



J&P DEVELOPMENT A.E.

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση
από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2008**

J&P DEVELOPMENT A.E.

Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Φραγκοκκλησιάς 9, 151 25, Μαρούσι

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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

2.	Κόστος Πωλήσεων	29
3.	Λοιπά Έσοδα-Έξοδα (Καθαρά)	29
4.	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	29
5.	Έξοδα Διαθέσεως	30
6.	Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς Εταιρίες	30
7.	Χρηματοοικονομικό κόστος	30
8.	Έξοδα φόρου χρήσης	30
9α.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Επιχειρηματικοί τομείς	31
9β.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Γεωγραφικοί τομείς	32
10.	Λειτουργικά πάγια	33
11.	Ακίνητα για επένδυση	35
11α.	Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης	36
12.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	37
13.	Υπεραξία	38
14.	Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	38
15.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	38
16.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	38
17.	Αποθέματα	39
18.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	39
19.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	39
20.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	40
21.	Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	40
22.	Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	40
23.	Μακροπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	40
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	40
25.	Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	41
26.	Μετοχικό Κεφάλαιο	41
27.	Αποθεματικά	41
28.	Δικαιώματα Μειοψηφίας	41
29.	Λογαριασμοί Τάξεως – Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	41

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ
Προς τους κ. κ. Μετόχους της «J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων : Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2008, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις : Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και την διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή : Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα, που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις και όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη : Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων : Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από το άρθρο 43^ο του Κ.Ν. 2190/1920

Αθήνα, 26 Μαΐου 2009
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



BDO Πρότυπος Ελληνική Ελεγκτική ΑΕ
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Πατησίων 81 & Χεΰδεν 10434 Αθήνα
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 111

Ιωάννης Α. Αναστασόπουλος
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 10151

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Ο Όμιλος εταιριών J&P DEVELOPMENT A.E., την διαχειριστική χρήση 2008 συνέχισε περαιτέρω 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 2008

Ο κύκλος εργασιών το 2008 ανήλθε στο 1,2 εκ. ευρώ έναντι 1,5 εκ. ευρώ το 2007, μείωση της τάξεως του 21,80%. Η μείωση οφείλεται κατά μεγάλο βαθμό στις επιπτώσεις της διεθνούς οικονομικής επιβράδυνσης, η οποία επηρέασε τις πωλήσεις που παραδοσιακά επιτυγχάνονταν κατά την τελευταία περίοδο του έτους.

Τα καθαρά κέρδη μετά φόρων ανήλθαν σε 1,09 εκ.ευρώ στην χρήση του 2008 και κατέγραψαν κάμψη κατά 31% περίπου έναντι της κερδοφορίας (1,57 εκ.ευρώ) της προηγούμενης χρήσης.

Ο Όμιλος, αφού έλαβε υπόψη του τις σημαντικές αναταραχές και την αστάθεια που επικράτησε στην αγορά ακινήτων στο τέλος του 2008, προχώρησε σε επανεκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του σε Ελλάδα και στο Εξωτερικό.

Δεδομένης της προνομιακής θέσης των ακινήτων του Ομίλου, οι μεταβολές στην εύλογη αξία λόγω επανεκτίμησης δεν σημείωσαν ουσιαστική μεταβολή. Για το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρίας ISTRIA SRL στην Ρουμανία, το οποίο βρίσκεται σε κομβικό προνομιούχο τομέα στο κέντρο του Βουκουρεστίου, επήλθε αύξηση στους συντελεστές δόμησης, με αποτέλεσμα την αύξηση της εμπορικής του αξίας κατά 45%.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου παραμένει ισχυρή, με τα ίδια κεφάλαια να κυμαίνονται στα 20,79 εκ. ευρώ στο τέλος της χρήσης του 2008. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αυξήθηκαν κατά 1,3 εκ. ευρώ ενώ το κυκλοφορούν ενεργητικό αυξήθηκε κατά 1,71 εκ. ευρώ. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην των δανειακών) αυξήθηκαν κατά 0,76 εκ. ευρώ.

Ο δανεισμός της εταιρίας αυξήθηκε σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά 1 εκ. ευρώ και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε 2,5 εκ. ευρώ. Ωστόσο το χρηματοοικονομικό κόστος για την χρήση 2008 αυξήθηκε μόνο κατά 13,57% σε σχέση με την χρήση 2007, γεγονός το οποίο οφείλεται αφενός στο ότι ο Όμιλος πέτυχε προνομιακά επιτόκια και αφετέρου στο γεγονός ότι το μεγαλύτερο μέρος της εκταμίευσης πραγματοποιήθηκε στο τελευταίο τρίμηνο της χρήσης του 2008.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2008 και 2007 έχουν ως εξής :

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	35,93%	36,44%	66,51%	64,39%
Σύνολο Ενεργητικού				
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	64,07%	63,56%	33,49%	35,61%
Σύνολο Ενεργητικού				

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	127,14%	170,26%	107,11%	154,50%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	44,03%	37%	48,28%	39,29%
Σύνολο Παθητικού				

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	55,97%	63,00%	51,72%	60,71%
Σύνολο Παθητικού				

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	87,37%	99,12%	154,41%	170,48%
Πάγιο Ενεργητικό				

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

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	81,62%	98,48%	137,75%	163,87%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

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

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

<u>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων</u>	30,87%	41,49%	-86,13%	-91,29%
Σύνολο εσόδων				

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

<u>Μικτά αποτελέσματα</u>				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	28,58%	8,15%	28,58%	8,15%

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

Σημαντικά Γεγονότα του 2008

Κατά την διαχειριστική χρήση 2008, ο Όμιλος προχώρησε στην διαδικασία αδειοδότησεως των υφιστάμενων ακινήτων του στην Ρουμανία με σκοπό την οικιστική τους ανάπτυξη, ακολουθώντας πιστά το σχεδιασμό του για τις επενδύσεις αυτές.

