

ΑΣΥΛΟΝ ΑΝΙΩΤΩΝ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013 (1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013)

Ε Ν Ε Ρ Γ Η Τ Ι Κ Ο	Ποσά Κλεισμένης Χρήσης 2013			Ποσά Προηγούμενης Χρήσης 2012			Π Α Θ Η Τ Ι Κ Ο	Ποσά κλεισμένης χρήσης 2013	Ποσά προηγ/νης χρήσης 2012
	Αξία Κτήσης	Αποσβέσεις	Αναπ. Αξία	Αξία Κτήσης	Αποσβέσεις	Αναπ. Αξία			
Γ. ΠΛΗΡΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
1. Ενομήσιμες ακινήτοποιήσεις							1. Κεφάλαιο Περιουσίας	238.189.942,52	255.618.545,80
2. Γραμμάτια Οικιστικής	48.022.400,90	0,00	48.022.400,90	52.087.574,26	0,00	52.087.574,26			
3. Κτίρια και Τεχνικά Έργα	189.948.771,43	0,00	189.948.771,43	203.676.974,98	0,00	203.676.974,98	2. Περιουσία ακινήτων δωρεών	959.929,69	841.589,80
4. Μηχανήματα - τεχν. εγκατ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
5. Μεταφορικά μέσα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
6. Επιπλά & λοιπά εξοπλισμός	44.445,32	0,00	44.445,32	39.404,27	0,00	39.404,27	Β. Αποτελέσματα εις νέο		
Σύνολο ακινήτοποιήσεων (ΠΙ)	238.015.617,65	0,00	238.015.617,65	255.803.953,51	0,00	255.803.953,51	Υπολοιπό σημύων χρήσεως εις νέο	-2.944.504,87	0,00
							Διαφορές φορο-έλεγχ. προηγ. χρήσεων		0,00
III. Συμ/χές & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις			24.486,74			3.987,14	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	236.205.367,34	256.460.135,60
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις							Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ		
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού (ΠΙ + ΠΙΒ)	238.040.104,39			255.807.940,65			2. Λοιπές Προβλέψεις	1.721.742,59	0,00
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.721.742,59	0,00
I. Εμπορεύματα	0,00	0,00		0,00	0,00		1. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
II. Απαιτήσεις							2. Δάνεια τραπεζών	33.018,40	36.987,02
1. Πελάτες - μισθωτές	3.112.032,80						8. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	863.062,01	865.653,40
Μείων: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	400.000,00		2.712.032,80		3.872.826,09			902.646,42	
2. Γραμμάτια εισπρακτέα			27.302,96		0,00				
3α. Επιταγές εισπρακτέα			18.935,72		9.324,00				
11. Χρεώστες διάφοροι			43.355,74		16.758,59				
10. Επισφαλείς επίδοχοι πελάτες και χρεώστες	1.374.221,81		303.243,89		3.024,26		1. Προμηθευτές	41.961,49	7.789,41
Μείων: Προβλέψεις για επίδοχοι πελάτες	101.684,62		1.272.537,19		58.938,39		2α. Επιταγές πληρωτέες	206.387,34	0,00
12. Αιτήματα Δημοσίου			94.230,36		0,00		4. Πρακτορικές πληρωτέες	436.683,46	0,00
12. Λοιπός διαχ. Προκαταβολών & πιστώσεων			20.563,45		14.744,11		5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	2.721.753,46	2.375.054,32
	4.188.958,22		4.275.835,07		4.275.835,07		6. Ασφαλιστικά οργανωσμοί	38.531,20	18.299,66
							11. Πιστωτές διάφοροι	459.748,62	185.376,77
III. Χρεώγραφα							Σύνολο Υποχρεώσεων (ΠΙ + Π)	3.907.063,57	2.586.520,16
1. Μετοχές		215.740,84		69.737,40		13.965,79		4.803.143,98	3.489.160,58
2. Ομολογίες		13.965,79		13.965,79		26.741,01			
3. Λοιπά χρεώγραφα - τιμοληρή		14.790,90							
	244.497,53		110.444,20						
IV. Διαθέσιμα							Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		
1. Ταμείο		9.187,73		30.424,26		0,00	1. Εσοδα επομένων χρήσεων	3.074,68	0,00
3. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας		525.536,58		133.445,09		0,00	2. Οφειλόμενη χορήγηση	408.793,09	408.793,09
3α. Φυρδίες		130.290,00				0,00	3. Πιστωτές Εκκαθάριση	14.580,00	14.580,00
4. Διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα		3.547,23				0,00		408.793,09	
	668.561,54		163.869,35						
Σύνολο Κυκλ/ντος Ενεργητικού (ΔΙ + ΔΙΒ + ΔΙΓ + ΔΙΔ)	5.102.017,29		4.550.148,62						
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ									
1. Εσοδα επομένων χρήσεων		14.580,00				0,00			
		14.580,00				0,00			
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Γ + Δ + Ε)	242.156.701,68		260.358.099,27				ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝ. ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α + Γ)	243.156.701,68	260.358.099,27

