



**J&P DEVELOPMENT A.E.**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση  
1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2011**

**J&P DEVELOPMENT A.E.**

Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 16, 151 25, Μαρούσι

<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ</b>	<b>Σελίδες</b>
A. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεκτή Λογιστή	7
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011	9

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 9 έως και την σελίδα 50 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 28 Μαρτίου 2012.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος	Ο Οικονομικός Διευθυντής	Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου
Χρήστος Λ.Ιωάννου Κυπρ.Διαβ. Ε 391621	Νικόλαος Γεραρχάκης Α.Δ.Τ. Ρ 537148	Σεβαστός Βαγιάκας Α.Δ.Τ. Σ 593542	Θέκλα Ζακυνθινού Α.Δ.Τ. Τ 040405

#### **ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «J&P DEVELOPMENT A.E.» την 28.03.2012 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στην διεύθυνση [www.jp-avax.gr](http://www.jp-avax.gr). Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευθέντα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένα γενικά οικονομικά στοιχεία αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης της Εταιρίας, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Επίσης, επισημαίνεται ότι, χάριν απλοποίησης, στα δημοσιευθέντα στον Τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία έχουν γίνει ορισμένες συμπύξεις και ανακατατάξεις κονδυλίων.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ  
«J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Ο Όμιλος εταιριών J&P DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2011 συνέχισε τη δραστηριότητά του στους τομείς αφενός της ανάπτυξης ακινήτων στον οικιστικό, εμπορικό και τουριστικό τομέα και αφετέρου της διαχείρισης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών σχετικών με την ακίνητη περιουσία όπως διοίκηση έργων και μελετών βιωσιμότητας.

**Οικονομικά Αποτελέσματα & Πορεία του Ομίλου το 2011**

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2011 έσοδα 1,33 εκ ευρώ, αυξημένα κατά 15,30 % σε σχέση με το 2010 που είχε ανέλθει στα 1,16 εκ ευρώ.

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται απο τις δραστηριότητες του στην Ελλάδα και συγκεκριμένα απο την πώληση κατοικιών και παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

Οι πρό φόρων ζημιές το 2011 υποχώρησαν κατά 13,36 % στο 1,68 εκ. ευρώ έναντι 1,94 εκ. ευρώ το 2010. Αντίστοιχα οι μετά φόρων ζημιές υποχώρησαν κατά 15% στα 1,7 εκ. ευρώ έναντι 2 εκ. ευρώ της προηγούμενης χρονιάς.

Ο συνολικός καθαρός δανεισμός της εταιρίας αυξήθηκε στο 2011 κατά 2,8 εκ. ευρώ. Ο δανεισμός της εταιρίας σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων την 31.12.2011, ανήλθε στα 21,3 εκ. ευρώ.

Το κυκλοφορούν ενεργητικό μειώθηκε κατά 839 χιλ. ευρώ στη διάρκεια του έτους, με τα αποθέματα να σημειώνουν αύξηση κατά 1 εκ. ευρώ, η οποία αύξηση προήλθε κυρίως απο την ανάπτυξη των επτά κτιρίων κατοικιών του οικιστικού συγκροτήματος «UPTOWN» στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου. Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό παρουσίασε αύξηση κατά 1,3 εκ. ευρώ, με τα ακίνητα προς επένδυση να παρουσιάζουν αύξηση κατά 1 εκ. ευρώ, λόγω της αναγνώρισης ως ακίνητα προς επένδυση, κατοικιών (μετά και βοηθητικών χώρων) του οικιστικού συγκροτήματος «UPTOWN», λόγω μίσθωσης αυτών εντός της χρήσης 2011.

Οι μη-δανειακές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές κατέγραψαν περαιτέρω σημαντική μείωση στην χρήση το 2011, φτάνοντας τα 1,6 εκ. ευρώ στο τέλος του έτους απο 2,3 εκ. ευρώ στο τέλος του 2010.

Η κεφαλαιακή δομή του Ομίλου παραμένει ισχυρή, παρά την πρόσκαιρη μείωση του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων στα 14,8 εκ. ευρώ στο τέλος της χρήσης του 2011 έναντι 16,5 εκ. ευρώ στο προηγούμενο έτος.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου για το 2011 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι :

Ποσά σε € '000	2011	2010	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	39.885	39.430	454
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	14.708	16.430	(1.722)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.641)	(1.805)	164
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	(44)	(140)	96
Αποτελέσματα μετά φόρων & δικαιωμάτων μειοψηφίας	(1.721)	(2.001)	280
Κύκλος εργασιών	1.333	1.156	177

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2011 και 2010 έχουν ως εξής :

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	38,53%	41,11%	66,82%	69,64%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	61,47%	58,89%	33,18%	30,36%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	58,83%	71,95%	48,99%	62,10%
--	--------	--------	--------	--------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u> Σύνολο Παθητικού	62,96%	58,16%	67,12%	61,69%
---	--------	--------	--------	--------

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Παθητικού	37,04%	41,84%	32,88%	38,31%
--	--------	--------	--------	--------

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Πάγιο Ενεργητικό	60,26%	71,05%	99,09%	126,19%
--	--------	--------	--------	---------

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια κεφάλαια.

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	61,20%	70,68%	99,55%	112,89%
---	--------	--------	--------	---------

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει το σύνολο υποχρεώσεων της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

**Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<u>Καθαρά αποτελέσματα</u> <u>χρήσεως προ φόρων</u> Σύνολο εσόδων	-106,51%	-94,63%	-114,89%	-76,35%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρίας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

<u>Μικτά αποτελέσματα</u> Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	3,73%	-0,95%	8,66%	4,97%
---	-------	--------	-------	-------

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρίας.

## Σημαντικά Γεγονότα του 2011

Κατά το 2011 συνεχίστηκαν οι εργασίες για την ανέγερση του οικιστικού συγκροτήματος κατοικιών «URPTOWN», στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι, το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί στο α' εξάμηνο του 2012.

## Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2012

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για τον Όμιλο το 2011 είναι οι εξής:

- Μεταβολές στην αξία ακινήτων  
Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό, ανάλογα με την εύλογη αξία τους. Μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων έχουν αντίστοιχα επίπτωση στα κέρδη και στην αξία του ενεργητικού του Ομίλου.
- Χρηματοπιστωτικός Κίνδυνος  
Ο κίνδυνος προκύπτει κυρίως από τον τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου. Η πιθανή συνέχιση της αύξησης των περιθωρίων δανεισμού δυνητικά θα μπορούσε να αποφέρει μεγαλύτερα χρηματοοικονομικά έξοδα.
- Συναλλαγματικός Κίνδυνος  
Η δραστηριοποίηση στις χώρες των Βαλκανίων υπόκειται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών. Την τρέχουσα περίοδο όμως μόνο για μικρό μέρος των συνολικών επενδύσεων υπάρχουν σχέδια ανάπτυξης με αποτέλεσμα να μην εκτίθεται ο Όμιλος σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο.
- Κίνδυνος Ρευστότητας  
Ο Όμιλος διατηρεί ικανή πιστοληπτική ικανότητα με συνεργαζόμενες τράπεζες γεγονός που καλύπτει πλήρως της ανάγκες του Ομίλου σε χρηματικά διαθέσιμα.
- Πιστωτικός Κίνδυνος  
Τα έσοδα θα επηρεάσουν σημαντικά μόνο εφόσον οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Το γεγονός ότι οι πωλήσεις ακινήτων στις περισσότερες των περιπτώσεων προϋποθέτουν τραπεζικό δανεισμό, λειτουργεί ως μια επιπλέον δικλείδα ασφαλείας για την χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών. Ο Όμιλος δεν διατρέχει σημαντικό κίνδυνο.

Η Διοίκηση δεν μπορεί να εξασφαλίσει ότι οι παραπάνω κίνδυνοι και αβεβαιότητες θα εκλειψουν, αλλά καταβάλλει σημαντικές προσπάθειες για την ελαχιστοποίηση του αναληφθέντα κινδύνου από κάθε επιχειρηματική επιλογή.

## Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2012

Η Διοίκηση του Ομίλου θεωρεί ότι η ζοφερή εικόνα της δημοσιονομικής κατάστασης της Ελλάδας θα συνεχίζει να επηρεάζει αρνητικά την αγορά του Real Estate.

Στην αγορά του εξωτερικού και δη των Βαλκανίων, η Διοίκηση του Ομίλου θα αποφασίσει την έναρξη των εργασιών βάσει των συνθηκών της αγοράς την συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

## Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2011-31.12.2011 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, αφορούν συναλλαγές με θυγατρικές της (συνδεδεμένες με αυτή επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 42 του Κ.Ν.2190/20), οι οποίες εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	24	55	30	53
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	9	-	11
AΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ A.E.	-	7	-	9
5N A.E.	6	-	55	-
3G A.E.	148	-	-	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	633	-

STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.157	-
LIMASSOL MARINA LTD	28	-	16	
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	<u>20</u>	-	<u>170</u>	116
	<b><u>225</u></b>	<b><u>71</u></b>	<b><u>5.060</u></b>	<b><u>189</u></b>

Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	24	55	30	53
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	9	-	11
ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	-	7	-	9
5N Α.Ε.	6	-	55	-
3G Α.Ε.	221	-	-	-
ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L	40	-	4.076	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	8	-	5	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	12	-	2.712	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	12	-	1.313	-
ORIOΛ REAL ESTATES S.R.L.	-	-	823	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.555	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.,	-	-	34	-
LIMASSOL MARINA LTD	28	-	16	
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	<u>20</u>	-	<u>170</u>	<u>116</u>
	<b><u>371</u></b>	<b><u>71</u></b>	<b><u>13.788</u></b>	<b><u>189</u></b>

### Υποκαταστήματα

Η εταιρία διατηρεί υποκατάστημα στην Ρουμανία με την επωνυμία «**J&P DEVELOPMENT REAL ESTATE TECHNICAL SOCIETE ANONYME ATHENS GREECE ROMANIA BRANCH**», με έδρα το Βουκουρέστι.

### Σημαντικές εξελίξεις και γεγονότα απο τη λήξη της χρήσης 2011 μέχρι και την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

Η Διοίκηση της Εταιρίας στα πλαίσια του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920 προέβη στη λήψη αναγκαίων μέτρων για να αρθούν οι προϋποθέσεις υπαγωγής εφαρμογής του άρθρου αυτού, ενόψει του ότι τα Ίδια Κεφάλαια έχουν μειωθεί σε ποσό που υπολείπεται του 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου. Στόχος της Διοίκησης είναι η αναδιάρθρωση της οργανωτικής δομής της Εταιρίας για μεγαλύτερη αποδοτικότητα, αποτελεσματικότητα και έλεγχο των λειτουργιών της καθώς και η διεύρυνση του κύκλου εργασιών σε νέους πελάτες και παροχή νέων υπηρεσιών. Επιπλέον προχώρησε σε δραστικό περιορισμό των λειτουργικών δαπανών της.

Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου  
J&P DEVELOPMENT A.E.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.  
Χρήστος Ιωάννου

**Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**  
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»

**Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2011, τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων 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 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 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 τη 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, 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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

**Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «**J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και των θυγατρικών αυτής κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Έμφαση Θέματος**

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 10 των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα σχετικά με το γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας είναι κατώτερο από το

μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει περίπτωση εφαρμογής της διατάξεως του άρθρου 47 του κωδ. Ν. 2190/1920. Η Διοίκηση της εταιρείας προτίθεται να λάβει τα αναγκαία μέτρα ώστε να αρθούν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

**Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 29 Μαΐου 2012  
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βενετία Τριαντοπούλου-Αναστασοπούλου  
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12391

**Διεθνής Ελεγκτική Α.Ε.Ο.Ε.Λ.**  
Πατησίων 81 & Χέυδεν 10434 Αθήνα  
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 111



**Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις**  
**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**  
**για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ .....	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ .....	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	16
Α. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	
Α.1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο .....	17
Α.2. Φύση Δραστηριοτήτων .....	17
Β. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	19
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	
Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3) .....	20
Γ.2α. Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16) .....	21
Γ.2β. Ιδιοκτησία (Ακίνητα προς επένδυση, Δ.Λ.Π.40) .....	22
Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38) .....	22
Γ.4. Απομείωση Αξίας στοιχείων Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36) .....	22
Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π.2) .....	23
Γ.6. Χρηματοοικονομικά μέσα : Αναγνώριση και επιμέτρηση (Δ.Λ.Π.39) .....	23
Γ.7. Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποίηση και παρουσίαση (Δ.Λ.Π.32) .....	24
Γ.8. Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α.7) .....	25
Γ.9. Προβλέψεις (Δ.Λ.Π.37) .....	25
Γ.10. Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π.20) .....	25
Γ.11. Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π.21) .....	26
Γ.12. Μετοχικό Κεφάλαιο (Δ.Λ.Π.33) .....	26
Γ.13. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 18) .....	26
Γ.14. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π.12) .....	26
Γ.15. Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19) .....	27
Γ.16. Αναγνώριση εσόδων (Δ.Λ.Π.18) .....	28
Γ.17. Δάνεια και απαιτήσεις (Δ.Λ.Π.23) .....	28
Γ.18. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π.23) .....	28
Γ.19. Πληροφόρηση κατά τομέα (Δ.Λ.Π.14) .....	29
Γ.20. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π.24) .....	29
Δ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΥΝΔΥΝΩΝ	
Δ.1. Χρηματοπιστωτικοί κίνδυνοι .....	29
Δ.2. Συναλλαγματικοί κίνδυνοι .....	30
Δ.3. Κίνδυνος ρευστότητας .....	30
Ε. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΙΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	30

