



J&P DEVELOPMENT A.E.

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση
1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2013**

J&P DEVELOPMENT A.E.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 3915701000

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 16, 151 25, Μαρούσι

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ	Σελίδες
A. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεκτή Λογιστή	8
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013	10

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 10 έως και την σελίδα 54 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Απριλίου 2014.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Α.Ιωάννου
Κυπρ.Διαβ. Ε 391621

Κωνσταντίνος Χασάπης
ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356

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 30.04.2014 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στην διεύθυνση www.jpdevelopment.gr.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Ο Όμιλος εταιριών J&P DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2013 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 2013

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών μειώθηκε κατά 18%, στα € 708 χιλ. έναντι € 865 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

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

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου παρουσίασαν ζημία ύψους € 7 εκ. το 2013, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 125% έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 3 εκ., ενώ το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας κατέγραψε διευρυμένη ζημία ύψους € 6,7 εκ. το 2013, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 102% έναντι των ζημιών του προηγούμενου έτους € 3,3 εκ.

Τα προ φόρων αποτελέσματα της Εταιρίας για το 2013 διαμορφώθηκαν σε ζημιές € 2,5 εκ., αυξημένες κατά 52% έναντι των ζημιών € 1,6 εκ. το 2012.

Τη διαμόρφωση των προ φόρων αποτελεσμάτων επηρέασαν οι πιο κάτω επιβαρύνσεις, οι οποίες οφείλονται στην συνεχιζόμενη οικονομική κρίση:

α) Η παντελής έλλειψη αγοράς στο χώρο των ακινήτων προκάλεσε περαιτέρω σημαντική μείωση της αξίας τους και με βάση εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών έγινε απομείωση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας κατά € 0,6 εκ. και του Ομίλου κατά € 4,5 εκ., τα οποία επιβάρυναν τα αποτελέσματα.

β) Έγινε απομείωση της αξίας των συμμετοχών του Ομίλου κατά € 0,6 εκ..

Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε σε € 1,36 εκ. το 2013, παραμένοντας στα ίδια περίπου επίπεδα με το χρηματοοικονομικό κόστος του προηγούμενου έτους, όταν είχε ανέλθει σε € 1,32 εκ.. Ο συνολικός καθαρός δανεισμός της εταιρίας μειώθηκε στο 2013 κατά 250 χιλ. ευρώ. Ο δανεισμός της Εταιρίας την 31.12.2013 σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων ανήλθε σε € 13 εκ. και σε μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στα € 7,93 εκ..

Το κυκλοφορούν ενεργητικό μειώθηκε κατά € 2,1 εκ. στη διάρκεια του έτους, με μείωση των αποθεμάτων κατά € 1,5 εκ., των λοιπών απαιτήσεων κατά € 0,38 εκ. και των ταμιακών διαθεσίμων κατά € 0,19 εκ.. Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό παρουσίασε μείωση κατά 3.5 εκ. ευρώ.

Οι μη-δανειακές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατέγραψαν μείωση κατά € 1,5 εκ. το 2013, φτάνοντας τα € 2,6 εκ. στο τέλος του 2013 από € 4,1 εκ. στο τέλος του 2012, στα πλαίσια της γενικότερης πολιτικής διαχείρισης της ρευστότητας του Ομίλου.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου για το 2013 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι :

Ποσά σε € '000	2013	2012	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	32.849	38.439	(5.590)
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	7.710	11.413	(3.702)

Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(2.460)	(3.291)	831
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	(4.500)	192	(4.692)
Αποτελέσματα μετά φόρων & δικαιωμάτων μειοψηφίας	(6.698)	(3.315)	(3.383)
Κύκλος εργασιών	708	865	(158)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2013 και 2012 έχουν ως εξής :

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	36,62%	36,75%	59,02%	62,92%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	63,38%	63,25%	40,98%	37,08%

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

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	30,60%	42,48%	41,16%	37,78%
--	--------	--------	--------	--------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u> Σύνολο Παθητικού	76,57%	70,19%	70,84%	72,58%
---	--------	--------	--------	--------

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Παθητικού	23,43%	29,81%	29,16%	27,42%
--	--------	--------	--------	--------

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Πάγιο Ενεργητικό	36,96%	47,14%	71,15%	73,96%
--	--------	--------	--------	--------

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

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	47,82%	52,36%	83,31%	86,70%
---	--------	--------	--------	--------

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	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<u>Καθαρά αποτελέσματα</u> <u>χρήσεως προ φόρων</u> Σύνολο εσόδων	-577,02%	-246,47%	-306,29%	-123,53%

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

<u>Μικτά αποτελέσματα</u>				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	34,14%	16,34%	37,33%	21,25%

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

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2014

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για τον Όμιλο το 2014 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, εκτίθεται όμως σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε τυχόν διάθεση των ακινήτων αυτών και επαναπατρισμό ή μετατροπή του προϊόντος της πώλησης σε ΕΥΡΩ..
- Κίνδυνος Ρευστότητας
Ο Όμιλος διατηρεί ικανή πιστοληπτική ικανότητα με συνεργαζόμενες τράπεζες γεγονός που καλύπτει πλήρως της ανάγκες του Ομίλου σε χρηματικά διαθέσιμα, αλλά ολόκληρο το ελληνικό τραπεζικό σύστημα τελεί ακόμα υπό το εγχείρημα της δραστηρικής ανακεφαλαιοποίησής του ενώ εξαρτάται σημαντικά από τη ρευστότητα που παρέχει ο ΕΛΑ και η ΕΚΤ για να καλύψει το χρηματοδοτικό κενό μεταξύ δανείων και καταθέσεων.
- 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 ή διακανονίζονται άμεσα τοις μετρητοίς ή παρέχεται δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας υπέρ της Εταιρίας επί του πωλούμενου ακινήτου, 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 εκλείψουν, αλλά καταβάλλει σημαντικές προσπάθειες για την ελαχιστικοποίηση του αναληφθέντα κινδύνου από κάθε επιχειρηματική επιλογή.

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2014

Η Διοίκηση του Ομίλου θεωρεί ότι εφόσον ευοδωθούν οι μακροοικονομικές προβλέψεις για σταθεροποίηση της οικονομίας κατά το 2014, η χρονιά αυτή θα είναι και η τελευταία πτωτική του παρόντος καθοδικού κύκλου στις τιμές των ακινήτων. Παρόλα αυτά, ο αποπληθωρισμός και η συνεχιζόμενη εσωτερική υποτίμηση για την ανάκτηση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας μπορεί να συνεχίσει να επηρεάζει αρνητικά τις αξίες σε ονομαστικούς όρους και σε επόμενα έτη.

