑΕ**  
**Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές**  
 Ιλισίων 4, 145 64 Κηφισιά  
 Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α.: 165

Αθήνα, 07/06/2014  
**Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής**

**Καπούς Μιχαήλ**  
**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α.: 13361**