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1.	Κύκλος Εργασιών .....	33
2.	Κόστος Πωλήσεων .....	33
3.	Λοιπά Έσοδα-Έξοδα (Καθαρά) .....	34
4.	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας .....	35
5.	Έξοδα Διαθέσεως .....	35
6.	Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς Εταιρίες .....	35
7.	Χρηματοοικονομικό κόστος .....	35
8.	Έξοδα φόρου χρήσης .....	35
9α.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Επιχειρηματικοί τομείς .....	36
9β.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Γεωγραφικοί τομείς .....	37
10.	Λειτουργικά πάγια .....	38
11.	Ακίνητα για επένδυση .....	40
11α.	Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης .....	41
12.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	42
13.	Υπεραξία .....	43
14.	Συμμετοχές σε επιχειρήσεις .....	43
15.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις .....	43
16.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις .....	43
17.	Αποθέματα .....	44
18.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις .....	44
19.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	44
20.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	45
21.	Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι .....	45
22.	Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός .....	45
23.	Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις .....	45
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις .....	45
25.	Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία .....	46
26.	Λοιπές προβλέψεις .....	46
27.	Μετοχικό Κεφάλαιο .....	46
28.	Αποθεματικά .....	46
29.	Μη ελέγχουσες συμμετοχές .....	47
30.	Λογαριασμοί Τάξεως – Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	47
31.	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις .....	47
32.	Εμπράγματα βάρη .....	47
33.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	48

**J&P - DEVELOPMENT A.E.**  
**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011**  
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

		<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρία</u>	
		<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10	18.909	49.810	18.909	49.700
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	17.777.323	16.721.993	5.674.000	4.631.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	1	36	1	1
Υπεραξία	13	676.282	676.282	-	-
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	14	1.224.551	1.241.908	1.301.656	1.301.656
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	15	4.163.900	3.925.795	4.562.065	4.497.654
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	654.359	606.029	173.580	125.250
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>		<b>24.515.324</b>	<b>23.221.854</b>	<b>11.730.211</b>	<b>10.605.260</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>					
Αποθέματα	17	12.411.907	11.327.948	12.411.907	11.327.948
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18	2.671.780	4.085.452	10.933.613	12.355.846
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	285.520	795.110	273.760	643.455
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>		<b>15.369.207</b>	<b>16.208.510</b>	<b>23.619.280</b>	<b>24.327.248</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>39.884.532</b>	<b>39.430.363</b>	<b>35.349.491</b>	<b>34.932.509</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	27	23.967.174	23.967.174	23.967.174	23.967.174
Αποθεματικά	28	7.316	7.316	7.316	7.316
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		(452.611)	(451.897)	(625)	(1.405)
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(8.813.676)	(7.092.447)	(12.350.348)	(10.590.220)
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)</b>		<b>14.708.204</b>	<b>16.430.146</b>	<b>11.623.517</b>	<b>13.382.865</b>
<b>Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)</b>	29	<b>65.262</b>	<b>68.966</b>	-	-
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)</b>		<b>14.773.466</b>	<b>16.499.112</b>	<b>11.623.517</b>	<b>13.382.865</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	23	-	6.000.000	-	6.000.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	1.951.177	1.911.898	583.558	544.278
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	25	191.154	188.097	191.154	188.097
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	17.218	-	17.218	-
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>2.159.550</b>	<b>8.099.995</b>	<b>791.930</b>	<b>6.732.375</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	1.607.190	2.281.052	1.589.936	2.267.290
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	21	44.325	50.204	44.107	49.978
Τραπεζικός δανεισμός	22	21.300.000	12.500.000	21.300.000	12.500.000
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>22.951.515</b>	<b>14.831.257</b>	<b>22.934.043</b>	<b>14.817.268</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων (δ)</b>		<b>25.111.065</b>	<b>22.931.251</b>	<b>23.725.974</b>	<b>21.549.644</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)</b>		<b>39.884.532</b>	<b>39.430.363</b>	<b>35.349.491</b>	<b>34.932.509</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**J&P - DEVELOPMENT A.E.**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ**  
**ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΜΕΧΡΙ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011**  
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρία</b>	
		<b>Χρήση</b>	<b>Χρήση</b>	<b>Χρήση</b>	<b>Χρήση</b>
		<b>1.1-31.12.2011</b>	<b>1.1-31.12.2010</b>	<b>1.1-31.12.2011</b>	<b>1.1-31.12.2010</b>
Κύκλος εργασιών	1	1.333.027	1.156.134	1.405.027	1.228.134
Κόστος Πωλήσεων	2	<u>(1.283.340)</u>	<u>(1.167.083)</u>	<u>(1.283.340)</u>	<u>(1.167.083)</u>
<b>Μικτά κέρδη/(ζημιές)</b>		<b>49.687</b>	<b>(10.948)</b>	<b>121.687</b>	<b>61.052</b>
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	(61.170)	(91.129)	(71.131)	289.441
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(828.700)	(948.259)	(788.657)	(901.271)
Έξοδα διαθέσεως	5	<u>(144.441)</u>	<u>(118.181)</u>	<u>(144.441)</u>	<u>(118.181)</u>
<b>Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών &amp; επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>(984.625)</b>	<b>(1.168.517)</b>	<b>(882.542)</b>	<b>(668.960)</b>
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	216.958	(147.516)	73.602	75.735
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	<u>(917.014)</u>	<u>(628.365)</u>	<u>(911.790)</u>	<u>(629.302)</u>
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων</b>		<b>(1.684.680)</b>	<b>(1.944.397)</b>	<b>(1.720.731)</b>	<b>(1.222.527)</b>
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	<u>(39.398)</u>	<u>(85.442)</u>	<u>(39.398)</u>	<u>(148.796)</u>
<b>Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου</b>		<b><u>(1.724.078)</u></b>	<b><u>(2.029.839)</u></b>	<b><u>(1.760.128)</u></b>	<b><u>(1.371.324)</u></b>
<b>Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :</b>					
Μετόχους Εταιρίας		(1.721.228)	(2.001.370)	(1.760.128)	(1.371.324)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		<u>(2.849)</u>	<u>(28.469)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<b>(1.724.078)</b>	<b>(2.029.839)</b>	<b>(1.760.128)</b>	<b>(1.371.324)</b>
<b>Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή</b>					
<b>- Βασικά (σε ευρώ)</b>		<b><u>(0,2111)</u></b>	<b><u>(0,2455)</u></b>	<b><u>(0,2159)</u></b>	<b><u>(0,1682)</u></b>
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων</b>		<b>(953.089)</b>	<b>(1.157.972)</b>	<b>(851.154)</b>	<b>(658.711)</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**J&P - DEVELOPMENT A.E.**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ**  
**ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011**  
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρία</b>	
	<b>Χρήση</b>	<b>Χρήση</b>	<b>Χρήση</b>	<b>Χρήση</b>
	<b>1.1-31.12.2011</b>	<b>1.1-31.12.2010</b>	<b>1.1-31.12.2011</b>	<b>1.1-31.12.2010</b>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων περιόδου</b>	<b>(1.724.078)</b>	<b>(2.029.839)</b>	<b>(1.760.128)</b>	<b>(1.371.324)</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές απο μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(1.568)	(39.788)	780	(1.707)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά απο φόρους</b>	<b>(1.568)</b>	<b>(39.788)</b>	<b>780</b>	<b>(1.707)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου</b>	<b>(1.725.646)</b>	<b>(2.069.626)</b>	<b>(1.759.348)</b>	<b>(1.373.030)</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :</b>				
Μετόχους Εταιρίας	(1.721.942)	(2.010.004)	(1.759.348)	(1.373.030)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(3.704)	(59.622)	-	-
	<b>(1.725.646)</b>	<b>(2.069.626)</b>	<b>(1.759.348)</b>	<b>(1.373.030)</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**J&P - DEVELOPMENT A.E.**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011**  
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων</b>	<b>(1.684.680)</b>	<b>(1.944.397)</b>	<b>(1.720.731)</b>	<b>(1.222.527)</b>
<b>Πλέον/μειον προσαρμογές για:</b>				
Αποσβέσεις	31.535	10.545	31.388	10.248
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	43.559	139.551	43.559	(271.000)
Προβλέψεις	20.276	15.914	20.276	15.914
Πιστωτικοί τόκοι	(2.795)	(26.985)	(73)	(7.059)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	919.809	655.349	911.863	636.361
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(216.958)	147.516	(73.602)	(75.735)
Συναλλαγματικές διαφορές	2.313	(5.235)	776	(1.707)
<b>Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης</b>				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	(1.083.959)	(1.235.563)	(1.083.959)	(1.235.563)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	1.327.224	505.531	1.357.821	487.793
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	(637.038)	(303.157)	(645.700)	(274.331)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(951.462)	(576.398)	(943.517)	(557.410)
Καταβεβλημένοι φόροι	(54.327)	(84.872)	(54.319)	(81.605)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες(α)</b>	<b>(2.286.504)</b>	<b>(2.702.202)</b>	<b>(2.156.217)</b>	<b>(2.576.619)</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων (Αγορά)/Πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(1.099.482)	(82.919)	(1.087.152)	(15.520)
Τόκοι εισπραχθέντες	2.795	26.985	73	7.059
Μερίσματα εισπραχθέντα	73.602	75.735	73.602	75.735
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)</b>	<b>(1.023.085)</b>	<b>19.801</b>	<b>(1.013.478)</b>	<b>67.274</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Εισπράξεις απο εκθοδέντα/αναληφθέντα δάνεια	2.800.000	2.650.000	2.800.000	2.650.000
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.650.000</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.650.000</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)</b>				
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>(509.590)</b>	<b>(32.401)</b>	<b>(369.694)</b>	<b>140.654</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	795.110	827.511	643.455	502.800
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>285.520</b>	<b>795.110</b>	<b>273.760</b>	<b>643.455</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011**  
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

**Όμιλος**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2009</b>	<b>23.967.174</b>	<b>7.316</b>	<b>(443.263)</b>	<b>(5.091.077)</b>	<b>18.440.150</b>	<b>128.589</b>	<b>18.568.739</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	(8.634)	(2.001.370)	(2.001.370)	(28.469)	(2.029.839)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>	-	-	(8.634)	-	(8.634)	(31.154)	(39.788)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	-	-	(8.634)	(2.001.370)	(2.010.004)	(59.622)	(2.069.626)
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2010</b>	<b>23.967.174</b>	<b>7.316</b>	<b>(451.897)</b>	<b>(7.092.447)</b>	<b>16.430.146</b>	<b>68.966</b>	<b>16.499.112</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	(714)	(1.721.228)	(1.721.228)	(2.849)	(1.724.078)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>	-	-	(714)	-	(714)	(854)	(1.568)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	-	-	(714)	(1.721.228)	(1.721.942)	(3.704)	(1.725.646)
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2011</b>	<b>23.967.174</b>	<b>7.316</b>	<b>(452.611)</b>	<b>(8.813.676)</b>	<b>14.708.204</b>	<b>65.262</b>	<b>14.773.466</b>

**Εταιρία**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
<b>Μεταβολές Ίδιων Κεφαλαίων περιόδου</b>							
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2009</b>	<b>23.967.174</b>	<b>7.316</b>	<b>302</b>	<b>(9.218.897)</b>	<b>14.755.896</b>	<b>-</b>	<b>14.755.896</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	(1.707)	(1.371.324)	(1.371.324)	-	(1.371.324)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>	-	-	(1.707)	-	(1.707)	-	(1.707)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	-	-	(1.707)	(1.371.324)	(1.373.030)	-	(1.373.030)
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2010</b>	<b>23.967.174</b>	<b>7.316</b>	<b>(1.405)</b>	<b>(10.590.220)</b>	<b>13.382.865</b>	<b>-</b>	<b>13.382.865</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου	-	-	780	(1.760.128)	(1.760.128)	-	(1.760.128)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου</b>	-	-	780	-	780	-	780
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	-	-	780	(1.760.128)	(1.759.348)	-	(1.759.348)
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2011</b>	<b>23.967.174</b>	<b>7.316</b>	<b>(625)</b>	<b>(12.350.348)</b>	<b>11.623.517</b>	<b>-</b>	<b>11.623.517</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.