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31/12/2013 (01/01-31/12/2013)

Κύριος εργασιών (έσοδα)	Ποσά Κλεισμένης Χρήσεως 2013		Ποσά Προηγούμενης Χρήσεως 2012		Καθαρά αποτ/τα χρήσεως προ φόρων	2013	2012
	2013	2012	2013	2012			
Μείων: Κόστος πωληθέντων	2.903.575,84	2.699.381,24	4.947.768,84	4.709.762,98	-2.368.037,40		37.914,03
Μικτά αποτ/τα (κέρδη) εκμετάλλευσ.	204.194,60		238.005,86		0,00		-460.730,21
Πλέον: άλλα έσοδα εκμετάλλευσ.		89.812,04		20.852,44			
Σύνολο	294.006,64		258.858,30		-2.368.037,40		-606.189,25
ΜΕΙΩΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	476.361,40		249.759,20				
3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσιμων	0,00	476.361,40	0,00	249.759,20			
ΠΛΕΟΝ: 1. Έσοδα συμμετοχών	0,00			0,00			
2. Έσοδα χρεωγράφων	0,00			880,03			
3. κέρδη πωλήσεως συμμετοχών-χρεωγράφων	0,00			24.892,49			
4. πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	1.282,78	1.282,78		132,00			
2. Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες				25.904,52			
3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	782,13			0,00	25.904,52		
4. Προβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	223.427,21	224.209,34	-222.926,56				
Μικτά αποτ/τα (κέρδη) εκμετάλλευσ.	-405.281,32		35.003,62				
ΠΛΕΟΝ: Έκτακτα αποτελέσματα							
1. Έκτακτα & ανόργανα έσοδα	16.251,26			0,00			
2. Έκτακτα κέρδη	21.229,81			0,00			
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	10.880,26	48.361,33	-356.919,99	30.669,58	30.669,58		
ΜΕΙΩΝ: 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	9.826,61		27.759,17				
2. Έκτακτες ζημιές	0,00		0,00				
3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.290,80		0,00				
4. Προβλέψεις για επισφαλείς κινδύνους	2.000.000,00	2.011.117,41	-1.962.756,08	0,00	27.759,17	2.910,41	
Καθαρά αποτ/τα χρήσεως προ φόρων	-2.368.037,40		37.914,03				

Επίσημο Έλεγχος ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο του κοινωφελούς μη κερδοσκοπικού φιλανθρωπικού σωματίου «Άσυλο Ανιάτων»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Ελέγχω τις ανεπίσημες οικονομικές καταστάσεις του κοινωφελούς μη κερδοσκοπικού φιλανθρωπικού σωματίου «Άσυλο Ανιάτων», που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2013, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό πρόσρημα.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις
Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σύστημα και τις διατάξεις των άρθρων 42^{ος} έως και 43^{ος} του κοδ. 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 οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή
Η δική μου ευθύνη είναι να εκφράσω γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγό μου. Διενεργώ τον έλεγό μου σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά βασίζονται σε συμμορφωσάμε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και σε σχεδιασμούς και διενεργώ τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διερεύνηση διαδικασιών για την απόκτηση εύλογης εκτίμησης σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγμένες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή προλαμβάνοντας τις εκτιμήσεις των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διερεύνηση αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής ελέγχει τις εσωτερικές διαδικασίες που υφίστανται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων του Σωματίου, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών διαδικασιών του Σωματίου. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιούνται και του εύλογου των εκτιμήσεων που είναι από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύω ότι οι ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής γνώμης.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη
Από τον έλεγό μου προέκυψε τα εξής:
Τους λογαριασμούς των απαιτήσεων περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από τους χρεώστες ενωσικώς συνολικού ποσού ευρώ 1,6 εκ. € περίπου. Έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για την κάλυψη ζημιάς από τη μη ρευστοποίηση μέρους των απαιτήσεων ποσού ευρώ 400 χιλ. € περίπου.
Το αναπόσβεστο υπόλοιπο των Ομοειδών και των Κτηνίων στις 31.12.2013 όπως αυτό σχηματίστηκε στα πλαίσια των διαχειριστικών πράξεων ανέρχεται σε 238 εκ. € περίπου. Με βάση τις Ετήσιες Φορολογικές Αξιολογήσεις της Περιουσίας το ύψος της Αντικειμενικής Αξίας των ακινήτων είναι 190 εκ. € περίπου. Με απόφαση της Διοίκησης θα πρέπει να τηρείται μια αξία, αποθερή, λογιστική πολιτική για την λογιστικοποίηση και την παρακολούθηση των Ακινήτων στα Βιβλία του Σωματίου. Είναι προφανές, πως η Λογιστική αποτίμηση δεν μπορεί να ταυτιστεί με τις αντικειμενικές αξίες εκτός των άλλων επειδή η πρώτη μεταβάλλεται διαρκώς ανάλογα με τον χρόνο ενώ η δεύτερη παραμένει για μεγάλα χρονικά διαστήματα αμετάβλητη. Κατά την άποψή μου η πλέον ενδεδειγμένη λογιστική αρχή της αποτίμησης των ακινήτων είναι αυτή της εύλογης αξίας, με αναπροσαρμογή τουλάχιστον σε τριετή βάση. Κατά συνέπεια προτείνω επιφύλαξη προς την αποτίμηση των ενωμάτων παγίων που εμφανίζονται στον Ισολογισμό.