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 01.01.2013-31.12.2013 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.	2	57	17	1.506
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	14	2	7
5N A.E.	3	-	88	-
3G A.E.	234	-	15	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	599	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.539	-
LIMASSOL MARINA LTD	14	-	32	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	253	71	4.469	1.654

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	2	57	17	1.506
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	14	2	7
5N A.E.	3	-	88	-
3G A.E.	234	-	15	-
ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L	20	-	4.120	-
CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	16	-	29	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.747	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.332	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	844	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.729	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.	-	-	-	-
LIMASSOL MARINA LTD	14	-	32	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	289	71	14.132	1.654

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.

Σημαντικά γεγονότα

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.

Με την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας της 27/06/2013 αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 2.998.800 : α.με κεφαλαιοποίηση προγενεστέρων καταβολών ποσού ευρώ 2.692.801 και β. με καταβολή μετρητών ποσού ευρώ 305.999, με την έκδοση 1.020.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 2,94 € εκάστης μετοχής. Η αύξηση αυτή πιστοποιήθηκε με την από 03/10/2013 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας. Η δε τροποποίηση του καταστατικού εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 15350/29.08.2013 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής (Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών).

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 NTIBELOPMENT 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 NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη 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 NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και των θυγατρικών αυτής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 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

Επιστούμε την προσοχή σας στο γεγονός ότι στη σημείωση Α.3 των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα σχετικά με το γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το ένα δεύτερο (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 47 του κωδ. Ν.2190/1920.Η Διοίκηση της εταιρείας έχει αποφασίσει να προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων τη λήψη κατάλληλων μέτρων για

την άρση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου αυτού και την απρόσκοπτη συνέχιση των δραστηριοτήτων της, προϋπόθεση που έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με τα θέματα αυτά.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2012 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος με την από 31 Μαΐου 2013 Έκθεσή του εξέφρασε γνώμη με έμφαση στο θέμα τοσύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το ένα δεύτερο (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 47 του κωδ. Ν. 2190/1920 και επιπλέον ότι το σύνολο της αξίας των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση 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, 06 Ιουνίου 2014
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Αντώνιος Ι. Αναστασόπουλος
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 33821

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	16
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	17
A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	
<i>A.1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο</i>	18
<i>A.2. Φύση Δραστηριοτήτων</i>	18
<i>A.3. Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.....</i>	19
B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	20
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	
<i>Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3)</i>	21
<i>Γ.2α. Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16)</i>	22
<i>Γ.2β. Ιδιοκτησία (Ακίνητα προς επένδυση, Δ.Λ.Π.40)</i>	23
<i>Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)</i>	23
<i>Γ.4. Απομείωση Αξίας στοιχείων Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)</i>	23
<i>Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π.2)</i>	24
<i>Γ.6. Χρηματοοικονομικά μέσα : Αναγνώριση και επιμέτρηση (Δ.Λ.Π.39)</i>	24
<i>Γ.7. Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποίηση και παρουσίαση (Δ.Λ.Π.32)</i>	25
<i>Γ.8. Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α.7)</i>	26
<i>Γ.9. Προβλέψεις (Δ.Λ.Π.37)</i>	26
<i>Γ.10. Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π.20)</i>	27
<i>Γ.11. Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π.21)</i>	27
<i>Γ.12. Μετοχικό Κεφάλαιο (Δ.Λ.Π.33)</i>	27
<i>Γ.13. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 18)</i>	27
<i>Γ.14. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π.12)</i>	27
<i>Γ.15. Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19)</i>	28
<i>Γ.16. Αναγνώριση εσόδων (Δ.Λ.Π.18)</i>	29
<i>Γ.17. Δάνεια και απαιτήσεις (Δ.Λ.Π.23)</i>	29
<i>Γ.18. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π.23)</i>	30
<i>Γ.19. Πληροφόρηση κατά τομέα (Δ.Λ.Π.14)</i>	30
<i>Γ.20. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π.24)</i>	30
Δ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΥΝΔΥΝΩΝ	
<i>Δ.1. Χρηματοπιστωτικοί κίνδυνοι</i>	30
<i>Δ.2. Συναλλαγματικοί κίνδυνοι</i>	31
<i>Δ.3. Κίνδυνος ρευστότητας</i>	31
Ε. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	31

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1.	Κύκλος Εργασιών	36
2.	Κόστος Πωλήσεων	36
3.	Λοιπά Έσοδα-Έξοδα (Καθαρά)	36
4.	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	37
5.	Έξοδα Διαθέσεως	37
6.	Μερίδιο κερδών/(ζημιών) απο συγγενείς Εταιρίες	37
7.	Χρηματοοικονομικό κόστος	37
8.	Έξοδα φόρου χρήσης	38
9α.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Επιχειρηματικοί τομείς	39
9β.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Γεωγραφικοί τομείς	40
10.	Λειτουργικά πάγια	41
11.	Ακίνητα για επένδυση	43
11α.	Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης	44
12.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	45
13.	Υπεραξία	46
14.	Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	46
15.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	46
16.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	46
17.	Αποθέματα	47
18.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	47
19.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	47
20.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	48
21.	Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	48
22.	Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	48
23.	Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	48
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	49
25.	Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο απο την υπηρεσία	49
26.	Λοιπές προβλέψεις	51
27.	Μετοχικό Κεφάλαιο	51
28.	Αποθεματικά	51
29.	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	51
30.	Λογαριασμοί Τάξεως – Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	51
31.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	52
32.	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	54
33.	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις	54
34.	Εμπράγματα βάρη	54
35.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	54