## **A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ**

### **A.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο**

Η J&P DEVELOPMENT A.E. είναι ανώνυμη εταιρία, θυγατρική του ομίλου J&P-ABAΞ, έχει έδρα της το Μαρούσι Αττικής, με κύρια δραστηριότητα την ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

### **A.2 Φύση Δραστηριοτήτων**

Ο Εταιρία δραστηριοποιείται σε δύο βασικούς τομείς:

1. Την ανάπτυξη ιδιόκτητων έργων (είτε πλήρους ιδιοκτησίας της είτε σε συνεργασίες με άλλους developers).
2. Την παροχή υπηρεσιών σε μη-ιδιόκτητα έργα και συγκεκριμένα: διαχείριση ακινήτων (property management), διοίκηση έργων (development management) και ολοκληρωμένες υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development consulting)

Η δραστηριότητα του Ομίλου την παρούσα χρονική στιγμή εστιάζεται:

#### **1. στον τομέα της ανάπτυξης έργων**

**Σε εξέλιξη** είναι τα ακόλουθα έργα:

- ο Οικιστικό συγκρότημα 70 κατοικιών σε οικόπεδο 8.363 τμ στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι. Ολοκληρώνεται η κατασκευή του έργου καθώς επίσης συνεχίζονται οι πωλήσεις των κατοικιών καθώς και η ενοίκιαση τους.

Προς **μελλοντική αξιοποίηση** είναι τα ακόλουθα έργα :

- ο Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 20 κατοικιών σε οικόπεδο 2.400 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Καστέλι του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 12 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 2.480 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων επί της Λ.Πειραιώς σε οικόπεδο 3.200 τμ ιδιοκτησίας J&P Development. Έχει ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 75 κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία (ιδιοκτησία J&P Development κατά 50%). Ολοκληρώθηκε η έκδοση της οικοδομικής άδειας. Η εταιρία είναι στην αναζήτηση χρηματοδότησης του έργου.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 200 περίπου κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία. Ολοκληρώθηκε η έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- ο Ολοκληρώθηκε το master plan σε έκταση γης 50.000 τ.μ. περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστειο στο Βουκουρέστι, Ρουμανίας.
- ο Ανέγερση γραφειακού συγκροτήματος στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ.

**Μακροπρόθεσμα** προγραμματίζονται τα εξής έργα:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσαμο του Νομού Χανίων (ιδιοκτήτης J&P Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης 40 περίπου παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.345 τμ.
- ο Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιπέστι, περιλαμβάνει την δόμηση περίπου 50.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- ο Ακίνητο 1.300 στρεμμάτων στην Βαρσοβία της Πολωνίας με ποσοστό συμμετοχής για την εταιρεία 25%. Η έκταση γής βρίσκεται στα περίχωρα της Βαρσοβίας με δυνατότητα ανάπτυξης ενός νέου προαστίου στα Βόρεια της πόλης.

#### **2. στον τομέα της παροχής υπηρεσιών**

Η J&P Development **παρέχει υπηρεσίες στα εξής έργα:**

- Υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας για την ανάπτυξη σε ακίνητο, 20 περίπου στρεμμάτων στο Νέο Φάληρο, επιχειρηματικού πάρκου με ανεξάρτητα κτίρια γραφείων και parking. Έχει ολοκληρωθεί η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και έχει εκδοθεί η κοινή Υπουργική Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του έργου.
- Υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development management) σε έργο ανάπτυξης έκτασης 4.000 στρεμμάτων στην Ανατολική Κρήτη το οποίο προορίζεται για ανάπτυξη τουριστικού θερέτρου. Έχει καταταθεί Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και δρομολογείται η διαδικασία καταλληλότητας του γηπέδου για τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτηριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανωδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτήριο γραφείων επιφάνειας ανωδομής 4.226 τμ επί της Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου 29 στο Μαρούσι.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) ΣΕΑ Μεσογείων στο 40<sup>ο</sup> χμ της Αττικής Οδού στην Παιανία (περατωμένη μικτή ανάπτυξη επιφάνειας ανωδομής 33.700 τμ) και ΣΕΑ Ασπρούργου στο 10<sup>ο</sup> χμ της Αττικής Οδού στον Ασπρόπυργο (με ολοκληρωμένες μόνο τις υποχρεωτικές εγκαταστάσεις των πρατηρίων και βοηθητικών χρήσεων).

## **B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P DEVELOPMENT A.E. της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2011 που καλύπτουν περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η IASB έχει εκδώσει μια σειρά από πρότυπα τα οποία αναφέρονται ως «IFRS Stable Platform 2005». Ο Όμιλος εφαρμόζει το IFRS Stable Platform 2005 από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2005 το οποίο περιλαμβάνει τα ακόλουθα πρότυπα:

Δ.Λ.Π. 1	Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων
Δ.Λ.Π. 2	Αποθέματα
Δ.Λ.Π. 7	Καταστάσεις ταμειακών ροών
Δ.Λ.Π. 8	Καθαρό κέρδος ή Ζημιά Χρήσης, Βασικά Λάθη και μεταβολές στις Λογιστικές Μεθόδους
Δ.Λ.Π. 10	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού
Δ.Λ.Π. 11	Κατασκευαστικά Συμβόλαια
Δ.Λ.Π. 12	Φόροι εισοδήματος
Δ.Λ.Π. 14	Πληροφόρηση κατά τομέα
Δ.Λ.Π. 16	Ενσώματα πάγια
Δ.Λ.Π. 17	Μισθώσεις
Δ.Λ.Π. 18	Έσοδα
Δ.Λ.Π. 19	Παροχές σε εργαζόμενους
Δ.Λ.Π. 20	Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης
Δ.Λ.Π. 21	Οι επιδράσεις των μεταβολών στις τιμές του συναλλάγματος
Δ.Λ.Π. 23	Κόστος δανεισμού
Δ.Λ.Π. 24	Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών
Δ.Λ.Π. 26	Λογιστική απεικόνιση και παρουσίαση των προγραμμάτων αποχώρησης προσωπικού
Δ.Λ.Π. 27	Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και λογιστική επενδύσεων σε θυγατρικές
Δ.Λ.Π. 28	Λογιστική επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες
Δ.Λ.Π. 31	Χρηματοοικονομική παρουσίαση των δικαιωμάτων σε κοινοπραξίες
Δ.Λ.Π. 32	Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις και παρουσίαση
Δ.Λ.Π. 33	Κέρδη ανά μετοχή
Δ.Λ.Π. 34	Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις
Δ.Λ.Π. 36	Μείωση της αξίας στοιχείων του ενεργητικού
Δ.Λ.Π. 37	Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις
Δ.Λ.Π. 38	Άυλα στοιχεία του ενεργητικού
Δ.Λ.Π. 39	Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση
Δ.Λ.Π. 40	Επενδύσεις σε ακίνητα
Δ.Π.Χ.Π. 1	Πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π.
Δ.Π.Χ.Π. 3	Ενοποίηση επιχειρήσεων
Δ.Π.Χ.Π. 5	Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση και Διακοπήσεις Δραστηριότητες
Δ.Π.Χ.Π. 7	Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις
Δ.Π.Χ.Π. 8	Λειτουργικοί τομείς

Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ (ή IFRS) απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρίας. Σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της εταιρίας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

## Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει ο Όμιλος είναι οι ακόλουθες:

### Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3)

**Επενδύσεις σε θυγατρικές:** Είναι οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από άλλη εταιρία (μητρική) με την κατοχή της πλειοψηφίας των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση), σε επίπεδο ομίλου, με την μέθοδο της εξαγοράς από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επί αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται βάσει της μεθόδου της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, πλέον τυχόν κόστους άμεσα συνδεδεμένου με την συναλλαγή. Τα εξατομικευμένα στοιχεία του ενεργητικού, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το κόστος αγοράς πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της αγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπο και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται. Οι ζημιές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου (μη πραγματοποιηθείσες σε επίπεδο Ομίλου) επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος στοιχείου ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στον ισολογισμό της Εταιρίας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

**Επενδύσεις σε Συγγενείς :** Είναι οι επιχειρήσεις αυτές πάνω στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν είτε θυγατρικές είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τον Όμιλο συνιστούν ότι το κατεχόμενο ποσοστό μεταξύ 20% και 50% δικαιωμάτων ψήφου μιας εταιρίας υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην εταιρία αυτή. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος και κατόπιν αποτιμώνται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ το μερίδιο των μεταβολών των αποθεματικών μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα αποθεματικά. Οι συσσωρευμένες μεταβολές επηρεάζουν την λογιστική αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Όταν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημιές σε μια συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή της στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός και αν έχει καλύψει υποχρεώσεις ή έχει ενεργήσει πληρωμές εκ μέρους της συγγενούς επιχείρησης και εν γένει εκείνων που προκύπτουν από την μετοχική ιδιότητα.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συγγενείς επιχειρήσεις. Μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος στοιχείου του ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Τα διεταιρικά υπόλοιπα και οι διεταιρικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που προκύπτουν από διεταιρικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά την σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

**Δομή του Ομίλου:** Ο Όμιλος J&P-DEVELOPMENT απαρτίζεται από τις εξής θυγατρικές εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης:

Επωνυμία	% συμμετοχή της J&P DEVELOPMENT A.E.	A.Φ.Χ. *
J&P DEVELOPMENT A.E., Αθήνα	Μητρική	2010
S.C.ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L., Ρουμανία	98%	2005-2011
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2011

SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2011
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2011

*\*Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις*

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για την χρήση 2010. Για τη χρήση 2011 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 § 5 Ν. 2238/1994. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2011. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι συγγενείς εταιρίες του Ομίλου οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης είναι οι κάτωθι:

5N A.E., Αθήνα	45,00%
3G A.E., Αθήνα	50,00%
SC ORIOL REAL ESTATES, Ρουμανία	50,00%
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o., Βαρσοβία Πολωνίας	50,00%
STARWARE ENTERPRISES Ltd, Κύπρος	50,00%

Επίσης με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης ενοποιείται η θυγατρική εταιρία της STARWARE ENTERPRISES Ltd με την επωνυμία «QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o.», με έδρα την Βαρσοβία Πολωνίας και με ποσοστό συμμετοχής της STARWARE ENTERPRISES Ltd 50%.

## **Γ.2α.Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16)**

Η διοίκηση επέλεξε για όλες τις κατηγορίες λειτουργικών παγίων στοιχείων (περιλαμβανομένων και των λειτουργικών ακινήτων) ύστερα από την αρχική καταχώρηση των ενσώματων πάγιων στοιχείων κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμησης στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.

Η μέτρηση της ιδιοκτησίας, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού στην ημερομηνία της μετάβασης στα IFRS καλύπτεται από μια από τις έξι προαιρετικές απαλλαγές, δηλαδή κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), η Διοίκηση επέλεξε να χρησιμοποιήσει την αξία κτήσης αυξημένη κατά τις τυχόν αναπροσαρμογές βάσει του Ν. 2065/92 και μειωμένη με τις αποσβέσεις βάσει του Ν. 2190/20, ως θεωρούμενο (τεκμαιρόμενο) κόστος κατά την ημερομηνία αυτή (μετάβασης).

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση κατέφαρμογή του Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση Περιουσιακών Στοιχείων (Impairment of Assets)», εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση των στοιχείων του ενεργητικού της, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό για κάθε στοιχείο ξεχωριστά με την λογιστική του αξία.

Μεταγενέστερες δαπάνες σε ήδη καταχωρημένο στοιχείο προστίθενται στη λογιστική αξία του στοιχείου, μόνο αν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου. Κάθε μεταγενέστερη δαπάνη η οποία δεν προσαυξάνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου, βαρύνει τα έξοδα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Κόστη σημαντικής επισκευής ή επιθεώρησης ενός παγίου στοιχείου καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται εκτός και αν αυξάνουν τα οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου οπότε προσαυξάνουν το κόστος του παγίου στοιχείου.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο βάσει της ωφέλιμης ζωής τους. Οι κύριοι συντελεστές απόσβεσης που προκύπτουν έχουν ως εξής:

Λειτουργικά ακίνητα (κτίρια)	3%
Ακίνητα επένδυσης	3%
Μηχανικός εξοπλισμός	5,3% - 20%
Μεταφορικά μέσα	7,5% - 20%
Λοιπός εξοπλισμός	15% - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Οι ιδιοπαραγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσώματων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων εργοδοτικών εισφορών), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά άμεσα κόστη.

## **Γ.2β. Ιδιοκτησία (Ακίνητα προς επένδυση, Δ.Λ.Π. 40)**

Για τα **ακίνητα επένδυσης** η διοίκηση επέλεξε μετά την αρχική καταχώρηση των ενσώματων παγίων στοιχείων κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), να χρησιμοποιήσει την **εναλλακτική μέθοδο αποτίμησης στο κόστος κτήσης, δηλ: με την βασική μέθοδο του ΔΛΠ 16 (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις).**

Ο Όμιλος J&P DEVELOPMENT εφάρμοξε το ΔΛΠ 40 για τη παρακολούθηση των ακινήτων επένδυσης, με χρήση της εναλλακτικής μεθόδου εκτίμησης, δηλαδή της μεθόδου του κόστους.