Παράλληλα στο εσωτερικό και πιο συγκεκριμένα στην Κρήτη και στα πλαίσια των επενδύσεων στον παραθεριστικό τομέα, η Εταιρία προχώρησε στην έκδοση οικοδομικών αδειών, για την ανάπτυξη παραθεριστικών συγκροτημάτων στα υφιστάμενα ακίνητα.

Στον τομέα της οικιστικής ανάπτυξης, τον Ιούλιο του 2008 η Εταιρία ξεκίνησε την ανέγερση οικιστικού συγκροτήματος 70 κατοικιών στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου, με την επωνυμία «UPTOWN RESIDENCES». Το συγκρότημα αποτελείται από 62 διαμερίσματα, ενός, δύο και τριών υπνοδωματίων και από 8 μεζονέτες τριών υπνοδωματίων. Σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα της ανάπτυξης είναι ο μοντέρνας αισθητικής σχεδιασμός του συγκροτήματος και η υψηλή ποιότητα κατασκευής με την χρήση προσεγγμένων υλικών και εξοπλισμού των κατοικιών.

Ήδη στο πρώτο τρίμηνο του 2009 έχουν πωληθεί 4 ιδιοκτησίες.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2009

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για τον Όμιλο το 2009 είναι οι εξής:

- Μεταβολές στην αξία ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό, ανάλογα με την εύλογη αξία τους. Μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων έχουν αντίστοιχα επίπτωση στα κέρδη και στην αξία του ενεργητικού του Ομίλου.

- Χρηματοπιστωτικός Κίνδυνος

Ο κίνδυνος προκύπτει κυρίως από τον τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου. Η πιθανή συνέχιση της αύξησης των περιθωρίων δανεισμού δυνητικά θα μπορούσε να αποφέρει μεγαλύτερα χρηματοοικονομικά έξοδα.

- Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η δραστηριοποίηση στις χώρες των Βαλκανίων υπόκειται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών. Την τρέχουσα περίοδο όμως μόνο για μικρό μέρος των συνολικών επενδύσεων υπάρχουν σχέδια ανάπτυξης με αποτέλεσμα να μην εκτίθεται ο Όμιλος σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο.

- Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο Όμιλος διατηρεί ικανή πιστοληπτική ικανότητα με συνεργαζόμενες τράπεζες γεγονός που καλύπτει πλήρως της ανάγκες του Ομίλου σε χρηματικά διαθέσιμα.

- Πιστωτικός Κίνδυνος

Τα έσοδα θα επηρεάσουν σημαντικά μόνο εφόσον οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Το γεγονός ότι οι πωλήσεις ακινήτων στις περισσότερες των περιπτώσεων προϋποθέτουν τραπεζικό δανεισμό, λειτουργεί ως μια επιπλέον δικλείδα ασφαλείας για την χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών. Ο Όμιλος δεν διατρέχει σημαντικό κίνδυνο.

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2009

Η Διοίκηση του Ομίλου θεωρεί ότι η τρέχουσα διεθνή κρίση αποτελεί σοβαρό παράγοντα που θα επηρεάσει τον τρόπο με τον οποίο θα κινηθεί η αγορά του Real Estate. Το 2008, κατά τους τελευταίους μήνες αποδείχθηκε μια δύσκολη περίοδος για τις αγοραπωλησίες ακινήτων. Αν και η τάση δεν έχει ξεκαθαρίσει πλήρως, αναμένεται μια μικρή πτώση στις τιμές των ακινήτων στο 2009. Πέρα όμως από τα μακροοικονομικά, οι τιμές των ακινήτων κατά μεγάλο ποσοστό εξαρτώνται και από τις ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής.

Η αναπτυξιακή στρατηγική του Ομίλου όσο αφορά την εσωτερική αγορά, θα παραμείνει συντηρητική μέχρι να ξεκαθαρίσει το τοπίο.

Στην αγορά του εξωτερικού και δη των Βαλκανίων, ο Όμιλος θα προχωρήσει στην ολοκλήρωση διαδικασίας αδειοδότησης των ακινήτων. Εφόσον ολοκληρωθεί η εν λόγω διαδικασία 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

Η εταιρία κατά το 2008 πραγματοποίησε συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στα πλαίσια εμπορικών πράξεων, όπως λήψη και παροχή υπηρεσιών, κλπ.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τις συναλλαγές αυτές, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 :

Πίνακας συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη
(ποσά εκφρασμένα σε χιλ.ευρώ)

	Όμιλος	Εταιρία
Έσοδα	232	232
Έξοδα	62	-
Απαιτήσεις	4,210	12,706
Υποχρεώσεις	58	-

Υποκαταστήματα

Η εταιρία στην χρήση του 2008 ίδρυσε τα κάτωθι υποκαταστήματα

- Υποκατάστημα στην Ρουμανία με την επωνυμία «**J&P DEVELOPMENT REAL ESTATE TECHNICAL SOCIETE ANONYME ATHENS GREECE ROMANIA BRANCH**», με έδρα το Βουκουρέστι.
- Υποκατάστημα στα Χανιά Κρήτης.

Σημαντικές εξελίξεις και γεγονότα απο τη λήξη της χρήσης 2008 μέχρι και την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

Δεν υπάρχουν.