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρία	
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10	30.609	32.763	30.609	32.763
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	16.486.954	19.266.323	8.271.500	7.163.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	1	1	1	1
Υπεραξία	13	44.112	44.112	-	-
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	14	573.608	1.237.216	1.161.583	1.316.048
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	15	3.555.214	3.602.713	4.745.614	4.745.965
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	129.562	129.562	-	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		20.820.060	24.312.689	14.209.307	13.257.777
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	17	10.273.786	11.802.827	10.273.786	11.802.827
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18	1.739.401	2.115.750	10.175.330	10.508.917
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	15.525	207.282	13.879	188.607
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		12.028.712	14.125.858	20.462.994	22.500.351
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		32.848.772	38.438.547	34.672.302	35.758.128
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	27	26.965.974	23.967.174	26.965.974	23.967.174
Αποθεματικά	28	38.058	36.632	38.058	36.632
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		(466.323)	(462.215)	(1.286)	(1.531)
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(18.827.446)	(12.129.007)	(16.892.191)	(14.197.357)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)		7.710.262	11.412.583	10.110.555	9.804.918
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	29	(14.356)	47.858	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		7.695.906	11.460.441	10.110.555	9.804.918
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	23	7.930.000	-	7.930.000	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	1.276.646	1.538.181	700.955	521.779
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	25	123.672	134.772	123.672,23	134.772
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	22.432	22.432	22.432	22.432
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		9.352.750	1.695.385	8.777.059	678.983
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	2.574.589	4.038.520	2.559.407	4.030.026
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	21	58.267	64.201	58.021	64.201
Τραπεζικός δανεισμός	22	13.167.259	21.180.000	13.167.259	21.180.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		15.800.115	25.282.721	15.784.687	25.274.227
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		25.152.866	26.978.106	24.561.747	25.953.210
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		32.848.772	38.438.547	34.672.301	35.758.128

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 2013
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
		1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012
Κύκλος εργασιών	1	707.900	865.434	743.900	919.434
Κόστος Πωλήσεων	2	(466.230)	(724.035)	(466.230)	(724.035)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		241.670	141.398	277.670	195.398
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	(5.137.481)	(433.789)	(660.593)	195.534
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(465.560)	(587.495)	(420.278)	(554.346)
Έξοδα διαθέσεως	5	(220.878)	(215.116)	(220.878)	(215.116)
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(5.582.249)	(1.095.002)	(1.024.079)	(378.530)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(14.355)	(679.336)	(68.235)	86.399
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(1.363.523)	(1.324.605)	(1.362.349)	(1.323.717)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(6.960.127)	(3.098.944)	(2.454.663)	(1.615.848)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	200.540	(231.160)	(240.171)	(231.160)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		(6.759.586)	(3.330.104)	(2.694.834)	(1.847.009)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(6.698.439)	(3.315.332)	(2.694.834)	(1.847.009)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(61.148)	(14.773)	-	-
		(6.759.586)	(3.330.104)	(2.694.834)	(1.847.009)
Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,7882)	(0,4067)	(0,3171)	(0,2266)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(5.577.079)	(1.088.934)	(1.018.908)	(372.462)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(6.759.586)	(3.330.104)	(2.694.834)	(1.847.009)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(5.174)	(12.237)	245	(906)
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.426	396	1.426	396
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά απο φόρους	(3.748)	(11.840)	1.671	(510)
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου	<u>(6.763.335)</u>	<u>(3.341.945)</u>	<u>(2.693.163)</u>	<u>(1.847.518)</u>
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(6.701.121)	(3.324.540)	(2.693.163)	(1.847.518)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(62.214)	(17.405)	-	-
	<u>(6.763.335)</u>	<u>(3.341.945)</u>	<u>(2.693.163)</u>	<u>(1.847.518)</u>

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(6.960.127)	(3.098.944)	(2.454.663)	(1.615.848)
Πλέον/μειον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	5.171	6.068	5.171	6.068
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	4.499.780	(192.453)	611.911	(192.453)
Προβλέψεις	(9.674)	(21.854)	(9.674)	(21.854)
Πιστωτικοί τόκοι	(2.949)	(402)	(2.839)	(13)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	1.366.471	1.325.007	1.365.189	1.323.730
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	14.355	679.336	68.235	(86.399)
Κόστος απομείωσης υπεραξίας (συμμετοχών)	589.019	632.170		
Συναλλαγματικές διαφορές	180	(2.241)	254	(880)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	1.529.041	609.081	1.529.041	609.081
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	371.655	285.296	333.939	206.852
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	(1.084.808)	2.323.978	(1.112.346)	2.308.738
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.557.473)	(1.193.655)	(1.556.202)	(1.192.378)
Καταβεβλημένοι φόροι	(66.930)	(99.483)	(67.175)	(99.265)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(1.306.287)	1.251.905	(1.289.161)	1.245.379
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων	(1.866.455)	(1.316.495)	(1.866.455)	(1.316.495)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων στοιχείων	143.018	-	143.018	
(Αγορά)/Πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	-	19.552	-	19.552
Τόκοι εισπραχθέντες	2.937	402	2.839	13
Μερίσματα εισπραχθέντα	86.230	86.399	86.230	86.399
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	(1.634.270)	(1.210.143)	(1.634.367)	(1.210.531)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.998.800	-	2.998.800	-
Εισπράξεις από εκθροδέντα/αναληφθέντα δάνεια	(250.000)	(120.000)	(250.000)	(120.000)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	2.748.800	(120.000)	2.748.800	(120.000)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)				
	(191.758)	(78.238)	(174.728)	(85.153)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	207.282	285.520	188.607	273.760
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	15.525	207.282	13.879	188.607

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Όμιλος

Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συνολολογιστικών Ισοτημών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
23.967.174	7.316	(452.611)	(8.813.676)	14.708.204	65.262	14.773.466
-	28.919	-	-	28.919	-	28.919
23.967.174	36.236	(452.611)	(8.813.676)	14.737.123	65.262	14.802.386
Καθαρό κέρδος/(ζημία) περιόδου	396	(9.605)	(3.315.332)	(3.315.332)	(14.773)	(3.330.104)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	396	(9.605)	(3.315.332)	(3.324.540)	(2.632)	(11.840)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	396	(9.605)	(3.315.332)	(3.324.540)	(17.405)	(3.341.945)
Υπόλοιπο την 31.12.2012	36.632	(462.215)	(12.129.007)	11.412.583	47.858	11.460.441
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	2.998.800	-	2.998.800
Καθαρό κέρδος/(ζημία) περιόδου	1.426	(4.108)	(6.698.439)	(6.698.439)	(61.148)	(6.759.586)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	1.426	(4.108)	(6.698.439)	(6.701.121)	(62.214)	(6.763.335)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	1.426	(4.108)	(6.698.439)	(6.701.121)	(62.214)	(6.763.335)
Υπόλοιπο την 31.12.2013	38.058	(466.323)	(18.827.446)	7.710.262	(14.356)	7.695.906