Κατά το 2007 ο Όμιλος J&P DEVELOPMENT αποφάσισε να μεταβάλει τη λογιστική πολιτική όσον αφορά την μέθοδο εκτίμησης των ακινήτων επένδυσης και συγκεκριμένα να εφαρμόσει τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών) αντί της μεθόδου του κόστους.

Η Διοίκηση υιοθετεί την άποψη ότι η πολιτική αυτή, της εφαρμογής των εύλογων αξιών για την εκτίμηση των ακινήτων επένδυσης, παρέχει αξιόπιστη και περισσότερο σχετική πληροφόρηση, διότι βασίζεται σε ενημερωμένες αξίες.

## **Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)**

Τα έξοδα αυτά πρέπει να αποσβένονται εντός της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μόνο έξοδα τα οποία ικανοποιούν τα κριτήρια του Δ.Λ.Π. 38.18 κεφαλαιοποιούνται (όπως οι δαπάνες λογισμικών προγραμμάτων). Κατά την εφαρμογή του IFRS, τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης που δεν ικανοποιούν το 38.18, έχουν διαγραφεί.

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

## **Γ.4. Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)**

### **ι) Υπεραξία**

Η υπεραξία αντιπροσωπεύει το επιπλέον τίμημα που καταβάλλεται από τον Όμιλο για την απόκτηση νέων θυγατρικών και συγγενών εταιριών. Προκύπτει από τη σύγκριση του τιμήματος που καταβάλλεται για την απόκτηση μιας νέας εταιρίας με την αναλογούσα στον Όμιλο εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων της, κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Η υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση νέων θυγατρικών εταιριών εμφανίζεται στις ασώματες ακινητοποιήσεις. Κάθε χρόνο διενεργείται έλεγχος της υπεραξίας για τυχόν απομείωση, η οποία μειώνει το αρχικό ποσό όπως αυτό απεικονίζεται στον Ισολογισμό. Κατά τον υπολογισμό των κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από την πώληση συμμετοχών, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν υπεραξία της προς πώληση εταιρίας.

Για την ευχερέστερη διεκπεραίωση των ελέγχων απομείωσης (impairment tests), το ποσό της υπεραξίας κατανέμεται σε μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η μονάδα ταμειακών ροών είναι η μικρότερη προσδιορίσιμη ομάδα στοιχείων ενεργητικού που δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές και αντιπροσωπεύει το επίπεδο στο οποίο ο Όμιλος συλλέγει και παρουσιάζει τα οικονομικά στοιχεία για σκοπούς εσωτερικής πληροφόρησης. Η απομείωση για την υπεραξία, καθορίζεται με τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού από τις μονάδες ταμειακής ροής με τις οποίες συνδέεται η υπεραξία. Ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με την υπεραξία, δεν μπορούν να αντιστραφούν σε μελλοντικές περιόδους. Ο Όμιλος πραγματοποιεί τον ετήσιο έλεγχο για απομείωση υπεραξίας στις 31 Δεκεμβρίου της εκάστοτε χρήσης.

Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων κατά την ημερομηνία εξαγοράς μίας εταιρίας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε προκύπτει αρνητική υπεραξία (έσοδο), η οποία καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τον υπολογισμό της απομείωσης εφαρμόζεται το Δ.Λ.Π. 36 στις περιπτώσεις απόκτησης θυγατρικών ή το Δ.Λ.Π. 39 στις περιπτώσεις συμμετοχών σε συγγενείς ή λοιπού συμμετοχικού ενδιαφέροντος εταιρίες.

## **ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού**

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από την χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την πώλησή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού βάσει του Δ.Λ.Π. 36, σύμφωνα με το οποίο διασφαλίζεται ότι τα στοιχεία του ενεργητικού λογιστικοποιούνται σε αξία που δεν υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό, όπου ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας (μειωμένης κατά τα κόστη πώλησης) και της αξίας χρήσης.

Στην αξιολόγηση αυτή λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες από διάφορες εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Ο έλεγχος περί απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιπίπτουν στο ΔΛΠ 39, στα ακίνητα προς επένδυση και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων του έτους.

## **Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2)**

Την ημερομηνία του ισολογισμού, τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο του κόστους ή την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και της παραγωγής σε εξέλιξη αποτελείται από τις πρώτες ύλες, την άμεση εργασία, τις άμεσες δαπάνες, τα γενικά έξοδα και το κόστος δανεισμού που συνδέονται με την παραγωγή. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης, μειωμένη με το κόστος ολοκλήρωσης της πώλησης και των εξόδων διάθεσης.

## **Γ.6. Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση (Δ.Λ.Π. 39)**

Το πρότυπο αναπτύσσει τις αρχές για την αναγνώριση και την επιμέτρηση χρηματοοικονομικών μέσων, χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και κάποιων συμβολαίων αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών μέσων. Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτέων στη συναλλαγή δαπανών, με εξαίρεση όσον αφορά τις άμεσα επιρριπτέες στη συναλλαγή δαπάνες, για τα στοιχεία εκείνα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα του Ομίλου ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση την ουσία της σύμβασης και το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν.

### **i) Χρηματοοικονομικά στοιχεία/υποχρεώσεις αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης**

Πρόκειται για χρηματοοικονομικά στοιχεία/υποχρεώσεις, που ικανοποιούν οποιαδήποτε από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία/υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς (συμπεριλαμβάνονται τα παράγωγα, εκτός από εκείνα που είναι καθορισμένα και αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης, αυτά που αποκτώνται ή δημιουργούνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά και τέλος αυτά που αποτελούν μέρος ενός χαρτοφυλακίου από αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά μέσα).
- Κατά την αρχική αναγνώριση ορίζεται από την επιχείρηση ως στοιχείο που αποτιμάται στην εύλογη αξία, με αναγνώριση των μεταβολών στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.

Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

## ii) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή (Δάνεια και Απαιτήσεις) δεν περιλαμβάνονται:

- απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών,
- απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος,
- οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών άλλων χρηματοοικονομικών παγίων στοιχείων.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και κατόπιν επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

## iii) Επενδύσεις κατεχόμενες ως την λήξη

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία ο Όμιλος έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να τα κρατήσει ως την λήξη τους. Τα στοιχεία αυτής της κατηγορίας αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

## Γ.7. Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και παρουσίαση (ΔΛΠ 32)

Οι αρχές του παρόντος προτύπου συμπληρώνουν τις αρχές για την αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση.

Το πρότυπο ασχολείται με τη κατάταξη των χρηματοοικονομικών μέσων ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και συμμετοχικούς τίτλους και την καταταξή των σχετικών τόκων, μερισμάτων, ζημιών και κερδών και τις συνθήκες υπο τις οποίες τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις πρέπει να συμψηφίζονται.

Ως χρηματοοικονομικό μέσο ορίζεται κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μία οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή έναν συμμετοχικό τίτλο για μία άλλη οικονομική οντότητα.

*Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο* είναι κάθε περιουσιακό στοιχείο που αφορά :

- ταμιακά διαθέσιμα,
- συμμετοχικό τίτλο άλλης οικονομικής οντότητας ,
- συμβατικό δικαίωμα :
  - για παραλαβή μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου από μια άλλη οικονομική οντότητα ή
  - για την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μία άλλη οικονομική οντότητα υπό όρους δυνητικά ευνοϊκούς για την οικονομική οντότητα ή
- συμβόλαιο που δίνεται να ή θα διακανονιστεί με τους συμμετοχικούς τίτλους της ίδιας οικονομικής οντότητας και είναι :
  - μη παράγωγο για το οποίο η οικονομική οντότητα υποχρεούται ή μπορεί να υποχρεούται να λάβει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας ή
  - παράγωγο που θα ή μπορεί να διακανονιστεί εκτός από την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτόν στους ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της οικονομικής οντότητας δεν συμπεριλαμβάνονται μέσα τα οποία είναι



τα ίδια συμβόλαια για τη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας .

*Χρηματοοικονομική υποχρέωση* είναι κάθε υποχρέωση που αφορά :

- (α) συμβατικό δικαίωμα :
  - (i) για παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σε μια άλλη οικονομική οντότητα ή
  - (ii) την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μία άλλη οντότητα υπό όρους δυνητικά δυσμενείς για την οικονομική οντότητα ή
- (β) συμβόλαιο που δύναται να ή θα διακανονιστεί με τους συμμετοχικούς τίτλους της ίδιας της οικονομικής οντότητας και είναι :
  - (i) μη παράγωγο για το οποίο η οικονομική οντότητα υποχρεούται ή μπορεί να υποχρεούται να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας ή
  - (ii) παράγωγο που θα ή μπορεί να διακανονιστεί εκτός από την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτόν στους ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της οικονομικής οντότητας δεν συμπεριλαμβάνονται μέσα τα οποία είναι τα ίδια συμβόλαια για τη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας.

*Συμμετοχικός τίτλος* είναι κάθε σύμβαση που αποδεικνύει ένα δικαίωμα στο υπόλοιπο που απομένει , εάν, από τα περιουσιακά στοιχεία μιας οικονομικής οντότητας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της.

*Εύλογη αξία* είναι το ποσό με το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μια υποχρέωση να διακανονισθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς , στα πλαίσια μιας συναλλαγής που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση.

#### **Γ.8. Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)**

Το ΔΠΧΑ 7 αναφέρεται σε όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός από εκείνα που αποκλείονται ειδικά (πχ. συμφέροντα σε θυγατρικές, συνδεδεμένα μέρη και κοινοπραξίες, κ.λπ.). Σκοπός των γνωστοποιήσεων είναι η παροχή μίας εικόνας για την χρήση των χρηματοοικονομικών μέσων από τον Όμιλο και την έκθεσή του στους κινδύνους που αυτά προκαλούν. Η έκταση των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται εξαρτάται από την έκταση της χρήσης των χρηματοοικονομικών μέσων από την Εταιρεία και από την έκθεσή της σε κινδύνους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ7 από την 1η Ιανουαρίου 2007.

#### **Γ.9. Προβλέψεις (Δ.Λ.Π. 37)**

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμηριωμένες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών όρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις άλλα γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

#### **Γ.10. Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π. 20)**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια : α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

### **Γ.11. Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π. 21)**

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί ο Όμιλος («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρίας και όλων των θυγατρικών της.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

### **Γ.12. Μετοχικό κεφάλαιο (Δ.Λ.Π. 33)**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας.

### **Γ.13. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 18)**

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

### **Γ.14. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)**

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή από τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση όπου η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

### **Γ.15. Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19)**

Βραχυπρόθεσμες παροχές:

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήματα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές κατά την έξοδο από την υπηρεσία:

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών καθώς και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών:

Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κλπ.).

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών:

Η υποχρέωση της εταιρίας (νομική) αφορά τα ωφελήματα τερματισμού υπηρεσιών τα οποία είναι πληρωτέα ως αποτέλεσμα απόφασης της εταιρίας να τερματίσει τις υπηρεσίες ενός υπαλλήλου πριν την κανονική ημερομηνία αφυπηρέτησης, καθώς επίσης και για ωφελήματα τα οποία είναι πληρωτέα κατά την αφυπηρέτηση ενός υπαλλήλου (ωφελήματα συνταξιοδότησης τα οποία δημιουργούνται βάσει νομοθεσίας).

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένου ωφελήματος, του σχετικού τρέχοντος κόστους υπηρεσιών, του κόστους προηγούμενων υπηρεσιών, χρησιμοποιείται η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας (Projected Unit Credit Method) η οποία είναι η μέθοδος δεδουλευμένης παροχής υπηρεσιών που αναλογεί σε υπηρεσία, σύμφωνα με την οποία αποδίδονται τα οφέλη στις περιόδους κατά τις οποίες δημιουργείται η υποχρέωση για καταβολή ωφελημάτων μετά την αφυπηρέτηση. Η υποχρέωση δημιουργείται καθώς ο υπάλληλος παρέχει τις υπηρεσίες του οι οποίες του δίνουν και το δικαίωμα για ωφελήματα κατά την αφυπηρέτηση.

Άρα η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας απαιτεί όπως αποδοθούν οφέλη, τόσο στην τρέχουσα περίοδο (για να υπολογιστεί το τρέχον κόστος υπηρεσιών) όσο και στην τρέχουσα και στις προγενέστερες περιόδους (για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων ωφελημάτων).