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

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Χρήστος Ιωάννου

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ
ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΜΕΧΡΙ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
		1.1-31.12.2008	1.1-31.12.2007	1.1-31.12.2008	1.1-31.12.2007
Κύκλος εργασιών	1	1.201.794	1.537.453	1.201.794	1.537.453
Κόστος Πωλήσεων	2	(858.371)	(1.412.201)	(858.371)	(1.412.201)
Μικτό κέρδος/(ζημιά)		343.423	125.252	343.423	125.252
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	3.916.311	3.534.369	107.647	(10.605)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(1.133.115)	(903.251)	(904.502)	(854.079)
Έξοδα διαθέσεως	5	(217.462)	(210.674)	(217.462)	(210.674)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(558.946)	127.096	75.271	64.192
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης		2.350.210	2.672.792	(595.623)	(885.913)
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(575.568)	(506.811)	(602.691)	(580.251)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		1.774.642	2.165.981	(1.198.315)	(1.466.164)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	(682.658)	(592.069)	(73.272)	(30.439)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		1.091.984	1.573.912	(1.271.587)	(1.496.603)
Κατανεμόμενα σε:					
Μετόχους της μητρικής		1.040.088	1.445.293	(1.271.587)	(1.496.603)
Δικαιώματα μειοψηφίας		51.896	128.619	-	-
		1.091.984	1.573.912	(1.271.587)	(1.496.603)
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή					
- Βασικά (σε ευρώ)		0,13	0,18	(0,16)	(0,18)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		2.909.157	2.545.696	(670.894)	(950.105)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων		2.937.696	2.557.571	(642.979)	(938.423)

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

		Όμιλος		Εταιρία	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Πάγια περιουσιακά στοιχεία					
Λειτουργικά πάγια	10	49.180	8.514	48.584	8.514
Ακίνητα για επένδυση	11	18.307.600	14.116.712	4.861.000	4.792.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	593	1.217	61	427
Υπεραξία	13	676.282	676.282	-	-
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	14	1.229.238	1.468.607	1.300.656	1.226.717
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	15	3.595.094	4.172.083	4.227.583	4.172.083
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	116.891	21.589	-	-
		23.974.878	20.465.005	10.437.885	10.199.741
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	17	11.163.633	9.473.980	11.163.633	9.473.980
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18	1.488.093	1.475.624	9.223.357	8.546.717
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	795.676	783.413	339.934	423.916
		13.447.402	11.733.018	20.726.923	18.444.613
Σύνολο Ενεργητικού		37.422.280	32.198.023	31.164.808	28.644.354
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	996.279	697.627	839.145	605.938
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	21	59.736	52.400	59.736	52.400
Τραπεζικός δανεισμός	22	1.000.000	-	1.000.000	-
		2.056.015	750.027	1.898.882	658.338
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	23	12.500.000	10.000.000	12.500.000	10.000.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	1.750.578	1.019.279	479.238	452.628
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	25	169.035	144.415	169.035	144.415
		14.419.612	11.163.694	13.148.273	10.597.043
Σύνολο Υποχρεώσεων		16.475.628	11.913.721	15.047.154	11.255.381
Καθαρή θέση		20.946.652	20.284.302	16.117.653	17.388.973
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	26	23.967.174	23.967.174	23.967.174	23.967.174
Αποθεματικά	27	7.316	7.316	7.316	7.316
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		(759.905)	(340.092)	267	-
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(2.421.835)	(3.461.923)	(7.857.104)	(6.585.517)
		20.792.751	20.172.476	16.117.653	17.388.973
Δικαιώματα μειοψηφίας	28	153.901	111.826	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		20.946.652	20.284.302	16.117.653	17.388.973

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων				
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	1.774.642	2.165.981	(1.198.315)	(1.466.164)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	28.540	11.875	27.915	11.683
Κέρδη εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(3.915.105)	(3.510.185)	(106.441)	-
Προβλέψεις	24.620	28.619	24.620	28.619
Πιστωτικοί τόκοι	(28.309)	(10.049)	(370)	(3.634)
Χρεωστικοί τόκοι	603.877	516.859	603.061	583.885
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	558.946	(127.096)	(75.271)	(64.192)
Άλλα μη ταμειακά στοιχεία	789	(173.709)	267	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
(Αύξηση)/Μείωση αποθεμάτων	(1.689.653)	75.104	(1.689.653)	75.104
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	(245.053)	(3.436.211)	(732.139)	(10.201.504)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	305.989	(7.292.028)	197.423	(1.762.980)
Τόκοι πληρωθέντες	(560.757)	(516.859)	(559.940)	(583.885)
Φόρος εισοδήματος πληρωθείς	(46.662)	(28.883)	(46.662)	(28.853)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες(α)	(3.188.137)	(12.296.581)	(3.555.505)	(13.411.921)
Ταμειακές ροές επενδυτικών δραστηριοτήτων				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων (Αγορά)/Πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(344.392)	(826.820)	(30.178)	(8.320)
Ταμειακά διαθέσιμα από εξαγορά θυγατρικών	(58.789)	250.242	(73.939)	250.242
Τόκοι εισπραχθέντες	-	4.274	-	-
Μερίσματα εισπραχθέντα	28.309	10.049	370	3.634
	75.271	60.536	75.271	60.536
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	(299.601)	(501.719)	(28.477)	306.092
Ταμειακές ροές χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	10.000.116	-	10.000.116
Εισροές/εκροές από εκθοδέντα/αναληφθέντα εκθοδέντα/αναληφθέντα δάνεια	3.500.000	2.000.000	3.500.000	2.000.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες (γ)	3.500.000	12.000.116	3.500.000	12.000.116
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β) +(γ)	12.263	(798.184)	(83.982)	(1.105.713)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	783.413	1.581.597	423.916	1.529.629
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	795.676	783.413	339.934	423.916

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Όμιλος

Μετοχικό Κεφάλαιο	Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά αναπροσαρμογής αξίας συμμετ. & λοιπών περυσιακών στοιχείων		Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια μετόχων εταιρείας	Δικαιώματα μειωτηρίας	Σύνολο Κεφαλαίων
		Αποθεματικά	αναπροσαρμογής αξίας συμμετ. & λοιπών περυσιακών στοιχείων						
Υπόλοιπο την 1.1.2007	-	-	-	7.316	(66)	(6.265.099)	7.709.210	-	7.709.210
Αλλαγές πολιτικής για την εκτίμηση των ακινήτων επένδυσης με τη μέθοδο εύλογων αξιών						1.357.883	1.357.883		1.357.883
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10.000.116						10.000.116	111.826	10.000.116
Δικαιώματα μειωτηρίας					(340.025)		(340.025)		111.826
Συναλλαγματικές διαφορές						1.445.293	1.445.293		(340.025)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου						(3.461.923)	20.172.476	111.826	1.445.293
Υπόλοιπο την 31.12.2007	-	-	-	7.316	(340.092)	(3.461.923)	20.172.476	111.826	20.284.302
Προσθήκες Δικαιωμάτων Μειωτηρίας								(9.821)	(9.821)
Συναλλαγματικές διαφορές					(419.813)		(419.813)		(419.813)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου						1.040.088	1.040.088	51.896	1.091.984
Υπόλοιπο την 31.12.2008	-	-	-	7.316	(759.905)	(2.421.835)	20.792.751	153.901	20.946.652