Εταιρεία

Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συνολολογιστικών Ισοτημών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
23.967.174	7.316	(625)	(12.350.348)	11.623.517	-	11.623.517
-	28.919	-	-	28.919	-	28.919
23.967.174	36.236	(625)	(12.350.348)	11.652.436	-	11.652.436
Καθαρό κέρδος/(ζημία) περιόδου	396	(906)	(1.847.009)	(1.847.009)	-	(1.847.009)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	396	(906)	(1.847.009)	(1.847.009)	-	(510)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	396	(906)	(1.847.009)	(1.847.518)	-	(1.847.518)
Υπόλοιπο την 31.12.2012	36.632	(1.531)	(14.197.357)	9.804.918	-	9.804.918
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	2.998.800	-	2.998.800
Καθαρό κέρδος/(ζημία) περιόδου	1.426	245	(2.694.834)	(2.694.834)	-	(2.694.834)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	1.426	245	(2.694.834)	(2.693.163)	-	(1.671)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	1.426	245	(2.694.834)	(2.693.163)	-	(2.693.163)
Υπόλοιπο την 31.12.2013	38.058	(1.286)	(16.892.191)	10.110.555	-	10.110.555

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-ΑΒΑΞ, 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 19 κατοικιών σε οικόπεδο 2.385 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 2.483 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων επί της Λ.Πειραιώς σε οικόπεδο 3.223 τμ ιδιοκτησίας J&P Development. Έχει ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 77 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. Έχει ολοκληρωθεί λεπτομερές πολεοδομικό σχέδιο.

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 3.585 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:**

- ο Υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας για την ανάπτυξη σε ακίνητο, 19 περίπου στρεμμάτων στο Νέο Φάληρο, επιχειρηματικού πάρκου με ανεξάρτητα κτίρια γραφείων και parking. Έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια του έργου τεσσάρων κτιρίων πλέον υπέργειου και υπογείου χώρου στάθμευσης.
- ο 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.
- ο Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτηριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανωδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
- ο Διαχείριση ακινήτων (property management) ΣΕΑ Μεσογείων στο 40^ο χμ της Αττικής Οδού στην Παιανία (περατωμένη μικτή ανάπτυξη επιφάνειας ανωδομής 33.700 τμ) και ΣΕΑ Ασπροπύργου στο 10^ο χμ της Αττικής Οδού στον Ασπρόπυργο (με ολοκληρωμένες μόνο τις υποχρεωτικές εγκαταστάσεις των πρατηρίων και βοηθητικών χρήσεων).

A.3 Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2013 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2013 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2013:

- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31/12/2013.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2012, εκτός από την περίπτωση της εφαρμογής του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19. Λόγω της αναθεώρησης του προτύπου αυτού έχουν πραγματοποιηθεί προσαρμογές στις Προβλέψεις για παροχές αποζημίωσης προσωπικού, στα Συνολικά Έσοδα και στα Ίδια Κεφάλαια προηγούμενων ετών.
- Το σύνολο των Ίδιων Κεφαλαίων της Εταιρίας έχουν μειωθεί σε ποσό που υπολείπεται του 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου, συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47 του κωδ. Ν. 2190/1920, περί της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρίας. Η Διοίκηση της Εταιρίας προτίθεται να λάβει τα κατάλληλα μέτρα για την οικονομική υποστήριξη της εταιρίας, προϋπόθεση η οποία έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες όπως αναγράφεται παραπάνω έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της εταιρίας. Στόχος της Διοίκησης είναι η αναδιάρθρωση της οργανωτικής δομής της Εταιρίας για μεγαλύτερη αποδοτικότητα, αποτελεσματικότητα και έλεγχο των λειτουργιών της καθώς και η διέγερση του κύκλου εργασιών σε νέους πελάτες και παροχή νέων υπηρεσιών.
- Δεν έχει επέλθει διακοπή εκμετάλλευσης/δραστηριότητας.
- Έχουν εγκριθεί (συμπεριλαμβανομένης και της αναθεωρημένης συγκριτικής χρήσης) ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30 Απριλίου 2014. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας δεν επιτρέπονται τροποποιήσεις μετά την έγκρισή τους.
- Περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P-ABAΞ Α.Ε. (μητρική εταιρία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η J&P-ABAΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2013 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2012.

B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P DEVELOPMENT A.E. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013 που καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2013, 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^η 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%	2005-2013
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2013

SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2013
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2013

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

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας για τη χρήση αυτή δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές και ως εκ τούτου τα φορολογικά της αποτελέσματα (ζημιές) δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση 2013 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 χρήσης 2013. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση.

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31/12/2011 και 31/12/2012 η εταιρία, η οποία υπόκειται σε φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994, έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» με συμπέρασμα «Χωρίς επιφύλαξη». Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, η οικονομική χρήση 2012 θα πρέπει να θεωρείται οριστική μετά από δεκαοκτώ μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» προς το Υπουργείο Οικονομικών. Με βάση την απόφαση ΠΟΛ1236/18.10.2013 του Υπουργείου Οικονομικών, η οικονομική χρήση 2011 θεωρείται οριστική από την 30/04/2014.

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 κατ'εφαρμογή 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)

i) 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 περι απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εμπίπτουν 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 αποτιμώμενα 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 κατάταξη των σχετικών τόκων, μερισμάτων, ζημιών και κερδών και τις συνθήκες υπό 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 :

- (α) ταμιακό διαθέσιμα,
- (β) συμμετοχικό τίτλο άλλης οικονομικής οντότητας ,
- (γ) συμβατικό δικαίωμα :
 - (i) για παραλαβή μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου από μια άλλη οικονομική οντότητα ή

- (ii) για την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μία άλλη οικονομική οντότητα υπό όρους δυνητικά ευνοϊκούς για την οικονομική οντότητα ή
- (δ) συμβόλαιο που δίνεται να ή θα διακανονιστεί με τους συμμετοχικούς τίτλους της ίδιας οικονομικής οντότητας και είναι :
 - (i) 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
 - (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 .

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

Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανοηθούν 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 της 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, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, έχουν δε καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση τις ίδιες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης, εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1 Ιανουαρίου 2013.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου του 2013

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.

ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους. 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 εταιρειών 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. Άλλη τροποποίηση περιλαμβάνει ποσοτική γνωστοποίηση ευαισθησίας.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014). Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Επί

του παρόντος, ο Όμιλος αξιολογεί την επίδραση που θα έχει αυτή η τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014). Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση. Επί του παρόντος, ο Όμιλος αξιολογεί την επίδραση που θα έχει αυτή η τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014). Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες. Επί του παρόντος, ο Όμιλος αξιολογεί την επίδραση που θα έχει αυτή η τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις. Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οντότητας. Η τροποποίηση αυτή δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015). Η τροποποίηση απαιτεί επιπλέον γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015). Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015). Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η δεύτερη τροποποίηση απαιτεί να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα οι αλλαγές στην εύλογη αξία μίας υποχρέωσης της οντότητας η οποία οφείλεται σε αλλαγές του πιστωτικού κινδύνου της ίδιας της οντότητας και η τρίτη τροποποίηση αφαιρεί την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά. Η τροποποίηση αυτή δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) Παροχές σε Εργαζομένους. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014). Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιούν την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου του 2014

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο παρέχει εκτεταμένες διευκρινίσεις που υπαγορεύουν τους διαφορετικούς τρόπους κατά τους οποίους μία οικονομική οντότητα (επενδυτής) μπορεί να ελέγχει μία άλλη οικονομική οντότητα (επένδυση). Ο αναθεωρημένος ορισμός του ελέγχου εστιάζει στην

ανάγκη να υπάρχει ταυτόχρονα το δικαίωμα (η δυνατότητα να κατευθύνονται οι δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις) και οι μεταβλητές αποδόσεις (θετικές, αρνητικές ή και τα δύο) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος. Τα νέο πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις αναφορικά με συμμετοχικά δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης /πρακτορευομένου.

ΔΠΧΑ 11 Από κοινού Συμφωνίες. Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες. Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες.

Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις» και του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες. Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Ο σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να ορίσει τον λογιστικό χειρισμό αναφορικά με τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες, όπως προκύπτει από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες

μετάβασης. (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014). Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται.

• Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ. Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων. Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα συγκριτικά στοιχεία όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια. Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περιόδους.

ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση. Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή κερδών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ενώ ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών των λοιπών στοιχείων της καθαρής θέσης αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

ΔΛΠ 34 Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά. Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των λειτουργικών τομέων στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις, όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς». Δεν έχει εφαρμογή για τον Όμιλο.

• Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014). Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων. Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 Λειτουργικοί τομείς. Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση εύλογης αξίας. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια και ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία. Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών. Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

• Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014). Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων. Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιαδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάση του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση εύλογης αξίας. Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα. Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**1. Κύκλος εργασιών**

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012
Πωλήσεις προϊόντων	131.678	155.330	131.678	155.330
Πωλήσεις υπηρεσιών	576.222	710.104	612.222	764.104
ΣΥΝΟΛΟ	707.900	865.434	743.900	919.434

Αναγνώριση εσόδων από την κατασκευή ακινήτων (πωλήσεις προϊόντων)

Ο κύκλος εργασιών από τις πωλήσεις προϊόντων προέρχεται κυρίως από τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας (αποθέματα έτοιμα και ημιτελή) και συγκεκριμένα :

- Ακίνητο (κατοικία) σε συγκρότημα κατοικιών που έχει ανεγερθεί στο υπ' αριθμ. Ο.Τ. 16, στην περιοχή «Πύργος Ψηλονέρου» Νομού Χανίων, αντί συνολικού τιμήματος 130.000 €.

Το κόστος της ανωτέρω συναλλαγής ανήλθε στο συνολικό ποσό των 80.677,62€.

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012
Υλικά	(14.773)	(77.857)	(14.773)	(77.857)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(193.684)	(253.614)	(193.684)	(253.614)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(146.597)	(252.667)	(146.597)	(252.667)
Παροχές Τρίτων	(30.104)	(49.894)	(30.104)	(49.894)
Διάφορα Έξοδα	(50.458)	(46.697)	(50.458)	(46.697)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(27.414)	(30.179)	(27.414)	(30.179)
Αποσβέσεις	(3.200)	(13.127)	(3.200)	(13.127)
ΣΥΝΟΛΟ	(466.230)	(724.035)	(466.230)	(724.035)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2013	1.1-31.12.2012
Λοιπά Έσοδα	96	3.993	96	1.146
Κέρδη εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	-	323.000	-	323.000
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	5.810	64.481	5.810	64.481
Ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(4.499.780)	(130.547)	(611.911)	(130.547)
Ζημιές από εκποίηση ακινήτου επένδυσης	(52.050)	-	(52.050)	-
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(591.557)	(694.716)	(2.537)	(62.546)
ΣΥΝΟΛΟ	(5.137.481)	(433.789)	(660.593)	195.534

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(258.023)	(437.871)	(258.023)	(437.871)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(40.688)	(40.493)	(22.238)	(19.243)
Παροχές Τρίτων	(75.397)	(77.673)	(69.201)	(70.718)
Διάφορα Έξοδα	(91.451)	(31.458)	(70.816)	(26.514)
ΣΥΝΟΛΟ	(465.560)	(587.495)	(420.278)	(554.346)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(108.518)	(87.257)	(108.518)	(87.257)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(23.265)	(9.894)	(23.265)	(9.894)
Παροχές Τρίτων	(2.005)	(17.464)	(2.005)	(17.464)
Διάφορα Έξοδα	(87.090)	(100.501)	(87.090)	(100.501)
ΣΥΝΟΛΟ	(220.878)	(215.116)	(220.878)	(215.116)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	86.230	86.399
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(14.355)	(679.336)	(154.465)	-
ΣΥΝΟΛΟ	(14.355)	(679.336)	(68.235)	86.399

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012
Πιστωτικοί τόκοι	2.949	402	2.839	13
Χρεωστικοί τόκοι	(1.366.471)	(1.325.007)	(1.365.189)	(1.323.730)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.363.523)	(1.324.605)	(1.362.349)	(1.323.717)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012	Χρήση 1.1-31.12.2013	Χρήση 1.1-31.12.2012
Τρέχων φόρος	(60.995)	(57.609)	(60.995)	(57.609)
Αναβαλλόμενος φόρος	489.472	(111.801)	48.760	(111.801)
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	(227.936)	-	(227.936)	-
Φόροι που καταλογίζονται και αφορούν προηγούμενες χρήσεις, λοιποί φόροι	-	(61.750)	-	(61.750)
ΣΥΝΟΛΟ	200.540	(231.160)	(240.171)	(231.160)

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 2013 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	131.678	612.222	743.900
Ενδοεταιρικές	-	(36.000)	(36.000)
Καθαρές Πωλήσεις	131.678	576.222	707.900
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	116.895	124.776	241.670
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(5.140.849)	3.368	(5.137.481)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(190.021)	(496.418)	(686.438)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(100.585)	86.230	(14.355)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(5.314.560)	(282.044)	(5.596.604)
Τόκοι			(1.363.523)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων			(6.960.127)
Φόρος			200.540
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων			(6.759.586)
Αποσβέσεις	-	5.171	5.171