Παρόλο ότι τα ωφελήματα έχουν ως προϋπόθεση μελλοντική εργοδότηση (δηλαδή δεν είναι κατοχυρωμένα), υπολογίζεται η υποχρέωση βάσει αναλογιστικών υποθέσεων ως εξής:

Δημογραφικές Υποθέσεις: «Κίνηση Προσωπικού» (Αποχώρηση Προσωπικού / Απόλυση προσωπικού) και

Χρηματοοικονομικές Υποθέσεις: προεξοφλητικός συντελεστής, μελλοντικά επίπεδα μισθού (συντελεστές απόδοσης κυβερνητικών χρεογράφων με παρόμοια διάρκεια) και εκτιμώμενες μελλοντικές μεταβολές, στο επίπεδο οποιωνδήποτε κρατικών παροχών που επηρεάζουν τα καταβλητέα οφέλη.

### **Γ.16. Αναγνώριση εσόδων (Δ.Λ.Π. 18)**

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την πώληση αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα διεταιρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

#### **Πωλήσεις αγαθών:**

Τα έσοδα από πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν πληρούνται οι κάτωθι όροι :

- Έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και οι ωφέλειες της κυριότητας των αγαθών,
- Η εταιρία δεν συνεχίζει να αναμειγνύεται στη διαχείριση των αγαθών που πουλήθηκαν (όπως όταν ήταν δικά της), ούτε διατηρεί τον πραγματικό έλεγχο επί αυτών,
- το ποσό του εσόδου μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα,
- τα οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με την συναλλαγή πιθανολογείται ότι θα εισρεύσουν στην εταιρία και,
- τα κόστη που πραγματοποιήθηκαν ή πρόκειται να πραγματοποιηθούν σε σχέση με τη συναλλαγή, μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

Το έσοδο από τα αγαθά που μεταβιβάζονται τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί και βρίσκονται σε ημιτελή κατάσταση και εφόσον πληρούνται οι ανωτέρω όροι, αναγνωρίζεται με βάση τον βαθμό ολοκλήρωσης του έργου. Ο βαθμός ολοκλήρωσης προσδιορίζεται με την μέθοδο της αναλογίας του κόστους που έχει πραγματοποιηθεί την συγκεκριμένη περίοδο σε σχέση με το προϋπολογιστικό συνολικό κόστος.

#### **Παροχή υπηρεσιών:**

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

### **Γ.17. Δάνεια και απαιτήσεις (Δ.Λ.Π. 23)**

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή (Δάνεια και Απαιτήσεις) δεν περιλαμβάνονται α) απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών, β) απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος, γ) οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών ή άλλων χρηματοοικονομικών παγίων στοιχείων.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το ποσό της ζημιάς θα πρέπει να επιβαρύνει άμεσα και στο σύνολό του τα αποτελέσματα της χρήσης.

Ο έλεγχος μείωσης της αξίας γίνεται ξεχωριστά για τις σημαντικής αξίας απαιτήσεις, ενώ μπορεί να γίνει συνολική εκτίμηση για τα ποσά που δεν είναι σημαντικά. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι απαιτήσεις θα πρέπει να ομαδοποιούνται με κριτήριο τον πιστωτικό τους κίνδυνο (δηλαδή, δημιουργούνται ομάδες απαιτήσεων που παρουσιάζουν τον ίδιο πιστωτικό κίνδυνο).

Εάν σε επόμενες περιόδους η ζημιά λόγω μείωσης της αξίας έχει περιοριστεί (με βάση τις αντικειμενικές ενδείξεις), τότε γίνεται αναστροφή η οποία και αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. Το ποσό της αναστροφής δεν μπορεί να δίνει αναπόσβεστο κόστος το οποίο να ξεπερνά το ποσό που θα είχε η απαίτηση κατά την ημερομηνία που γίνεται η αναστροφή, εάν δεν υπήρχε η ζημιά μείωσης της αξίας.

### **Γ.18. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23)**

Το κόστος δανεισμού είναι οι τόκοι που απορρέουν από τον δανεισμό, καθώς και τα λοιπά έξοδα που πραγματοποιούνται από μία επιχείρηση για τη λήψη των δανείων.

Στην έννοια του κόστους δανεισμού περιλαμβάνονται:

- Τόκοι βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, καθώς και τόκοι υπερεναλήψεων,

- Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ξένο νόμισμα, κατά την έκταση που αυτές θεωρούνται χρηματοοικονομικό έξοδο.

Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται.

#### **Γ.19. Πληροφόρηση κατά τομέα (Δ.Λ.Π. 14)**

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στον τομέα ανάπτυξης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών σχετικά με την διαχείριση, ανάπτυξη και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας.

Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Ο Όμιλος παρέχει πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα.

#### **Γ.20. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24)**

Οι γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών καλύπτονται από το Δ.Λ.Π. 24 το οποίο αναφέρεται στις συναλλαγές μεταξύ μιας επιχείρησης που καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις και των συνδεδεμένων με αυτή μερών και εφαρμόζεται υποχρεωτικά για τις χρήσεις που αρχίζουν μετά την 1/1/2005. Το πρωτεύον στοιχείο του είναι η οικονομική ουσία και όχι ο νομικός τύπος των συναλλαγών.

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

- α) Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
- β) Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
- γ) Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 28.
- δ) Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 31.
- ε) Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.
- ζ) Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.
- η) Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται (είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή, από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.
- θ) Είναι ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζομένους της επιχείρησης με σκοπό το οικονομικό όφελός του ή όφελος των εργαζομένων της επιχείρησης που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της επιχείρησης.

Συναλλαγή συνδεδεμένων μερών είναι μια μεταφορά πόρων, υπηρεσιών ή υποχρεώσεων μεταξύ των συνδεδεμένων μερών, ανεξάρτητα από το εάν επιβάλλεται ένα τίμημα ή όχι.

### **Δ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

Η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου των εταιριών της J&P-DEVELOPMENT αλλά και το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον παρουσιάζουν μία σειρά κινδύνων τις οποίες η Διοίκηση καλείται να αντιμετωπίσει, σταθμίζοντας με ρεαλισμό το σχετικό κόστος έναντι της ενδεχόμενης επιβάρυνσης της επιχείρησης από αυτούς τους κινδύνους.

#### **Δ.1 Χρηματοπιστωτικοί Κίνδυνοι**

Οι εργασίες του Ομίλου απαιτούν χρηματοδότηση με κεφάλαια κίνησης από τραπεζικά ιδρύματα για την απρόσκοπτη ανάπτυξη των έργων του Ομίλου. Το επιτόκιο με το οποίο επιβαρύνεται ο τραπεζικός δανεισμός της εταιρίας εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την πολιτική της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, αλλά και τον έντονο ανταγωνισμό του τραπεζικού κλάδου.

Η Οικονομική Διεύθυνση βρίσκεται σε συνεργασία με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς προκειμένου να υπάρχει συνεχής υποστήριξη των έργων ανάπτυξης με την μικρότερη δυνατή χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

Όλα τα βραχυπρόθεσμα δάνεια έχουν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο καθώς επίσης και τα ομολογιακά με το δικαίωμα μετατροπής σε σταθερό.

## **Δ.2 Συναλλαγματικοί Κίνδυνοι**

Στην Ευρώπη ο Όμιλος δραστηριοποιείται στις αγορές τις Ρουμανίας και Πολωνίας.

Στη Ρουμανία ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται και συναλλάσσονται σε Ευρώ με αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο. Το ίδιο ισχύει και για τις επενδύσεις του Ομίλου στην Πολωνία.

## **Δ.3 Κίνδυνος Ρευστότητας**

Για την διαχείριση των κινδύνων που μπορεί να προκύψουν από την έλλειψη επαρκούς ρευστότητας ο Όμιλος φροντίζει να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση.

## **E. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ**

Τα παρακάτω νέα και τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν ισχύ για την τρέχουσα λογιστική περίοδο. Η εκτίμηση της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση αυτών των νέων προτύπων και ερμηνειών έχει ως εξής:

**ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων (τροποποίηση).** Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2012. Η τροποποίηση αυτή αλλάζει την ομαδοποίηση των στοιχείων που παρουσιάζονται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα. Τα στοιχεία που μπορούν να αναταξινομηθούν (ή να «ανακυκλωθούν») στα Αποτελέσματα Χρήσης σε κάποια χρονική στιγμή στο μέλλον (για παράδειγμα, κατά την αποαναγνώριση ή τον διακανονισμό) θα παρουσιάζονται χωριστά από άλλα στοιχεία τα οποία δεν θα αναταξινομηθούν ποτέ. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις ως μέρος της συνολικής επισκόπησης των δραστηριοτήτων εκτός ισολογισμού (Τροποποίηση).** Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2011. Σκοπός της τροποποίησης αυτής είναι να επιτρέψει στους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων να βελτιώσουν την κατανόησή τους ως προς τις συναλλαγές μεταφοράς χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (π.χ. τιτλοποίηση) καθώς και των πιθανών επιπτώσεων των οποιοδήποτε κινδύνων που μπορεί να παραμείνουν στην οντότητα η οποία έχει πραγματοποιήσει τη μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Επίσης, η τροποποίηση απαιτεί πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περίπτωση που ένα δυσανάλογο ποσό των συναλλαγών μεταφοράς έχει πραγματοποιηθεί προς το τέλος της ημερομηνίας ισολογισμού. Η τροποποίηση αυτή συμμορφώνει σε μεγάλο βαθμό τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων των ΔΠΧΑ και των αμερικάνικων λογιστικών προτύπων. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την τροποποίηση αυτή. Ο Όμιλος δεν αναμένει ότι αυτή η αναθεώρηση θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις, εκτός από πιθανές πρόσθετες γνωστοποιήσεις.

**ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενος φόρος: Ανάκτηση των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (Τροποποίηση).**

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2012. Η τροποποίηση αυτή αφορά στον προσδιορισμό αναβαλλόμενης φορολογίας επί των επενδυτικών ακινήτων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία και, επίσης, ενσωματώνει τη Διερμηνεία 21 – «Φόροι Εισοδήματος – Ανάκτηση αναπροσαρμοσμένων μη αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων» στο ΔΛΠ 12 προκειμένου για μη αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία όπου χρησιμοποιείται το μοντέλο αναπροσαρμογής βάσει ΔΛΠ 16. Ο σκοπός αυτής της τροποποίησης είναι να συμπεριλάβει α) την αναιρέσιμη υπόθεση ότι η βάση υπολογισμού του αναβαλλόμενου φόρου επί των επενδυτικών ακινήτων, τα οποία επιμετρούνται χρησιμοποιώντας το μοντέλο της εύλογης αξίας βάσει του ΔΛΠ 40, θα πρέπει να προσδιορισθεί ως η ανάκτηση της λογιστικής αξίας μέσω της πώλησής τους και β) την απαίτηση ότι η βάση υπολογισμού του αναβαλλόμενου φόρου επί των μη αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία επιμετρούνται χρησιμοποιώντας το μοντέλο αναπροσαρμογής βάσει του ΔΛΠ 16, θα πρέπει να είναι πάντα η ανάκτηση της λογιστικής αξίας μέσω της πώλησής τους. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την τροποποίηση αυτή. Ο Όμιλος δεν αναμένει ότι αυτή η αναθεώρηση θα

έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις, εκτός από πιθανές πρόσθετες γνωστοποιήσεις.

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα - Φάση 1, Ταξινόμηση και Επιμέτρηση.** Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013.

Η Φάση 1 του νέου αυτού προτύπου ασχολείται με την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η Φάση 1 του ΔΠΧΑ 9 θα έχει σημαντική επίπτωση (i) στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) σε αλλαγή λογιστικοποίησης για εταιρίες που έχουν χαρακτηρίσει χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας την επιλογή της Εύλογης Αξίας Μέσω Αποτελεσμάτων. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή του προτύπου. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.** Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013.

Το ΔΠΧΑ 10 εγκαθιστά ένα ενιαίο μοντέλο ελέγχου που έχει εφαρμογή σε όλες τις εταιρίες, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών οντοτήτων ειδικού σκοπού. Οι αλλαγές που εισάγονται από το ΔΠΧΑ 10 απαιτούν από τη διοίκηση να ασκεί σημαντική κρίση προκειμένου να καθορίσει ποιές οντότητες ελέγχονται και, συνεπώς, είναι απαραίτητο να ενοποιηθούν από τη μητρική. Παραδείγματα των περιοχών που απαιτούν σημαντική κρίση περιλαμβάνουν αξιολόγηση του τεκμαρτού ελέγχου (de facto control), τα πιθανά δικαιώματα ψήφου ή το εάν ο υπεύθυνος λήψης αποφάσεων λειτουργεί ως κύριος ή αντιπρόσωπος. Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το μέρος του ΔΛΠ 27 Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις που αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και αντικαθιστά τη Διερμηνεία 12 Ενοποίηση – Οικονομικές Οντότητες Ειδικού Σκοπού. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 11 Κοινές Διευθετήσεις.** Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013.