Ο τρόπος λογιστικής παρακολούθησης των ενωμάτων παγίων κέρδη του ήτληματος της αποτίμησης τους, δεν είναι ο ορθολογιστικός και κατά συνέπεια η διοίκηση πρέπει να αντιμετωπίσει αυτό το ήτλημα. Ενδεχόμενα αναφέρω τη μη πλήρη εφαρμογή από την διοίκηση της μη νέγκας αποσβέσεων, τον λαμβανόμενο τρόπο αρχικής αναγνώρισης των παγίων που δεν εμφανίζονται στα αποτελέσματα κατά τις προηγούμενες χρήσεις, τον λανθασμένο τρόπο λογιστικής αποτίμησης των παγίων που δεν επιδρούν στα αποτελέσματα με σχετικό κέρδος ή ζημία κατά τις προηγούμενες χρήσεις, τη μη διενέργεια τυχόν προβλέψεων απομείωσης κ.λ.π.

Ο τρόπος πραγματικής παρακολούθησης των παγίων και των αποτελεσμάτων, απαιτεί συνολική αναδιοργάνωση γιατί εμφανίζει σημαντικές αδυναμίες. Ενδεχόμενα αναφέρω προβλήματα που υπάρχουν σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας, ήτληματα που απαιτούν την διοικητική παρακολούθηση ακινήτων ειδικού σκοπού (Κληροδοτήματα), η διαδικασία εκμετάλλευσής των ακινήτων και μεριστοποίησης των αποτελεσμάτων τους, οι διαδικασίες συνεχούς συντηρήσεώς τους και τυχόν αναβαθμίσεων, οι διαδικασίες ρευστοποίησης των εσοδών από ανοίκια κ.λ.π. Έχωμε τη γνώμη ότι για την επίλυση αυτών των ήτλημάτων απαιτεί επαγγελματική προσέγγιση με τη συνεργασία αξιωματικών ιδίων-φορμών της αγοράς.

Άλλα εκπρόθεσμα υποβλήσι (13/09/2013) δηλώσεων για Φόρους Ακινήτων των ετών 2010-2011-2013 βρίσκεται σε εξέλιξη διενεργούμε έλεγχου από τις Φορολογικές Αρχές για τον καταλογισμό των σχετικών ποσών, για τα οποία δεν έχει γίνει πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις και δεν μπορούν να υπολογιστούν αξιωματικά από τον έλεγχο μου.
Το κοινόβιο του Ισολογισμού +10. Επιφύλαξη επίδοχοι πελάτες και χρεώστες περιλαμβάνονται ποσό 1,3 εκ € για το οποίο έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για τυχόν απώλειες ποσού 102 χιλ. €.
Στα πλαίσια του έλεγχου μου ζητήθηκε επιβεβαίωση και πληροφόρηση από τη Νομική Υπηρεσία του Σωματίου για εκκρεμείς δικές και νόμιμες βάσει και την κυριότητα των ακινήτων. Η Νομική Υπηρεσία μας πληροφόρησε για την ύπαρξη δυο αγωνιών συνολικού ύψους 9,9 εκ € οι οποίες βρίσκονται σε αναβολή. Έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη ποσού ευρώ 1,6 εκ € περίπου.
Στις υποχρεώσεις εμφανίζονται και υποχρεώσεις σε καθυστέρηση συνολικού ποσού 3.441 εκ € που αφορούν κατά 2.722 χιλ. € φορολογικές υποχρεώσεις, κατά 39 χιλ. € υποχρεώσεις στο ΙΚΑ και κατά 215 χιλ. € υποχρεώσεις σε εργαζομένους. Πέραν της επίδρασης του γεγονότος αυτού στη βιωσιμότητα του σωματίου σημειώνω ότι δεν έχουν διενεργηθεί προβλέψεις επιβαρυνόμενες για αυτές τις υποχρεώσεις, οι οποίες δεν μπορούν να αξιολογηθούν αξιωματικά από τον Έλεγχο μου.