Τα αποτελέσματα κατά επιχειρηματικό τομέα για την χρήση 2012 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	155.330	764.104	919.434
Ενδοεταιρικές	-	(54.000)	(54.000)
Καθαρές Πωλήσεις	155.330	710.104	865.434
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	7.520	133.878	141.398
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(438.517)	4.728	(433.789)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(206.330)	(596.281)	(802.611)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(765.735)	86.399	(679.336)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(1.403.063)	(371.276)	(1.774.339)
Τόκοι			(1.324.605)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων			(3.098.944)
Φόρος			(231.160)
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων			(3.330.104)
Αποσβέσεις	-	6.068	6.068

9β. Δευτερευών τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 γεωγραφικούς τομείς:

- Ελλάδα
- Εξωτερικό

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2013 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	707.900	36.000	743.900
Ενδοεταιρικές	-	(36.000)	(36.000)
Καθαρές Πωλήσεις	707.900	-	707.900
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	276.083	(34.412)	241.670
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(1.249.612)	(3.887.869)	(5.137.481)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(627.064)	(59.374)	(686.438)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	62.421	(76.776)	(14.355)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(1.538.173)	(4.058.432)	(5.596.604)
Τόκοι	(1.362.352)	(1.171)	(1.363.523)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(2.900.524)	(4.059.602)	(6.960.127)
Φόρος	(240.171)	440.711	200.540
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	(3.140.695)	(3.618.891)	(6.759.586)
Αποσβέσεις	5.040	131	5.171

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2012 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	865.434	54.000	919.434
Ενδοεταιρικές	-	(54.000)	(54.000)
Καθαρές Πωλήσεις	865.434	-	865.434
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	192.790	(51.392)	141.398
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	195.534	(629.323)	(433.789)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(756.157)	(46.454)	(802.611)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	65.120	(744.457)	(679.336)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(302.713)	(1.471.626)	(1.774.339)
Τόκοι	(1.323.728)	(878)	(1.324.605)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(1.626.440)	(1.472.504)	(3.098.944)
Φόρος	(231.160)	-	(231.160)
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	(1.857.601)	(1.472.504)	(3.330.104)
Αποσβέσεις	5.939	130	6.068

10. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως							
Υπόλοιπο 31.12.2012	-	37.441	8.603	-	110.539	-	156.583
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	-	-	3.025	-	3.025
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(16)	-	-	-	(16)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	-	37.441	8.587	-	113.564	-	159.592
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 31.12.2012	-	37.441	4.387	-	81.992	-	123.820
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	861	-	4.310	-	5.170
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	-	37.441	5.240	-	86.302	-	128.983
Αναπόσβεστη αξία							
Υπόλοιπο 31.12.2013	-	-	3.346	-	27.262	-	30.609
Υπόλοιπο 31.12.2012	-	-	4.216	-	28.547	-	32.763

ΕΤΑΙΡΙΑ**Αξία κτήσεως**

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2012	-	37.441	8.603	-	109.880	-	155.924
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	-	-	3.025	-	3.025
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(16)	-	-	-	(16)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	-	37.441	8.587	-	112.906	-	158.933

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2012	-	37.441	4.387	-	81.333	-	123.162
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	861	-	4.310	-	5.170
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	-	-	0	-	0
Υπόλοιπο 31.12.2013	-	37.441	5.240	-	85.643	-	128.324

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2013	-	-	3.346	-	27.262	-	30.609
Υπόλοιπο 31.12.2012	-	-	4.216	-	28.547	-	32.763

11. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2012	17.628.661	1.637.662	19.266.323	5.525.338	1.637.662	7.163.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2013	664.113	1.199.316	1.863.429	664.113	1.199.316	1.863.429
Αναπροσαρμογή (Σημ.11α)	(4.499.780)	-	(4.499.780)	(611.911)	-	(611.911)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	52.770	90.248	143.018	52.770	90.248	143.018
Υπόλοιπο 31.12.2013	13.740.224	2.746.730	16.486.954	5.524.770	2.746.730	8.271.500
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2012	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	81.406	81.406	-	81.406	81.406
Αναπροσαρμογή	-	(81.406)	(81.406)	-	(81.406)	(81.406)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2013	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	-	-	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2013	13.740.224	2.746.730	16.486.954	5.524.770	2.746.730	8.271.500
Υπόλοιπο 31.12.2012	17.628.661	1.637.662	19.266.323	5.525.338	1.637.662	7.163.000

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

Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2013, στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε σε ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές την αποτίμηση των ακινήτων της. 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 31.12.2013 διαμορφώνονται για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2013 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2012 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/13 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	628.000	914.000	(286.000)	-	(286.000)
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Burpra (Ρουμανία)	1.873.000	3.030.750	(1.157.750)	-	(1.157.750)
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	300.100	411.520	(111.420)	-	(111.420)
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	5.414.354	7.747.053	(2.332.699)	-	(2.332.699)
5.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	3.536.500	2.213.000	1.323.500	1.720.411	(396.911)
6.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.735.000	4.950.000	(215.000)	-	(215.000)
ΣΥΝΟΛΑ (α)		16.486.954	19.266.323	(2.779.369)	1.720.411	(4.499.780)

Η εταιρία στην χρήση 2013 προχώρησε στην μίσθωση επιπλέον εννέα κατοικιών μετά βοηθητικών χώρων (αποθήκες και θέσεις στάθμευσης) στο υπο ανέγερση οικιστικό συγκρότημα UPTOWN στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου και ως εκ τούτου αναγνωρίστηκαν ως ακίνητα για επένδυση αρχικώς στο κόστος τους, συνολική αξία € 1.863.423. Τα εν λόγω ακίνητα την 31.12.2012 είχαν αναγνωρισθεί στα αποθέματα. Εντός της χρήσης 2013 πραγματοποιήθηκε πώληση ακινήτου επένδυσης (μια κατοικία μετά βοηθητικών χώρων), συνολικού κόστους € 143.018.

Επί των ανωτέρω μεταβολών αναγνωρίσθηκε στα αποτελέσματα χρήσεως αναβαλλόμενος φόρος ποσό 600.120 €.

Αντίστοιχα με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2012, οι εύλογες αξίες των ακινήτων είχαν διαμορφωθεί για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2012 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2011 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/12 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	914.000	914.000	-	-	-
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Burpra (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	7.747.053	-	-	-
5.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	2.213.000	1.043.000	1.170.000	1.296.547	(126.547)
6.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.950.000	4.631.000	319.000	-	319.000
ΣΥΝΟΛΟ		19.266.323	17.777.323	1.489.000	1.296.547	192.453

Σημειώνεται ότι επί των ανωτέρω μεταβολών αναγνωρίσθηκε αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση συνολικού ποσού 38.491 €.