Το ΔΠΧΑ 11 απαλείφει την αναλογική ενοποίηση των από κοινού ελεγχόμενων εταιρειών. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, οι από κοινού ελεγχόμενες εταιρείες, εφόσον έχουν ταξινομηθεί ως «κοινοπραξίες» (ο όρος κοινοπραξία καθορίστηκε εκ νέου), πρέπει να λογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο καθαρής θέσης. Επιπρόσθετα, περιουσιακά στοιχεία και λειτουργίες που ελέγχονται από κοινού αποτελούν «κοινές λειτουργίες» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11 και ο λογιστικός χειρισμός αυτών των διευθετήσεων θα είναι γενικά σύμφωνος με εκείνον που ακολουθείται σήμερα. Βάσει αυτού του χειρισμού, ο επενδυτής εξακολουθεί να αναγνωρίζει το ποσοστό που του αναλογεί επί των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων. Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 Συμμετοχή σε Κοινοπραξίες και τη Διερμηνεία 13 Από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες – Μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό. Δεν έχει εφαρμογή για τον Όμιλο και την Εταιρία.

**ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες εταιρείες.** Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Το ΔΠΧΑ 12 συνδυάζει τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τη συμμετοχή μιας εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, κοινές διευθετήσεις, επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες και δομημένες εταιρείες σε ένα ενιαίο πρότυπο γνωστοποιήσεων. Ένα σύνολο νέων γνωστοποιήσεων απαιτείται επίσης όπως γνωστοποίηση των κρίσεων που γίνονται προκειμένου για τον καθορισμό του ελέγχου επάνω σε μια άλλη εταιρία. Το ΔΠΧΑ 12 αντικαθιστά τις απαιτήσεις που προηγουμένως εμπεριέχονταν στο ΔΛΠ 27, στο ΔΛΠ 31 και το ΔΛΠ 28. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας.** Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Ο βασικότερος λόγος έκδοσης του ΔΠΧΑ 13 είναι να μειώσει την περιπλοκότητα και να βελτιώσει τη συνέπεια στην εφαρμογή κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Δεν υπάρχει μεταβολή για το πότε μια οντότητα απαιτείται να κάνει χρήση εύλογης αξίας αλλά, παρέχεται καθοδήγηση στον τρόπο επιμέτρησης της εύλογης αξίας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όταν η εύλογη αξία απαιτείται ή επιτρέπεται από τα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 13 ενοποιεί και διευκρινίζει τις οδηγίες για επιμέτρηση εύλογης αξίας και επίσης ενισχύει τη σύγκλιση με τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα που έχουν τροποποιηθεί από το Συμβούλιο Αμερικάνικων Λογιστικών Προτύπων. Το πρότυπο αυτό έχει μελλοντική ισχύ ενώ επιτρέπεται προγενέστερη εφαρμογή του. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΛΠ 27 Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις (τροποποίηση).** Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Ως συνέπεια των νέων προτύπων ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12, το πρότυπο αυτό τροποποιήθηκε για να περιλάβει τις λογιστικές απαιτήσεις και τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις όταν μια εταιρία ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Το ΔΛΠ 27 Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις απαιτεί μια εταιρία που ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις να λογίζει τις επενδύσεις στο κόστος ή σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα. Επιτρέπεται προγενέστερη εφαρμογή του προτύπου. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την τροποποίηση αυτή. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΛΠ 28 Συμμετοχές σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (τροποποίηση).** Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Ως συνέπεια των νέων προτύπων ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 το πρότυπο αυτό τροποποιήθηκε για να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου καθαρής θέσης κατά το λογισμό των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και σε κοινοπραξίες. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή του προτύπου. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την τροποποίηση αυτή. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους.** Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 19 προτείνει σημαντικές αλλαγές στο λογιστικό χειρισμό των παροχών σε εργαζομένους, συμπεριλαμβανομένης της απαλοιφής του δικαιώματος επιλογής για αναβαλλόμενη αναγνώριση των μεταβολών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων συνταξιοδοτικού προγράμματος (γνωστή ως "μέθοδος περιθωρίου"). Αποτέλεσμα αυτού θα είναι η μεγαλύτερη μεταβλητότητα του ισολογισμού εκείνων των εταιριών που έως και σήμερα εφαρμόζουν τη μέθοδο περιθωρίου. Επίσης, με τις τροποποιήσεις αυτές, θα περιοριστούν οι μεταβολές του καθαρού περιουσιακού στοιχείου (ή υποχρέωσης) προγράμματος συνταξιοδότησης που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης στο καθαρό έσοδο (έξοδο) τόκου και στο κόστος τρέχουσας απασχόλησης. Η αναμενόμενη απόδοση από περιουσιακά στοιχεία προγραμμάτων θα αντικατασταθεί από μια πίστωση στο έσοδο που θα βασίζεται στην απόδοση των εταιρικών ομολόγων. Επιπρόσθετα, το τροποποιημένο πρότυπο απαιτεί άμεση αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας ως αποτέλεσμα μεταβολών στο πρόγραμμα (στα αποτελέσματα χρήσης) και απαιτεί οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία να αναγνωρίζονται μόνο όταν η προσφορά γίνεται νομικά δεσμευτική και δεν μπορεί να ανακληθεί. Επιτρέπεται η προγενέστερη εφαρμογή. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την τροποποίηση αυτή. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.



## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

### 1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Πωλήσεις προϊόντων	877.341	735.380	877.341	735.380
Πωλήσεις υπηρεσιών	455.686	420.755	527.686	492.755
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.333.027</b>	<b>1.156.134</b>	<b>1.405.027</b>	<b>1.228.134</b>

#### Αναγνώριση εσόδων από την κατασκευή ακινήτων (πωλήσεις προϊόντων)

Ο κύκλος εργασιών από τις πωλήσεις προϊόντων προέρχεται από τις πωλήσεις ακινήτων (αποθέματα έτοιμα και ημιτελή) στο οικιστικό συγκρότημα "URPTOWN" στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου.

Η εταιρία εφαρμόζοντας το Δ.Λ.Π. 18 βάσει της διερμηνείας Δ.Π.Χ.Α. 15 για τα εν λόγω ακίνητα, αναγνώρισε τα έσοδα με βάση τον βαθμό ολοκλήρωσης της συναλλαγής την 31.12.2011. Ο προσδιορισμός του ποσοστού ολοκλήρωσης των συναλλαγών έγινε βάσει της αναλογίας του κόστους κατασκευής των κτιρίων σε σχέση με το προϋπολογιστικό κόστος.

Αναλυτικότερα :

Έσοδα από τις πωλήσεις ιδιοκτησιών, για τις οποίες η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στην χρήση 2009, αναγνωρίστηκαν ως κάτωθι :

	Αριθμ. μεταβ. ιδιοκτ.	Συνολικό τίμημα	Ποσοστό ολοκλήρωσης (31.12.2011)	Αναλογία εσόδου την 31.12.2011	Έσοδο που αναγνωρίστηκε στην χρήση 2009 & 2010	Έσοδο που αναγνωρίζεται στην χρήση 2011
Κτίριο 1	3	975.000	100,00%	<b>975.000</b>	<b>794.528</b>	180.473
Κτίριο 2	3	852.000	100,00%	<b>852.000</b>	<b>704.434</b>	147.566
Κτίριο 3	3	595.000	100,00%	<b>595.000</b>	<b>485.580</b>	109.421
Κτίριο 4	5	1.143.000	100,00%	<b>1.143.000</b>	<b>911.428</b>	231.572
Κτίριο 5	2	320.000	89,99%	<b>287.968</b>	<b>208.448</b>	79.520
Κτίριο 7	2	540.000	92,13%	<b>497.502</b>	<b>368.712</b>	128.790
<b>Σύνολο (β)</b>	<b>18</b>	<b>4.425.000</b>		<b>4.350.470</b>	<b>3.473.129</b>	<b>877.341</b>

Από τις ανωτέρω συναλλαγές παραμένει υπόλοιπο εσόδου προς αναγνώριση στις επόμενες χρήσεις με την ολοκλήρωση της κατασκευής, συνολικό ποσό 74.530 €. Το υπόλοιπο αυτό στην παρούσα χρήση αναγνωρίζεται στις Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις στον λογαριασμό "Έσοδα επομένων χρήσεων".

Για τις ανωτέρω συναλλαγές καταβλήθηκαν από τους αγοραστές στην πωλήτρια εταιρία το ποσό των 1.320.950 € στην χρήση 2009, το ποσό των 919.100 € στην χρήση 2010 και το ποσό του 1.706.550 € στην χρήση 2011.

### 2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Υλικά	(175.189)	(103.207)	(175.189)	(103.207)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(302.061)	(349.338)	(302.061)	(349.338)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(527.809)	(518.073)	(527.809)	(518.073)
Παροχές Τρίτων	(74.251)	(26.102)	(74.251)	(26.102)
Διάφορα Έξοδα	(92.965)	(117.958)	(92.965)	(117.958)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(99.997)	(40.768)	(99.997)	(40.768)
Αποσβέσεις	(11.068)	(11.637)	(11.068)	(11.637)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(1.283.340)</b>	<b>(1.167.083)</b>	<b>(1.283.340)</b>	<b>(1.167.083)</b>

## 2α. Κόστος πωλήσεων απο την κατασκευή ακινήτων

Το κόστος κατασκευής που αντιστοιχεί στον κύκλο εργασιών απο τις πωλήσεις ετοιμών και ημιτελών ιδιοκτησιών, αναλυτικά έχει ως κάτωθι :

	Κόστος κατασκευής ετοιμών προϊόντων	Κόστος κατασκευής ημιτελών προϊόντων
Υλικά	(123.248)	(31.477)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(4.518)	(16.646)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(284.755)	(121.329)
Παροχές Τρίτων	(3.268)	(545)
Διάφορα Έξοδα	(47.393)	(28.454)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(80.453)	(19.545)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(543.635)</b>	<b>(217.997)</b>

Τα αναγνωρισμένα κέρδη απο τις ανωτέρω πωλήσεις ετοιμών και ημιτελών προϊόντων σε επίπεδο Εταιρίας και Ομίλου, ανήλθαν στην χρήση 2011 στο ποσό των 115.710 ευρώ.

## 2β. Κόστος πωλήσεων απο την παροχή υπηρεσιών

Το κόστος παραγωγής που αντιστοιχεί στον κύκλο εργασιών απο την παροχή υπηρεσιών, αναλυτικά έχει ως κάτωθι :

	Όμιλος	Εταιρία
Υλικά	(20.463)	(20.463)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(280.897)	(280.897)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(121.724)	(121.724)
Παροχές Τρίτων	(70.438)	(70.438)
Διάφορα Έξοδα	(17.118)	(17.118)
Αποσβέσεις	(11.068)	(11.068)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(521.709)</b>	<b>(521.709)</b>

Τα αναγνωρισμένα κέρδη/(ζημιές) απο τις ανωτέρω συναλλαγές σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας, ανήλθαν στην χρήση 2011 στο ποσό των (66.023) και 5.977 ευρώ αντίστοιχα.