Εταιρεία

Μετοχικό Κεφάλαιο	Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά αναπροσαρμογής αξίας συμμετ. & λοιπών περυσιακών στοιχείων		Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια μετόχων εταιρείας	Δικαιώματα μειωτηρίας	Σύνολο Κεφαλαίων
		Αποθεματικά	αναπροσαρμογής αξίας συμμετ. & λοιπών περυσιακών στοιχείων						
Υπόλοιπο την 1.1.2007	-	-	-	7.316	-	(6.446.798)	7.527.577	-	7.527.577
Αλλαγές πολιτικής για την εκτίμηση των ακινήτων επένδυσης με τη μέθοδο εύλογων αξιών						1.357.883	1.357.883		1.357.883
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10.000.116						10.000.116		10.000.116
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου						(1.496.603)	(1.496.603)		(1.496.603)
Υπόλοιπο την 31.12.2007	-	-	-	7.316	-	(6.585.517)	17.388.973	-	17.388.973
Συναλλαγματικές διαφορές					267		267		267
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου						(1.271.587)	(1.271.587)		(1.271.587)
Υπόλοιπο την 31.12.2008	-	-	-	7.316	267	(7.857.104)	16.117.653	-	16.117.653

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 Α.Ε, 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 και υπό άμεση αξιοποίηση είναι τα ακόλουθα έργα:

- ο Οικιστικό συγκρότημα 70 κατοικιών σε οικόπεδο 8.363 τμ στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι. Έχει ξεκινήσει η κατασκευή του έργου.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 20 κατοικιών σε οικόπεδο 2.400 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Καστέλι του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 12 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 2.480 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων επί της Λ.Πειραιώς σε οικόπεδο 3.200 τμ ιδιοκτησίας J&P Development. Έχει ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 75 κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία (ιδιοκτησία J&P Development κατά 50%): Το έργο βρίσκεται στο στάδιο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 200 περίπου κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία . Το έργο βρίσκεται στο στάδιο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.
- ο Ολοκλήρωση αγοράς έκτασης γης 50.000 τ.μ. περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστιο στο Βουκουρέστι, Ρουμανίας.

Έχουν ολοκληρωθεί τα εξής έργα:

- ο Οικιστικό συγκρότημα 23 κατοικιών και δύο καταστημάτων στο Μαρούσι (ιδιοκτησία J&P Development κατά 45%): Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή και έχουν πωληθεί οι περισσότερες κατοικίες.
- ο Οικιστική ανάπτυξη 33 παραθεριστικών κατοικιών στο Νομό Χανίων (ιδιοκτήτης J&P Development): Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των 33 κατοικιών. Το έργο απευθύνεται πρωτίστως σε αλλοδαπό αγοραστικό κοινό και έχουν πωληθεί οι περισσότερες κατοικίες.

Προς **μελλοντική αξιοποίηση** προγραμματίζονται τα εξής έργα:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσαμο του Νομού Χανίων (ιδιοκτήτης J&P Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης 40 περίπου παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 4.000 τμ.
- ο Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιτέστι, περιλαμβάνει την δόμηση περίπου 50.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- ο Ανέγερση γραφειακού συγκροτήματος στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ.
- ο Ακίνητο 1.300 στρεμμάτων στην Βαρσοβία της Πολωνίας με ποσοστό συμμετοχής για την εταιρεία 25%. Η έκταση γής βρίσκεται στα περίχωρα της Βαρσοβίας με δυνατότητα ανάπτυξης ενός νέου προαστίου στα Βόρεια της πόλης.

2. στον τομέα της παροχής υπηρεσιών

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

- Υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας για την ανάπτυξη σε ακίνητο, 20 περίπου στρεμμάτων στο Νέο Φάληρο, επιχειρηματικού πάρκου με ανεξάρτητα κτίρια γραφείων και parking. Έχει ολοκληρωθεί η Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση (Π.Π.Ε.Α.).
- Υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development management) σε έργο ανάπτυξης έκτασης 4.000 στρεμμάτων στην Ανατολική Κρήτη το οποίο προορίζεται για ανάπτυξη τουριστικού θερέτρου. Έχει καταταθεί Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και δρομολογείται η διαδικασία καταλληλότητας του γηπέδου για τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτηριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανωδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτήριο γραφείων επιφάνειας ανωδομής 4.226 τμ επί της Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου 29 στο Μαρούσι.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτήριο γραφείων επιφάνειας ανωδομής 6.200 τμ επί της Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου 16 στο Μαρούσι.
- 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).

B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P DEVELOPMENT A.E. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2008 που καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2008, 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 Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) 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 Διακοπείσες 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 ΔΠΧΠ (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.Π. 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 επ'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.

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:

J&P Development A.E., Αθήνα	Μητρική
S.C."ISTRIA DEVELOPMENTS" S.R.L., Ρουμανία	98%
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,9%
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%

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%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι ιδιοπαράγόμενες 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 πάγιων 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.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστική Πολιτική, Μεταβολή των Λογιστικών Εκτιμήσεων, και Λάθη», παράγραφος 52, η αναδρομική εφαρμογή της νέας λογιστικής πολιτικής απαιτεί τον διαχωρισμό πληροφοριών που:

α) παρέχουν ενδείξεις των γεγονότων που επικρατούσαν τις ημερομηνίες που συνέβησαν οι συναλλαγές και

β) θα ήταν διαθέσιμες όταν οι οικονομικές καταστάσεις εκείνων των προγενέστερων περιόδων είχαν εγκριθεί για έκδοση.