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2012	14.508
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2013	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	14.508

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2012	14.507
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2013	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	14.507

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2013	1
Υπόλοιπο 31.12.2012	1

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2012	13.414
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2013	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	13.414

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2012	13.413
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2013	-
Υπόλοιπο 31.12.2013	13.413

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2013	1
Υπόλοιπο 31.12.2012	1

13. Υπεραξία

Όμιλος

Υπόλοιπο έναρξης 01-01-2012	44.112
Προσθήκες	-
Απομειώσεις	-
Υπόλοιπο 31/12/2013	44.112
Προσθήκες 01/01-31/12/13	-
Απομειώσεις 01/01-31/12/13	-
Υπόλοιπο λήξης 31/12/2013	44.112

14. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	17.695	17.695
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	573.608	1.237.216	1.143.888	1.298.353
	573.608	1.237.216	1.161.583	1.316.048

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2013	31.12.2012
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	1.237.216	1.224.551
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(105.931)	(775.705)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	-	14.392
Μεταφορά ζημιάς χρήσης που υπερβαίνει το κόστος συμμετοχής, σε απαιτήσεις κατά συγγενών	31.343	773.978
Απομείωση υπεραξίας συγγενής εταιρίας	(589.019)	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	573.608	1.237.216

15. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	3.538.600	3.585.448	4.729.000	4.728.700
Λοιπές απαιτήσεις	16.614	17.265	16.614	17.265
	3.555.214	3.602.713	4.745.614	4.745.965

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	129.562	129.562	-	-
	129.562	129.562	-	-

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	129.562	129.562	-	-
Εκπεστές προσωρινές φορολογικές διαφορές λόγω πίστωσης/χρέωσης αποτελεσμάτων βάσει μεταβολών Δ.Λ.Π.	-	32.282	32.282	32.282
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογή ακινήτων	-	26.109	26.109	26.109
Συμφηφισμός υπολοίπου με αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	-	(58.392)	(58.392)	(58.392)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	129.562	129.562	-	-

17. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	7.784.984	9.313.857	7.784.984	9.313.857
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.443.001	2.442.701	2.443.001	2.442.701
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	45.801	46.269	45.801	46.269
	10.273.786	11.802.827	10.273.786	11.802.827

Παραγωγή σε εξέλιξη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.443.001	2.442.701	2.443.001	2.442.701
	2.443.001	2.442.701	2.443.001	2.442.701

18. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Απαιτήσεις από πελάτες	418.139	365.478	435.141	384.326
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	8.228.169	8.164.732
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	702.973	657.912	930.600	899.500
Λοιπές απαιτήσεις	618.290	1.092.359	581.420	1.060.360
	1.739.401	2.115.750	10.175.330	10.508.917

18α. Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Χρεώστες διάφοροι	517.958	970.324	481.088	938.325
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	11.896	1.930	11.896	1.930
Επιταγές εισπρακτέες	0	8.606	0	8.606
Έξοδα επομένων χρήσεων	80.660	100.642	80.660	100.642
Έσοδα επομένων χρήσεων	0	4.768	0	4.768
Έξοδα για λογαριασμό τρίτων	7.777	6.088	7.777	6.088
	618.290	1.092.359	581.420	1.060.360

19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ταμείο	2.089	3.805	549	3.205
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	13.436	203.478	13.330	185.403
	15.525	207.282	13.879	188.607

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Προμηθευτές	316.750	384.301	303.313	375.807
Προκαταβολές Πελατών	137.270	136.000	137.270	136.000
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.120.570	3.518.219	2.118.824	3.518.219
	2.574.589	4.038.520	2.559.407	4.030.026

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	22.123	17.420	22.123	17.420
Έσοδα επομένων χρήσεων	41.340	40.710	41.340	40.710
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	74.393	265.406	74.393	265.406
Πιστωτές διάφοροι	1.982.714	3.194.683	1.980.968	3.194.683
	2.120.570	3.518.219	2.118.824	3.518.219

21. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	58.267	64.201	58.021	64.201
	58.267	64.201	58.021	64.201

22. Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	12.667.259	12.500.000	12.667.259	12.500.000
Ομολογίες πληρωτές 2014	500.000	8.680.000	500.000	8.680.000
	13.167.259	21.180.000	13.167.259	21.180.000

23. Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	7.930.000	-	7.930.000	-
	7.930.000	-	7.930.000	-

Με το από 21.06.2013 Θ' πρόσθετο σύμφωνο της από 27.08.2008 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου με την «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (νυν ALPHA BANK Α.Ε.), η διάρκεια του ομολογιακού δανείου που έληγε την 15η Μαρτίου 2013, παρατάθηκε κατά οκτώ (8) χρόνια, λήγουσα την 31η Δεκεμβρίου 2020, με αύξηση του Περιθωρίου από 3,00% σε 5,00% ετησίως.

24. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.276.646	1.538.181	700.955	521.779
	1.276.646	1.538.181	700.955	521.779

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	1.538.181	1.426.380	521.779	409.978
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή	227.936	-	227.936	-
Εκπεστές προσωρινές φορολογικές διαφορές λόγω πίστωσης/χρέωσης αποτελεσμάτων βάσει μεταβολών Δ.Λ.Π.	-	105.593	-	105.593
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογή ακινήτων	(489.472)	64.600	(48.760)	64.600
Μεταφορά από αναβαλλόμενη απαίτηση	-	(58.392)	-	(58.392)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.276.646	1.538.181	700.955	521.779

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

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραιτούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Στην Ελλάδα, υπάλληλοι που συνταξιοδοτούνται δικαιούνται το 40% της αποζημίωσης σύμφωνα με το Ν.2112/1920. Τα συγκεκριμένα προγράμματα αποτελούν προγράμματα καθορισμένων παροχών σύμφωνα με το ΔΛΠ 19.

Οι εκτιμήσεις για τις υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών της Εταιρίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 υπολογίστηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναλογιστών.

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της Εταιρίας μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19, έχει ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4.671	12.122
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	(18.792)	-
Κόστος Τόκων	4.447	6.976
Κόστος επιπλέον παροχών	-	32.658
Καθαρό έξοδο χρήσης	(9.674)	51.755
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	134.772	162.235
Καταβληθείσες παροχές	-	(75.438)
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	(9.674)	51.755
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(1.426)	(396)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	(3.385)
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	123.672	134.772

Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών

Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	134.772	162.235
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	4.671	12.122
Κόστος Τόκων	(18.792)	6.976
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	4.447	32.658
Καταβληθείσες παροχές	-	(75.438)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	(1.426)	(396)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	(3.385)
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	123.672	134.772

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,30%	3,30%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0%	0%

Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης (Σύμφωνα με τις καταστατικές διατάξεις του ταμείου κύριας ασφάλισης κάθε εργαζομένου και λαμβάνοντας υπόψη τους νόμους 3863/2010 & 4093/2012).