## 3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Λοιπά Έσοδα	11.116	4.152	1.155	4.152
Κέρδη εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	1.690	821.750	1.690	271.000
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	16.198	45.061	16.198	15.079
Ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(45.250)	(961.301)	(45.250)	-
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(44.925)	(791)	(44.925)	(791)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(61.170)</b>	<b>(91.129)</b>	<b>(71.131)</b>	<b>289.441</b>

#### 4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(473.586)	(511.773)	(473.586)	(511.773)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(152.609)	(164.232)	(134.554)	(140.331)
Παροχές Τρίτων	(115.722)	(175.193)	(98.174)	(157.837)
Διάφορα Έξοδα	(86.783)	(97.060)	(82.343)	(91.329)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(828.700)</b>	<b>(948.259)</b>	<b>(788.657)</b>	<b>(901.271)</b>

#### 5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(85.302)	(77.473)	(85.302)	(77.473)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(6.069)	(5.560)	(6.069)	(5.560)
Παροχές Τρίτων	(10.544)	(5.423)	(10.544)	(5.423)
Διάφορα Έξοδα	(42.527)	(29.725)	(42.527)	(29.725)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(144.441)</b>	<b>(118.181)</b>	<b>(144.441)</b>	<b>(118.181)</b>

#### 6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	73.602	75.735
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	216.958	(147.516)	-	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>216.958</b>	<b>(147.516)</b>	<b>73.602</b>	<b>75.735</b>

#### 7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Πιστωτικοί τόκοι	2.795	26.985	73	7.059
Χρεωστικοί τόκοι	(919.809)	(655.349)	(911.863)	(636.361)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(917.014)</b>	<b>(628.365)</b>	<b>(911.790)</b>	<b>(629.302)</b>

#### 8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2011	Χρήση 1.1-31.12.2010
Τρέχων φόρος	-	(48.093)	-	(45.759)
Αναβαλλόμενος φόρος	(39.398)	648	(39.398)	(65.040)
Φόροι που καταλογίζονται και αφορούν προηγούμενες χρήσεις, λοιποί φόροι	-	(37.997)	-	(37.997)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>(39.398)</b>	<b>(85.442)</b>	<b>(39.398)</b>	<b>(148.796)</b>

## 9α. Πληροφόρηση κατά Τομέα

### Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης-επιχειρηματικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 επιχειρηματικούς τομείς:

- Ανάπτυξη ακινήτων
- Παροχή υπηρεσιών (διαχείριση ακινήτων (property management), διοίκηση έργων (project management) και ολοκληρωμένες υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development consulting)

Τα αποτελέσματα κατά επιχειρηματικό τομέα για την χρήση 2011 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	877.341	527.686	1.405.027
Ενδοεταιρικές	-	(72.000)	(72.000)
<b>Καθαρές Πωλήσεις</b>	<b>877.341</b>	<b>455.686</b>	<b>1.333.027</b>
<b>Μικτά κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>115.710</b>	<b>(66.023)</b>	<b>49.687</b>
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(74.357)	13.187	(61.170)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(345.122)	(628.020)	(973.141)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	130.559	86.399	216.958
<b>Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης</b>	<b>(173.210)</b>	<b>(594.457)</b>	<b>(767.667)</b>
Τόκοι			(917.014)
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων</b>			<b>(1.684.680)</b>
Φόρος			(39.398)
<b>Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων</b>			<b>(1.724.078)</b>
<b>Αποσβέσεις</b>	-	31.535	31.535

Τα αποτελέσματα κατά επιχειρηματικό τομέα για την χρήση 2010 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	735.380	492.755	1.228.134
Ενδοεταιρικές	-	(72.000)	(72.000)
<b>Καθαρές Πωλήσεις</b>	<b>735.380</b>	<b>420.755</b>	<b>1.156.134</b>
<b>Μικτά κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>77.289</b>	<b>(88.237)</b>	<b>(10.948)</b>
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(109.609)	18.480	(91.129)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(431.311)	(635.128)	(1.066.440)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(221.117)	73.602	(147.516)
<b>Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης</b>	<b>(684.749)</b>	<b>(631.284)</b>	<b>(1.316.032)</b>
Τόκοι			(628.365)
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων</b>			<b>(1.944.397)</b>
Φόρος			(85.442)
<b>Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων</b>			<b>(2.029.839)</b>
<b>Αποσβέσεις</b>	-	10.545	10.545

## 9β. Δευτερευών τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 γεωγραφικούς τομείς:

- Ελλάδα
- Εξωτερικό

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2011 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	1.333.027	72.000	1.405.027
Ενδοεταιρικές	-	(72.000)	(72.000)
<b>Καθαρές Πωλήσεις</b>	<b>1.333.027</b>	<b>-</b>	<b>1.333.027</b>
<b>Μικτά κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>104.335</b>	<b>(54.648)</b>	<b>49.687</b>
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(71.131)	9.961	(61.170)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(918.132)	(55.009)	(973.141)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	56.244	160.714	216.958
<b>Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης</b>	<b>(828.684)</b>	<b>61.017</b>	<b>(767.667)</b>
Τόκοι	(911.001)	(6.013)	(917.014)
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων</b>	<b>(1.739.685)</b>	<b>55.004</b>	<b>(1.684.680)</b>
Φόρος	(39.398)	-	(39.398)
<b>Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων</b>	<b>(1.779.082)</b>	<b>55.004</b>	<b>(1.724.078)</b>
<b>Αποσβέσεις</b>	<b>31.252</b>	<b>283</b>	<b>31.535</b>

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2010 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	1.156.134	72.000	1.228.134
Ενδοεταιρικές	-	(72.000)	(72.000)
<b>Καθαρές Πωλήσεις</b>	<b>1.156.134</b>	<b>-</b>	<b>1.156.134</b>
<b>Μικτά κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>42.824</b>	<b>(53.773)</b>	<b>(10.948)</b>
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	289.441	(380.570)	(91.129)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(999.849)	(66.591)	(1.066.440)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	46.484	(194.000)	(147.516)
<b>Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης</b>	<b>(621.100)</b>	<b>(694.932)</b>	<b>(1.316.032)</b>
Τόκοι	(629.846)	1.482	(628.365)
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων</b>	<b>(1.250.946)</b>	<b>(693.451)</b>	<b>(1.944.397)</b>
Φόρος	(148.405)	62.962	(85.442)
<b>Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων</b>	<b>(1.399.351)</b>	<b>(630.488)</b>	<b>(2.029.839)</b>
<b>Αποσβέσεις</b>	<b>10.111</b>	<b>433</b>	<b>10.545</b>

**10. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία**

<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>Γήπεδα-Οικόπεδα</b>	<b>Κτίρια</b>	<b>Μηχανήματα</b>	<b>Μεταφορικά Μέσα</b>	<b>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</b>	<b>Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση</b>	<b>Σύνολο ενσώματων παγίων</b>
<b><u>Αξία κτήσεως</u></b>							
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	37.441	8.647	-	89.993	-	136.080
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	604	-	604
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(11)	-	(5)	-	(16)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>-</b>	<b>37.441</b>	<b>8.636</b>	<b>-</b>	<b>90.591</b>	<b>-</b>	<b>136.668</b>
<b><u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u></b>							
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	13.159	2.381	-	70.730	-	86.270
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	24.282	1.012	-	6.206	-	31.500
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(4)	-	(7)	-	(11)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>-</b>	<b>37.441</b>	<b>3.389</b>	<b>-</b>	<b>76.930</b>	<b>-</b>	<b>117.759</b>
<b><u>Αναπόσβεστη αξία</u></b>							
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.247</b>	<b>-</b>	<b>13.662</b>	<b>-</b>	<b>18.909</b>
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	24.282	6.266	-	19.262	-	49.810

<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>	<b>Γήπεδα-Οικόπεδα</b>	<b>Κτίρια</b>	<b>Μηχανήματα</b>	<b>Μεταφορικά Μέσα</b>	<b>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</b>	<b>Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση</b>	<b>Σύνολο ενσώματων παγίων</b>
<b><u>Αξία κτήσεως</u></b>							
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	37.441	8.647	-	89.328	-	135.416
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	604	-	604
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(11)	-	-	-	(11)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>-</b>	<b>37.441</b>	<b>8.636</b>	<b>-</b>	<b>89.932</b>	<b>-</b>	<b>136.009</b>
<b><u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u></b>							
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	13.159	2.381	-	70.177	-	85.717
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	24.282	1.012	-	6.094	-	31.388
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>-</b>	<b>37.441</b>	<b>3.389</b>	<b>-</b>	<b>76.271</b>	<b>-</b>	<b>117.101</b>
<b><u>Αναπόσβεστη αξία</u></b>							
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.247</b>	<b>-</b>	<b>13.662</b>	<b>-</b>	<b>18.909</b>
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	24.282	6.266	-	19.152	-	49.700

## 11. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>						
Υπόλοιπο 31.12.2010	16.557.773	164.220	16.721.993	4.466.780	164.220	4.631.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2011	446.295	652.594	1.098.889	433.965	652.594	1.086.559
Αναπροσαρμογή (Σημ.11α)	(43.559)	-	(43.559)	(43.559)	-	(43.559)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>16.960.509</b>	<b>816.814</b>	<b>17.777.323</b>	<b>4.857.186</b>	<b>816.814</b>	<b>5.674.000</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>						
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	10.707	10.707	-	10.707	10.707
Αναπροσαρμογή	-	(10.707)	(10.707)	-	(10.707)	(10.707)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2011	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>						
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>16.960.509</b>	<b>816.814</b>	<b>17.777.323</b>	<b>4.857.186</b>	<b>816.814</b>	<b>5.674.000</b>
Υπόλοιπο 31.12.2010	16.557.773	164.220	16.721.993	4.466.780	164.220	4.631.000



## 11α. Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης

Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2011, στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των ακινήτων που ευρίσκονται στο εξωτερικό. Όσο αφορά τα ακίνητα των εταιριών του ομίλου που ευρίσκονται στο εσωτερικό, η Διοίκηση ανέθεσε σε μόνιμο συνεργάτη της εταιρίας, Μηχανικό ΕΜΠ, με εκτενή εμπειρία στην αξιολόγηση και διαχείριση επενδύσεων σε ακίνητα, τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις αποτιμήσεις των προηγούμενων ετών, δείχνουν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων. Κατόπιν τούτου ο Όμιλος λογιστικοποίησε τις σχετικές αναπροσαρμογές. Οπότε οι εύλογες αξίες για την 31.12.11 διαμορφώνονται για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2011 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2010 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/11 (€)	Προσθήκες / (μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χορήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	914.000	914.000	-	-	-
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	3.030.750	3.030.750	-	-	-
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	411.520	411.520	-	-	-
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	7.747.053	7.734.723	12.330	12.330	-
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.631.000	4.631.000	-	-	-
<b>ΣΥΝΟΛΑ (α)</b>		<b>16.734.323</b>	<b>16.721.993</b>	<b>12.330</b>	<b>12.330</b>	<b>-</b>

Η εταιρία στην χρήση 2011 προχώρησε στην μίσθωση επτά κατοικιών μετά βοηθητικών χώρων (αποθήκες και θέσεις στάθμευσης) στο υπο ανέγερση οικιστικό συγκρότημα UPTOWN στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου. Ως εκ τούτου τα εν λόγω ακίνητα, τα οποία έως και την χρήση 2010 είχαν αναγνωρισθεί ως αποθέματα (έτοιμα και ημιτελή) και τα οποία ολοκληρώθηκε η κατασκευή τους στην χρήση 2011, αναγνωρίστηκαν ως ακίνητα προς επένδυση.

Η επιμέτρηση κατά την αναγνώριση των ανωτέρω ακινήτων σε ακίνητα προς επένδυση έγινε αρχικώς στο κόστος τους. Η Διοίκηση της εταιρίας έχοντας επιλέξει το μοντέλο της εύλογης αξίας για ακίνητα επένδυσης, ανέθεσε σε μόνιμο συνεργάτη της εταιρίας, Μηχανικό ΕΜΠ, με εκτενή εμπειρία στην αξιολόγηση και διαχείριση επενδύσεων σε ακίνητα, τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών των εν λόγω ακινήτων. Κατόπιν τούτου η Εταιρία λογιστικοποίησε τις σχετικές αναπροσαρμογές. Οπότε οι εύλογες αξίες για την 31.12.11 διαμορφώνονται για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2011 (€)	Αρχική επιμέτρηση κατά την αναγνώριση (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/11 (€)	Προσθήκες / (μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	1.043.000	1.086.559	1.043.000	1.086.559	(43.559)
<b>ΣΥΝΟΛΑ (β)</b>		<b>1.043.000</b>	<b>1.086.559</b>	<b>1.043.000</b>	<b>1.086.559</b>	<b>(43.559)</b>
<b>ΣΥΝΟΛΑ (α) + (β)</b>		<b>17.777.323</b>	<b>17.808.553</b>	<b>1.055.330</b>	<b>1.098.889</b>	<b>(43.559)</b>

Αντίστοιχα με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2010, η Διοίκηση είχε αναθέσει σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των κάτωθι ακινήτων των εταιριών του Ομίλου. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων επένδυσης για την χρήση 2010, είχαν διαμορφωθεί για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2010 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2009 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/10 (€)	Προσθήκες / (μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	914.000	1.212.000	(298.000)	-	(298.000)
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	3.030.750	2.480.000	550.750	-	550.750
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	411.520	557.011	(145.491)	6.509	(152.000)
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	7.734.723	8.185.134	(450.411)	60.890	(511.301)
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Ελλάδα)	4.631.000	4.360.000	271.000	-	271.000
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>		<b>16.721.993</b>	<b>16.794.145</b>	<b>(72.152)</b>	<b>67.399</b>	<b>(139.551)</b>

## 12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

### ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2010	14.510
Συναλλαγματικές διαφορές	(2)
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2011	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>14.508</b>

### Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2010	14.474
Συναλλαγματικές διαφορές	(2)
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2011	35
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>14.507</b>

### Αναπόσβεστη αξία

<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>1</b>
Υπόλοιπο 31.12.2010	36

### ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2010	13.414
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2011	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>13.414</b>

### Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2010	13.413
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2011	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>13.413</b>

### Αναπόσβεστη αξία

<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>1</b>
Υπόλοιπο 31.12.2010	1

### 13. Υπεραξία

#### Όμιλος

Υπόλοιπο έναρξης 01-01-2010	676.282
Προσθήκες	-
Απομειώσεις	-
<b>Υπόλοιπο 31/12/2010</b>	<b>676.282</b>
Προσθήκες 01/01-31/12/11	-
Απομειώσεις 01/01-31/12/11	-
<b>Υπόλοιπο λήξης 31/12/2011</b>	<b>676.282</b>