Για κάποιους τύπους εκτιμήσεων (π.χ. για εκτίμηση εύλογης αξίας που δεν βασίζεται σε παρατηρήσιμη τιμή ή παρατηρήσιμα εισαγόμενα ποσά / observable price or observable inputs) δεν θα ήταν εφικτός ο διαχωρισμός των πληροφοριών.

Όταν η αναδρομική εφαρμογή, ή η αναδρομική επαναδιατύπωση θα απαιτούσε σημαντική εκτίμηση για την οποία θα ήταν αδύνατο να γίνει διαχωρισμός των δύο αυτών ειδών πληροφόρησης, δεν είναι εφικτή η εφαρμογή της νέας λογιστικής πολιτικής αναδρομικά.

Η Διοίκηση εξέτασε πως να λογιστικοποιήσει κάθε μια από τις δύο περιπτώσεις της μεταβολής.

Διεπίστωσε ότι δεν ήταν εφικτό να λογιστικοποιήσει την μεταβολή αυτή αναδρομικά.

Ως εκ τούτου, η πολιτική αυτή εφαρμόστηκε από την αρχή του 2007.

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

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

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

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

ι) Υπεραξία

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

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

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

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

ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

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

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

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

Στην αξιολόγηση αυτή λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες από διάφορες εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Ο έλεγχος περί απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που 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. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης μείον οποιαδήποτε σχετικά έξοδα πώλησης.

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

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

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

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

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

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

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

ii) Δάνεια και απαιτήσεις

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

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

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

iii) Επενδύσεις κατεχόμενες ως την λήξη

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι κάθε περιουσιακό στοιχείο που αφορά :

- (α) ταμιακά 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 δίνεται 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.Π. 7)

Το ΔΠΧΠ 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 ΔΠΧΠ7 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, βασισμένα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

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

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

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

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

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

Γ.15. Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19/26)

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 διειρητικά 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.

Στην περίπτωση όπου τα αγαθά που μεταβιβάζονται δεν έχουν ολοκληρωθεί και βρίσκονται σε ημιτελή κατάσταση και εφόσον πληρούνται οι ανωτέρω όροι, η εταιρία αναγνωρίζει το έσοδο με βάση τον βαθμό ολοκλήρωσης του έργου.

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.

Για την λογιστική απεικόνιση του κόστους δανεισμού έχει επιλεγεί η βασική μέθοδος σύμφωνα με την οποία το κόστος δανεισμού αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία πραγματοποιείται. Η μέθοδος αυτή ακολουθείται για οποιαδήποτε μορφή δανεισμού.

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 A.E. 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

Η επενδυτική δραστηριότητα του ομίλου σε ακίνητα και έργα του εξωτερικού βρίσκεται σε συνεχή ανοδική πορεία. 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.

Ε. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων καθώς και η Επιτροπή Ερμηνειών έχουν εκδώσει μία σειρά νέων λογιστικών προτύπων και ερμηνειών τα οποία είναι υποχρεωτικά να εφαρμοστούν για τις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 01.01.2008 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση αυτών των νέων προτύπων και ερμηνειών έχει ως εξής:

ΔΠΧΠ 8 – Λειτουργικοί Τομείς

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 01.01.2009)

Το ΔΠΧΠ 8 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14 (Οικονομικές Πληροφορίες κατά Τομέα). Η πληροφόρηση που θα παρέχεται θα είναι αυτή που χρησιμοποιεί η Διοίκηση εσωτερικά για την αξιολόγηση της απόδοσης των λειτουργικών τομέων και την κατανομή πόρων σε αυτούς τους τομείς. Η πληροφόρηση μπορεί να είναι διαφορετική από ότι παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις, επομένως θα πρέπει να δίνονται επεξηγήσεις και συμφωνίες εφόσον διαφέρουν. Ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης αυτού του Προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 8 δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 – «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και Τροποποιημένο ΔΛΠ 27 – «Ενοποιημένες και Ιδιαιτερες Οικονομικές Καταστάσεις»,

(εφαρμόζονται για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009.)

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) δημοσιοποίησε στις 10 Ιανουαρίου 2008 το Αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και το Τροποποιημένο ΔΛΠ 27 «Ένοποιημένες Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις». Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η συνένωση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδopoίηση των δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μελλοντικών μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος στα αποτελέσματα (αντί για προσαρμογή της υπεραξίας). Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί όπως συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοτών συμμετοχής σε θυγατρική καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Συνεπώς δεν επηρεάζουν την υπεραξία ούτε δημιουργούν αποτέλεσμα (κέρδος ή ζημιά). Επιπλέον το τροποποιημένο πρότυπο αλλάζει τον τρόπο που λογίζονται οι ζημιές θυγατρικών καθώς και η απώλεια ελέγχου θυγατρικής. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την αναθεώρηση του ΔΠΧΠ 3 και την τροποποίηση του ΔΛΠ 27. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοσθούν από την ημερομηνία εφαρμογής τους και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας από την ημερομηνία αυτή και μετά.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 – «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Το ΔΛΠ 1 έχει τροποποιηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Από τις σημαντικές τροποποιήσεις είναι : η απαίτηση όπως η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων να περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος («total comprehensive income») που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με «λοιπά εισοδήματα» («other comprehensive income») και της απαίτησης όπως επαναδιατυπώσεις στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών παρουσιάζονται από την αρχή της νεώτερης συγκριτικής περιόδου, δηλ. σε μια τρίτη στήλη στον ισολογισμό. Ο Όμιλος θα κάνει τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων για το 2009.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 – «Χρηματοοικονομικά μέσα : Παρουσίαση» και ΔΛΠ 1 – «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Όσο αφορά τα «Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή «puttable» μέσο)», εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί όπως ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable» μέσα) και υποχρεώσεις που ανακύπτουν κατά την ρευστοποίηση μιας οντότητας καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Ο Όμιλος αναμένει ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επηρεάσουν τις οικονομικές του καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 39 – «Χρηματοοικονομικά μέσα : Αναγνώριση και επιμέτρηση» και ΔΠΧΠ 7 – «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις»