Γνώμη με Επιφύλαξη
Κατά τη γνώμη μου, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράφορα 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι ανεπίσημες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση του κοινωφελούς μη κερδοσκοπικού φιλανθρωπικού σωματίου «Άσυλο Ανιάτων» κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, και τη χρηματοοικονομική επίδοξη για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σύστημα και τις διατάξεις των άρθρων 42^{ος} έως και 43^{ος} του κοδ. Ν. 2190/1920.

Θέματα Εμφύλαξης
Μερικά διευκρινίζω περαιτέρω επιφύλαξη στη γνώμη μου, εκκτιώμε την προσοχή σας στα γεγονότα αυτά:
Παρά την ύπαρξη σημαντικής περιουσίας από τα δεδομένα των οικονομικών καταστάσεων προκύπτει ήτλημα για την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητας του Σωματίου. Η εκτίμησή μου αυτή εδράζεται στο γεγονός των μεγάλων προβλήματων ρευστότητας που συνδέονται με σημαντικές ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις στο δημόσιο, τα ασφαλιστικά ταμεία και τους εργαζομένους, στα διαχωριστικά μεγάλου μήκους των εσόδων και την αύξηση των ήτλητων, στην προβλεπόμενη επιπλέον αύξηση των δαπανών για φόρους ακινήτων, στην αύξηση φορολογικής εσοδήματος των ενωσικών και στην πρόσφατη αδυναμία του Σωματίου να εντοχίσει επαρκώς το Ίδρυμα Περιβαλλοντικών Χρονικών Παροχών που οποίο υποστηρίζει.

Ορισμένα κοινάβια της συγκριτικής χρήσης 2012 έχουν αναπροσαρτηθεί στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2013 για λόγους συγκρισιμότητας. Σχετικές πληροφορίες αναφέρονται στο πρόσρημα.

Στη χρήση 2013 μεταβλήθηκαν στις οικονομικές καταστάσεις του Ι.Π.Χ. Π ακινήτα συνολικής αξίας 18 εκ € περίπου τα οποία του ανήκουν, αλλά στις προηγούμενες χρήσεις εμφανίζονταν ως οικονομικές καταστάσεις του Σωματίου.

Στη χρήση 2013 για λόγους ρευστότητας, εκποιήθηκαν δυο ακίνητα με συνολικό τίμημα 245 χιλ. € και αντικειμενική αξία κατά χρόνο της εκποίησης 219 χιλ. €.

Στη χρήση 2013 καταμετρήθηκαν, απομνημονεύθηκαν και εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις για πρώτη φορά περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν στο παρελθόν και αφορούν κυριότητές αξίας και τιμοληρή, τα οποία βρίσκονται σε θυρδίες, συνολικής λογιστικής αξίας 130 χιλ. €.

Οι οικονομικές Καταστάσεις του Σωματίου συμπεριλαμβάνουν και περιουσιακά στοιχεία και αποτελέσματα ενέια κληροδοτήματα τα οποία αποτελούν ιδιοκτησία του Σωματίου αλλά η διάθεσή των αποτελεσμάτων τους πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τη βούληση των διαθετών. Αναλυτικότερες πληροφορίες εμφανίζονται στο πρόσρημα.

Υπάρχουν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν ακίνητα υπολπολα χρεωστικών ενωσικών τα οποία είναι τελειωτικά συνδεδεμένα με επηρεάζουν θετικά τα έσοδα του σωματίου.

Δεν έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος για τα έσοδα από ενωσικά, που αποτελούν και την κύρια πηγή εσόδων του σωματίου.

Αναφορά επί Άλλων Νομίμων και Κανονιστικών Θεμάτων
Επισημαίνω τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις ανεπίσημες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των ορίζόμενων από τα άρθρα 43^{ος} και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.



Φάληρο, 27 Φεβρουαρίου 2014
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νιζαντάς Δημήτριος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 11521