### 14. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	17.695	17.695
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	1.224.551	1.241.908	1.283.961	1.283.961
	<b>1.224.551</b>	<b>1.241.908</b>	<b>1.301.656</b>	<b>1.301.656</b>

#### Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2011	31.12.2010
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	1.241.908	1.271.159
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	139.469	(228.099)
Μεταφορά ζημιάς χρήσης που υπερβαίνει το κόστος συμμετοχής, σε απαιτήσεις κατά συγγενών	16.867	198.849
Αναστροφή ζημιάς προηγ. χρήσεων που είχε απομειώσει τις απαιτήσεις, λόγω αναγνώρισης κερδών στην παρούσα χρήση	(173.694)	-
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>1.224.551</b>	<b>1.241.908</b>

### 15. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιριών	4.156.835	3.898.141	4.555.000	4.470.000
Λοιπές απαιτήσεις	7.065	27.654	7.065	27.654
	<b>4.163.900</b>	<b>3.925.795</b>	<b>4.562.065</b>	<b>4.497.654</b>

### 16. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	654.359	606.029	173.580	125.250
	<b>654.359</b>	<b>606.029</b>	<b>173.580</b>	<b>125.250</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	<b>606.029</b>	<b>452.221</b>	<b>125.250</b>	<b>125.250</b>
Αναγνώριση ζημιάς από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων για επένδυση	48.330	153.808	48.330	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>654.359</b>	<b>606.029</b>	<b>173.580</b>	<b>125.250</b>

## 17. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	9.813.446	8.642.327	9.813.446	8.642.327
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.442.701	2.435.115	2.442.701	2.435.115
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	155.760	250.506	155.760	250.506
	<b>12.411.907</b>	<b>11.327.948</b>	<b>12.411.907</b>	<b>11.327.948</b>

Στα προϊόντα έτοιμα και ημιτελή, όπου περιλαμβάνεται το κόστος κατασκευής του οικιστικού συγκροτήματος "UPTOWN", δεν περιλαμβάνεται στην χρήση 2011 το κόστος παραγωγής επτά κατοικιών μετά των βοηθητικών χώρων (7 αποθήκες και 7 θέσεις στάθμευσης), λόγω μίσθωσης αυτών κατά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους το 2011. Το κόστος αυτών ανήλθε σε ευρώ 1.086.559 στην χρήση 2011 και αναγνωρίστηκε στα ακίνητα για επένδυση. Το αντίστοιχο κόστος 31.12.2010 ανερχόταν σε ευρώ 743.932,47.

### Παραγωγή σε εξέλιξη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΑ
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.442.701	2.435.115	2.442.701	2.435.115
	<b>2.442.701</b>	<b>2.435.115</b>	<b>2.442.701</b>	<b>2.435.115</b>

## 18. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Απαιτήσεις από πελάτες	583.274	2.366.255	553.130	2.380.716
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	8.135.606	8.106.763
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	679.899	656.066	911.444	856.282
Λοιπές απαιτήσεις	1.408.606	1.063.131	1.333.433	1.012.084
	<b>2.671.780</b>	<b>4.085.452</b>	<b>10.933.613</b>	<b>12.355.846</b>

### 18α. Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Χρεώστες διάφοροι	1.280.105	926.525	1.204.931	875.478
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	1.103	2.848	1.103	2.848
Έξοδα επομένων χρήσεων	127.398	57.543	127.398	57.543
Έξοδα για λογαριασμό τρίτων	-	76.215	-	76.215
	<b>1.408.606</b>	<b>1.063.131</b>	<b>1.333.433</b>	<b>1.012.084</b>

## 19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Ταμείο	1.155	13.927	934	13.322
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	284.365	781.183	272.827	630.132
	<b>285.520</b>	<b>795.110</b>	<b>273.760</b>	<b>643.455</b>

## 20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Προμηθευτές	517.713	359.894	500.459	346.132
Προκαταβολές Πελατών	116.000	102.680	116.000	102.680
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	973.478	1.818.478	973.478	1.818.478
	<b>1.607.190</b>	<b>2.281.052</b>	<b>1.589.936</b>	<b>2.267.290</b>

## Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	37.961	50.336	37.961	50.336
Έσοδα επομένων χρήσεων	76.306	951.871	76.306	951.871
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	136.215	166.597	136.215	166.597
Πιστωτές διάφοροι	722.996	649.674	722.996	649.674
	<b>973.478</b>	<b>1.818.478</b>	<b>973.478</b>	<b>1.818.478</b>

## 21. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	44.325	50.204	44.107	49.978
	<b>44.325</b>	<b>50.204</b>	<b>44.107</b>	<b>49.978</b>

## 22. Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Βραχυπρόσθεσμα δάνεια	12.500.000	12.500.000	12.500.000	12.500.000
Ομολογιακά Δάνεια λήξης 2012	8.800.000	-	8.800.000	-
	<b>21.300.000</b>	<b>12.500.000</b>	<b>21.300.000</b>	<b>12.500.000</b>

## 23. Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	-	6.000.000	-	6.000.000
	<b>-</b>	<b>6.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.000.000</b>

## 24. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.951.177	1.911.898	583.558	544.278
	<b>1.951.177</b>	<b>1.911.898</b>	<b>583.558</b>	<b>544.278</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	<b>1.911.898</b>	<b>1.758.738</b>	<b>544.278</b>	<b>479.238</b>
Αναγνώριση κέρδους απο την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων για επένδυση	39.280	153.160	39.280	65.040
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>1.951.177</b>	<b>1.911.898</b>	<b>583.558</b>	<b>544.278</b>

## 25. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Πρόβλεψη κατά την έναρξη περιόδου	188.097	172.183	188.097	172.183
Δαπάνη που επιβάρυνε την περίοδο	3.057	15.914	3.057	15.914
<b>Πρόβλεψη κατά την λήξη περιόδου</b>	<b>191.154</b>	<b>188.097</b>	<b>191.154</b>	<b>188.097</b>

Ο Όμιλος και η εταιρία αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου απο την υπηρεσία την παρούσα αξία της δεδουλευμένης νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησης, ή την καταβολή αποζημίωσης λόγω απόλυσης από την υπηρεσία.

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο την 31.12.2011 ανερχόταν στα 18 άτομα έναντι 20 στις 31.12.2010. Σε επίπεδο εταιρίας την 31.12.2011 ανερχόταν στα 17 άτομα έναντι 19 στις 31.12.2010.

## 26. Λοιπές προβλέψεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Λοιπές προβλέψεις	17.218	-	17.218	-
	<b>17.218</b>	<b>-</b>	<b>17.218</b>	<b>-</b>

## 27. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Καταβλημένο	23.967.174	23.967.174	23.967.174	23.967.174
	<b>23.967.174</b>	<b>23.967.174</b>	<b>23.967.174</b>	<b>23.967.174</b>

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2011 δεν επήλθε καμία μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε 23.967.174 ευρώ διαιρούμενο σε 8.152.100 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,94 ευρώ η καθεμία.

## 28. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	<b>7.316</b>	<b>7.316</b>	<b>7.316</b>	<b>7.316</b>

## 29. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2011	31.12.2010
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2011	68.966	128.589
Μη ελέγχουσες συμμετοχές τρίτων της BUPRA SRL	(27)	(29.418)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές τρίτων της ISTRIA SRL	(3.676)	(30.204)
	<b>65.262</b>	<b>68.966</b>

## 30. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	14.540.692	10.184.969	14.540.692	10.184.969
Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	136.000	136.000	136.000	136.000
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	-	5.760	-	5.760
	<b>14.676.692</b>	<b>10.326.729</b>	<b>14.676.692</b>	<b>10.326.729</b>

## 31. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Η εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις απο θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της, αναλυτικότερα :

Επί της αγωγής της Εταιρίας απαίτησης ποσού € 33.424,44, εναντίον των πρώην μετόχων της εταιρίας με την επωνυμία «5N ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΣΧΟΛΑΪ ΧΑΤΖΙΔΑΚΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), πρόκειται να ασκηθεί έφεση κατά της υπ' αριθμ. 2953/2010 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή.

Επί της αγωγής του Κυριάκου Δαρατσιανού στο Πολ.Πρωτοδικείο Χανίων, με την οποία διεκδικούσε την κυριότητα τμήματος επιφανείας 1.000 τ.μ., επήλθε συμβιβασμός και υπεγράφη σχετικό πρωτόκολλο, με το οποίο αναγνωρίστηκε στον ενάγοντα η κυριότητα τμήματος επιφανείας 422,70 τ.μ., εκ των 4007,68 τ.μ., οικοπέδου στον Δήμο Αρμενίων Νομού Χανίων. Η διαδικασία απόδοσης του σχετικού τμήματος οικοπέδου στον ενάγοντα δεν έχει ολοκληρωθεί. Κατά την ολοκλήρωση της διαδικασίας θα οριστικοποιηθούν τα τετραγωνικά μέτρα που τελικώς πρέπει να αποδόσει η εταιρία. Δεν έχει σχηματισθεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις διότι δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Επί των από 26.1.2011 και από 17.2.2011 δύο αγωγών πρώην εργαζόμενης της Εταιρίας στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών (Διαδικασία Εργατικών Διαφορών), με την πρώτη των οποίων ζητά να της επιδικαστεί ποσό € 23.750 ως υπόλοιπα αμοιβών και ποσό € 300.000 ως αποζημίωση λόγω ηθικής βλάβης που ισχυρίζεται ότι υπέστη και με τη δεύτερη να αναγνωριστεί η ακυρότητα της καταγγελίας της σύμβασής της, και να της επιδικαστούν ποσά € 153.750 για μισθούς υπερημερίας και € 30.000 ως αποζημίωση λόγω ηθικής βλάβης που ισχυρίζεται ότι υπέστη, η διατύπωση ασφαλούς εκτίμησης εκ μέρους του νομικού συμβούλου της εταιρίας σχετικά με την έκβαση των αγωγών είναι δυσχερής, αν και η επιδίκαση κάποιου ποσού εις βάρος της Εταιρίας εμφανίζεται πιθανή.

Δεν έχει σχηματισθεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις στο παρόν στάδιο διότι δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η τελική έκβαση αυτών.

## 32. Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του απο 27/08/08 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 9.680.000 και € 4.600.000 σε ακίνητο της εταιρίας επί των οδών Ναυσικάς και Μεσογείου (ΟΤ Γ820), στην περιοχή Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου ("UPTOWN") και σε ακίνητο επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά αντίστοιχα, υπέρ της Τράπεζας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».

### 33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

#### Ποσά κλειόμενης χρήσης 2011

(ποσά σε χιλιάδες €)

##### Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	24	55	30	53
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	9	-	11
ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	-	7	-	9
5N Α.Ε.	6	-	55	-
3G Α.Ε.	148	-	-	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	633	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.157	-
LIMASSOL MARINA LTD	28	-	16	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	20	-	170	116
	<b>225</b>	<b>71</b>	<b>5.060</b>	<b>189</b>

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των οικονομικών καταστάσεών τους.

##### Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	24	55	30	53
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	9	-	11
ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	-	7	-	9
5N Α.Ε.	6	-	55	-
3G Α.Ε.	221	-	-	-
ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L	40	-	4.076	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	8	-	5	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	12	-	2.712	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	12	-	1.313	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	823	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.555	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.	-	-	34	-
LIMASSOL MARINA LTD	28	-	16	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	20	-	170	116
	<b>371</b>	<b>71</b>	<b>13.788</b>	<b>189</b>



### 33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

#### Ποσά κλειόμενης χρήσης 2010

(ποσά σε χιλιάδες €)

##### Όμιλος

	Εσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	44	21	114	5
5N Α.Ε.	6	-	44	-
3G Α.Ε.	144	-	15	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	599	-
QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o	26	-	-	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.898	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.,	-	-	3	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	2	-	491	-
	<b>222</b>	<b>21</b>	<b>5.164</b>	<b>5</b>

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των οικονομικών καταστάσεών τους.

##### Εταιρία

	Εσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	44	21	114	5
5N Α.Ε.	6	-	44	-
3G Α.Ε.	219	-	15	-
ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L	48	-	4.111	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	12	-	2.699	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	12	-	1.297	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	775	-
QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o	26	-	-	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.470	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.,	-	-	41	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	2	-	491	-
	<b>370</b>	<b>21</b>	<b>14.057</b>	<b>5</b>

**Μαρούσι, 28 Μαρτίου 2012**

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.**

**Ο Αντιπρόεδρος & Δ/νων  
Σύμβουλος**

**Ο Οικονομικός  
Διευθυντής**

**Η Προϊσταμένη  
Λογιστηρίου**

Χρήστος Λ.Ιωάννου  
Κυπρ.Διαβ. Ε 391621

Νικόλαος Γεραρχάκης  
Α.Δ.Τ. Ρ 537148

Σεβαστός Βαγιάκας  
Α.Δ.Τ. Σ 593542

Θέκλα Ζακυνθινού  
Α.Δ.Τ. Τ 040405