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Η τροποποίηση αυτή στο ΔΛΠ 39 επιτρέπει σε μια εταιρία την επαναταξινόμηση των μη-παραγώνων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εκτός αυτών που έχουν ταξινομηθεί από την εταιρία στην κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση) εκτός της κατηγορίας της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων σε συγκεκριμένες περιστάσεις. Επίσης, η τροποποίηση αυτή επιτρέπει σε μια εταιρία τη μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από την κατηγορία διαθέσιμα προς πώληση στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις, στην περίπτωση που το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θα πληρούσε τον ορισμό της κατηγορίας δάνεια και απαιτήσεις (εάν δεν είχε χαρακτηριστεί ως διαθέσιμο προς πώληση, εφόσον η εταιρία έχει την πρόθεση και την ικανότητα να διατηρήσει αυτό το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο εγγυής μέλλον. Η τροποποίηση δεν επιτρέπει την επαναταξινόμηση στην κατηγορία εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση αναφέρεται σε γνωστοποιήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που έχουν υποστεί επαναταξινόμηση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 23 – «Κόστος Δανεισμού»

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Με βάση τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 23, καταργείται η επιλογή (που υπάρχει στο υφιστάμενο πρότυπο) για αναγνώριση του κόστους δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθεί άμεσα σε ένα περιουσιακό στοιχείο που πληρεί τις προϋποθέσεις στα έξοδα περιόδου. Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις πρέπει να κεφαλοποιούνται. Ένα περιουσιακό στοιχείο που πληρεί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που κατ'ανάγκη χρειάζεται μια σημαντική χρονική περίοδο προετοιμασίας για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για την πώλησή του.

Διερμηνεία 11– Συναλλαγές σε Ίδιες Μετοχές και μεταξύ εταιρειών του ίδιου Ομίλου

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 01.03.2007)

Η Διερμηνεία 11 παρέχει οδηγίες για το αν οι συμφωνίες παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών θα πρέπει να θεωρούνται πληρωμές με μετρητά ή με συμμετοχικούς τίτλους στις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης. Αυτή είναι μία σημαντική διάκριση καθώς υπάρχουν σημαντικές διαφορές στους απαιτούμενους λογιστικούς χειρισμούς. Για παράδειγμα οι πληρωμές με μετρητά αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία του ισολογισμού. Αντιθέτως, στις πληρωμές με συμμετοχικούς τίτλους η εύλογη αξία προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία της παροχής και αναγνωρίζεται στην περίοδο που η σχετική υπηρεσία παρέχεται.

Διερμηνεία 14 – Πεδίο εφαρμογής ΔΛΠ 19 «Το όριο στην αναγνώριση Περιουσιακού στοιχείου Καθορισμένων Παροχών, οι Ελάχιστες Απαιτήσεις Χρηματοδότησης και οι Αλληλεπιδράσεις τους»

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 01.01.2008)

Η διερμηνεία 14 παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εκτίμησης του ορίου στο ποσό του πλεονάσματος που μπορεί να καταχωρηθεί σαν περιουσιακό στοιχείο σε ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους». Επίσης, επεξηγεί πως αυτό το όριο μπορεί να επηρεαστεί όταν υπάρχει νομική ή συμβατική απαίτηση ελάχιστης χρηματοδότησης και τυποποιεί την υφιστάμενη πρακτική.

Διερμηνεία 15 Συμφωνίες Κατασκευής Ακινήτων

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Σκοπός της Διερμηνείας 15 είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με τα ακόλουθα δύο ζητήματα :

A) Αν οι συμφωνίες κατασκευής ακινήτων εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π.11 ή του Δ.Λ.Π. 18.
B) Πότε θα πρέπει να αναγνωρίζεται το έσοδο που προκύπτει από τις συμφωνίες κατασκευής ακινήτων. Η παρούσα Διερμηνεία εφαρμόζεται κατά την λογιστική αναγνώριση των εσόδων και των σχετιζόμενων με αυτά εξόδων, των επιχειρήσεων που αναλαμβάνουν την κατασκευή ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω υπεργολάβων. Οι συμφωνίες που εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής της Διερμηνείας 15 είναι οι συμφωνίες κατασκευής ακινήτων. Επιπρόσθετα της κατασκευής ακινήτων, αυτού του είδους οι συμφωνίες μπορεί να περιλαμβάνουν την παράδοση και άλλων αγαθών ή υπηρεσιών.

Διερμηνεία 17, «Διανομές μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων σε ιδιοκτήτες»

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009)

Η Διερμηνεία αυτή διευκρινίζει τα εξής θέματα :

- Το μέρισμα πληρωτέο πρέπει να αναγνωρίζεται όταν το μέρισμα έχει εγκριθεί και δεν βρίσκεται πλέον στη διάθεση της εταιρίας,
- η εταιρία πρέπει να επιμετράει το μέρισμα πληρωτέο στην εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που πρόκειται να διανεμηθούν,
- η εταιρία πρέπει να αναγνωρίζει τη διαφορά μεταξύ του μερίσματος που πληρώθηκε και της λογιστικής αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που διανέμονται στα αποτελέσματα και
- η εταιρία πρέπει να παρέχει πρόσθετες γνωστοποιήσεις, εφόσον τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προκειμένου για διανομή στους ιδιοκτήτες πληρούν τον ορισμό της διακοπείσας δραστηριότητας. Η διερμηνεία 17 εφαρμόζεται σε περιπτώσεις διανομής μη-χρηματικών περιουσιακών στοιχείων σε αναλογική βάση, εκτός εάν πρόκειται για συναλλαγές που ελέγχονται από κοινού.