Συνέπεια της υιοθέτησης του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19 από την Εταιρία ήταν η αλλαγή της λογιστικής πολιτικής σχετικά με την αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών που προέκυψαν από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που περιγράφεται παραπάνω. Έως την 31/12/2012, η Εταιρία αναγνώριζε, υποχρέωση ποσού 164χιλ. €, όπως επιτρέπονταν από το ΔΛΠ 19 πριν τη σχετική αναθεώρησή του. Κατά την 1/1/2012 και λόγω της υποχρεωτικής εφαρμογής του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19, η Εταιρία προέβη σε αλλαγή της λογιστικής πολιτικής και αναγνώριζε το σύνολο των αναλογιστικών κερδών και ζημιών κατά την περίοδο στην οποία προκύπτουν, στα λοιπά συνολικά έσοδα. Η επίπτωση της αλλαγής εμφανίζεται στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών λόγω αναγνώρισης των σωρευμένων αναλογιστικών κερδών/ζημιών που δεν είχαν αναγνωριστεί στις προηγούμενες περιόδους και αντίστοιχα στα λοιπά συνολικά έσοδα. Η υιοθέτηση του αναθεωρημένου προτύπου ΔΛΠ 19, έχει εφαρμοστεί αναδρομικά από την 1 Ιανουαρίου 2012 και σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και Λάθη».

Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής

	1/1/2012	31/12/2012
Υποχρέωση όπως δημοσιεύθηκε την 31/12/2012 ή 31/12/2011	191.154	164.087
Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής	(28.919)	(29.315)
Υποχρέωση μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	162.235	134.772

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού είναι 8 άτομα (έναντι 9 την 31/12/2012).

26. Λοιπές προβλέψεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
	22.432	22.432	22.432	22.432

27. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Καταβλημένο	26.965.974	23.967.174	26.965.974	23.967.174
	26.965.974	23.967.174	26.965.974	23.967.174

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά ποσό 2.998.800 €, ύστερα από την απόφαση της από 27/06/2013 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Ετσι το μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 26.965.974 ευρώ διαιρούμενο σε 9.172.100 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,94 ευρώ η καθεμία.

28. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	30.741	29.315	30.741	29.315
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	38.058	36.632	38.058	36.632

29. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2013	31.12.2012
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2013	47.858	65.262
Μη ελέγχουσες συμμετοχές τρίτων της BUPRA SRL	(805)	(59)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές τρίτων της ISTRIA SRL	(61.409)	(17.346)
	(14.356)	47.858

30. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	14.374.692	14.374.692	14.374.692	14.374.692
Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	136.000	136.000	136.000	136.000
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	15.107	188	15.107	188
	14.525.799	14.510.881	14.525.799	14.510.881

31. 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 2013

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	2	57	17	1.506
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	14	2	7
5N A.E.	3	-	88	-
3G A.E.	234	-	15	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	599	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.539	-
LIMASSOL MARINA LTD	14	-	32	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	253	71	4.469	1.654

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 ABAΞ A.E.	2	57	17	1.506
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	14	2	7
5N A.E.	3	-	88	-
3G A.E.	234	-	15	-
ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L	20	-	4.120	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	16	-	29	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.747	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.332	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	844	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.729	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.	-	-	-	-
LIMASSOL MARINA LTD	14	-	32	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	289	71	14.132	1.654

31. 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 2012

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	39	30	2.458
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	-	-	6
ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	-	7	-	-
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	17	-	7
5N Α.Ε.	6	-	71	-
3G Α.Ε.	234	-	15	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	716	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.585	-
LIMASSOL MARINA LTD	18	-	18	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	4	-	175	136
	263	63	4.611	2.606

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.	-	39	30	2.458
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	-	-	6
ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	-	7	-	-
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	17	-	7
5N Α.Ε.	6	-	71	-
3G Α.Ε.	234	-	15	-
ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L	20	-	4.101	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	16	-	8	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	9	-	2.729	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	9	-	1.327	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	833	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.729	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.	-	-	-	-
LIMASSOL MARINA LTD	18	-	18	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	4	-	175	136
	317	63	14.035	2.606

32. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας για τη χρήση αυτή δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές και ως εκ τούτου τα φορολογικά της αποτελέσματα (ζημιές) δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση 2013 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 χρήσης 2013. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31/12/2011 και 31/12/2012 η εταιρία, η οποία υπόκειται σε φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994, έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» με συμπέρασμα «Χωρίς επιφύλαξη». Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, η οικονομική χρήση 2012 θα πρέπει να θεωρείται οριστική μετά από δεκαοκτώ μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» προς το Υπουργείο Οικονομικών. Με βάση την απόφαση ΠΟΛ1236/18.10.2013 του Υπουργείου Οικονομικών, η οικονομική χρήση 2011 θεωρείται οριστική από την 30/04/2014.

33. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Η εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις από 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 «5Ν ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΣΧΟΛΑΙ ΧΑΤΖΙΔΑΚΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), ασκήθηκε έφεση εναντίον της υπ' αριθμ. 2953/2010 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, η συζήτηση της οποίας έχει ορισθεί για την 19.02.2016.

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 αποδοθεί η εταιρία.

Εκκρεμεί η εκδίκαση της από 17.2.2011 αγωγής πρώην υπαλλήλου της Εταιρίας, ενώπιον Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Εργατικών Διαφορών), για την οποία εκτιμάται ότι δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας και ως εκ τούτου δεν έχει σχηματιστεί οποιαδήποτε πρόβλεψη. Σημειώνεται ότι η από 26.01.2011 αγωγή ενώπιον Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Εργατικών Διαφορών), απορρίφθηκε με την υπ' αριθμ.1793/2013 απόφαση του Μον.Πρωτ.Αθηνών.

34. Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 27/08/08 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ALPHA BANK A.E., 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 «ALPHA BANK A.E.».

35. Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν είτε τον Όμιλο είτε την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Μαρούσι, 30 Απριλίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Α.Ιωάννου
Κυπρ.Διαβ. Ε 391621

Κωνσταντίνος Χασάπης
ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405