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

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Πωλήσεις προϊόντων	660.000	1.145.839	660.000	1.145.839
Πωλήσεις υπηρεσιών	541.794	391.614	541.794	391.614
ΣΥΝΟΛΟ	1.201.794	1.537.453	1.201.794	1.537.453

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Υλικά	(63.882)	(130.651)	(63.882)	(130.651)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(254.095)	(260.737)	(254.095)	(260.737)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(363.600)	(703.793)	(363.600)	(703.793)
Παροχές Τρίτων	(16.242)	(22.381)	(16.242)	(22.381)
Διάφορα Έξοδα	(133.660)	(194.571)	(133.660)	(194.571)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(31)	(63)	(31)	(63)
Αποσβέσεις	(26.863)	(100.005)	(26.863)	(100.005)
ΣΥΝΟΛΟ	(858.371)	(1.412.201)	(858.371)	(1.412.201)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Λοιπά Έσοδα	460	-	460	-
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη απο εξαγορά θυγατρικής	-	34.789	-	-
Κέρδη εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	4.510.743	3.510.185	106.441	-
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	7.002	746	7.002	746
Ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(595.637)	-	-	-
Έκτακτα Έξοδα με Ζημιές	(6.256)	(11.350)	(6.256)	(11.350)
ΣΥΝΟΛΟ	3.916.311	3.534.369	107.647	(10.605)

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(457.957)	(406.362)	(436.472)	(406.362)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(386.573)	(219.193)	(216.889)	(186.857)
Παροχές Τρίτων	(137.522)	(123.660)	(116.359)	(109.900)
Διάφορα Έξοδα	(151.064)	(154.036)	(134.781)	(150.959)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.133.115)	(903.251)	(904.502)	(854.079)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(155.132)	(171.913)	(155.132)	(171.913)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(29.750)	(1.670)	(29.750)	(1.670)
Παροχές Τρίτων	(16.661)	(14.833)	(16.661)	(14.833)
Διάφορα Έξοδα	(15.920)	(22.258)	(15.920)	(22.258)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	-	-	-	-
Αποσβέσεις	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(217.462)	(210.674)	(217.462)	(210.674)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	75.271	60.536
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(558.946)	127.096	-	3.656
ΣΥΝΟΛΟ	(558.946)	127.096	75.271	64.192

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Πιστωτικοί τόκοι	28.309	10.049	370	3.634
Χρεωστικοί τόκοι	(603.877)	(516.859)	(603.061)	(583.885)
ΣΥΝΟΛΟ	(575.568)	(506.811)	(602.691)	(580.251)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007	Χρήση 1.1-31.12.2008	Χρήση 1.1-31.12.2007
Τρέχων φόρος	(39.271)	(30.439)	(39.271)	(30.439)
Αναβαλλόμενος φόρος	(635.997)	(561.631)	(26.610)	-
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	(7.390)	-	(7.390)	-
ΣΥΝΟΛΟ	(682.658)	(592.069)	(73.272)	(30.439)

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 2008 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	660.000	541.794	1.201.794
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	660.000	541.794	1.201.794
Μικτό Κέρδος/(Ζημιά)	235.608	107.815	343.423
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3.915.105	1.206	3.916.311
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(393.895)	(956.683)	(1.350.578)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(555.433)	(3.513)	(558.946)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	3.201.385	(851.175)	2.350.210
Τόκοι	(575.568)	-	(575.568)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	2.625.817	(851.175)	1.774.642
Φόρος	(675.268)	(7.390)	(682.658)
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	1.950.549	(858.566)	1.091.984
Αποσβέσεις	-	28.540	28.540

Τα αποτελέσματα κατά επιχειρηματικό τομέα για την χρήση 2007 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	1.145.839	391.614	1.537.453
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	1.145.839	391.614	1.537.453
Μικτό Κέρδος/(Ζημιά)	84.427	40.825	125.252
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3.510.185	24.184	3.534.369
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(172.576)	(941.350)	(1.113.925)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	108.400	18.696	127.096
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	3.530.435	(857.644)	2.672.792
Τόκοι	(506.811)	-	(506.811)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	3.023.625	(857.644)	2.165.981
Φόρος	(592.069)	-	(592.069)
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	2.431.556	(857.644)	1.573.912
Αποσβέσεις	-	11.875	11.875

9β. Δευτερευόν τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 γεωγραφικούς τομείς:

- Ελλάδα
- Εξωτερικό

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2008 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	1.201.794	-	1.201.794
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	1.201.794	-	1.201.794
Μικτό Κέρδος/(Ζημιά)	343.423	-	343.423
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	107.647	3.808.665	3.916.311
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(1.115.658)	(234.920)	(1.350.578)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	75.271	(634.217)	(558.946)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(589.317)	2.939.528	2.350.210
Τόκοι	(602.646)	27.078	(575.568)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(1.191.963)	2.966.605	1.774.642
Φόρος	(73.272)	(609.386)	(682.658)
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	(1.265.235)	2.357.219	1.091.984
Αποσβέσεις	27.915	625	28.540

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2007 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	1.537.453	-	1.537.453
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	1.537.453	-	1.537.453
Μικτό Κέρδος/(Ζημιά)	125.252	-	125.252
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(10.605)	3.544.974	3.534.369
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(1.064.753)	(49.173)	(1.113.925)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	27.736	99.360	127.096
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(922.370)	3.595.161	2.672.792
Τόκοι	(580.251)	73.441	(506.811)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(1.502.621)	3.668.602	2.165.981
Φόρος	(30.439)	(561.631)	(592.069)
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	(1.533.060)	3.106.971	1.573.912
Αποσβέσεις	11.683	192	11.875

10. Λειτουργικά Πάγια

ΟΜΙΛΟΣ

Αξία κτήσεως

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2007	-	-	-	-	61.255	-	61.255
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2008	-	37.441	7.300	-	20.748	-	65.489
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2007	-	37.441	7.300	-	82.003	-	126.744

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2007	-	-	-	-	52.741	-	52.741
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	4.386	438	-	19.999	-	24.824
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2008	-	4.386	438	-	72.740	-	77.564

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2008	-	33.055	6.862	-	9.263	-	49.180
Υπόλοιπο 31.12.2007	-	-	-	-	8.514	-	8.514

ΕΤΑΙΡΙΑ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
<u>Αξία κτήσεως</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2007	-	-	-	-	61.255	-	61.255
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2008	-	37.441	7.300	-	20.034	-	64.775
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2008	-	37.441	7.300	-	81.289	-	126.029
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2007	-	-	-	-	52.741	-	52.741
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	4.386	438	-	19.880	-	24.705
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2008	-	4.386	438	-	72.621	-	77.445
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2008	-	33.055	6.862	-	8.668	-	48.584
Υπόλοιπο 31.12.2007	-	-	-	-	8.514	-	8.514

11. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
<u>Αξία κτήσεως</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2007	13.952.492	164.220	14.116.712	4.627.780	164.220	4.792.000,00
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2008	313.224	-	313.224	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.11α)	3.877.665	37.441	3.915.105	69.000	37.441	106.441
Μεταφορές	-	(37.441)	(37.441)	-	(37.441)	(37.441)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2008	18.143.381	164.220	18.307.600	4.696.780	164.220	4.861.000
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2007	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	8.552	8.552	-	8.552	8.552
Αναπροσαρμογή	-	(8.552)	(8.552)	-	(8.552)	(8.552)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2008	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2008	-	-	-	-	-	-
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2008	18.143.381	164.220	18.307.600	4.696.780	164.220	4.861.000
Υπόλοιπο 31.12.2007	13.952.492	164.220	14.116.712	4.627.780	164.220	4.792.000

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

Τον Ιούνιο του 2007, η J&P DEVELOPMENT εξαγόρασε από την μητρική της J&P-ΑΒΑΞ, τις μετοχές των θυγατρικών της Istria, Bupra, Concurrent, που δραστηριοποιούνται στη Ρουμανία στον τομέα αγοράς επιλεγμένων ακινήτων.

Μετά την απόκτηση των εταιριών αυτών η J&P Development προχώρησε άμεσα στην έρευνα αγοράς και στην εκπόνηση μελετών ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των ακινήτων ιδιοκτησίας των εταιριών αυτών. Μέσα στα πλαίσια αυτά, ανέθεσε και την εκ νέου αποτίμηση των ακινήτων της Ρουμανίας περί τα τέλη του 2007 σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές.

Την 31.12.2007, βάσει των μελετών που εκπονήθηκαν από ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές (βάσει στοιχείων αγορά), οι αξίες των ακινήτων αποτιμήθηκαν ως εξής:

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2007 (€)
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	1.790.090
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	3.020.500
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	1.238.925
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	5.275.000
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Ελλάδα)	4.792.000

Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2007 το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρίας ISTRIA, έκτασης 7.035 τ.μ., το οποίο ευρίσκεται σε κομβικό προνομιούχο τομέα στο κέντρο του Βουκουρεστίου, η διοίκηση του Ομίλου για λόγους συντηρητικότητας αποφάσισε να λάβει υπόψη μόνο το 50% της μεταβολής της εύλογης αξίας των € 5.275.000, αφήνοντας κάποια χρονικά περιθώρια για ωρίμανση και τυχόν διορθωτικές κινήσεις της αγοράς.

Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.08, στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε στους ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση της πλειονότητας των αναφερόμενων ακινήτων των εταιριών του Ομίλου. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες δείχνουν σχετικά μικρές αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων εκτός του ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρίας ISTRIA. Για το εν λόγω ακίνητο, που βρίσκεται σε κομβικό προνομιούχο τομέα στο κέντρο του Βουκουρεστίου, έγινε αύξηση στους συντελεστές χρήσης με ενεργητική επίδραση στην εμπορική αξία του ακινήτου. Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, ο Όμιλος λογιστικοποίησε τις σχετικές αναπροσαρμογές. Οπότε οι εύλογες αξίες για την 31.12.08 διαμορφώνονται για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2008 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών για σκοπούς δημοσίευσης των Οικονομικών Καταστάσεων στις 31/12/2007 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΗ μεταξύ 1/1 - 31/12/08 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	1.518.000	1.790.090	(272.090)	-	(272.090)
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	3.030.000	3.020.500	9.500	-	9.500
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	1.000.000	1.238.925	(238.925)	84.622	(323.547)
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	7.898.601	3.275.198	4.623.403	228.601	4.394.802
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Ελλάδα)	4.861.000	4.792.000	69.000	(37.441)	106.441
ΣΥΝΟΛΑ		18.307.601	14.116.713	4.190.888	275.782	3.915.106

Σημειώνεται ότι επί των ανωτέρω μεταβολών έχει γίνει πρόβλεψη αναβαλλόμενης φορολογίας.

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2007	10.800
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2008	<u>3.028</u>
Υπόλοιπο 31.12.2008	13.828

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2007	9.583
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2008	<u>3.652</u>
Υπόλοιπο 31.12.2008	13.235

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2008 **593**

Υπόλοιπο 31.12.2007 1.217

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2007	9.818
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2008	<u>2.844</u>
Υπόλοιπο 31.12.2008	12.662

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2007	9.391
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2008	<u>3.210</u>
Υπόλοιπο 31.12.2008	12.601

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2008 **61**

Υπόλοιπο 31.12.2007 427

13. Υπεραξία

Όμιλος

Υπόλοιπο έναρξης 01-01-2007	-
Προσθήκη απο εξαγορά ISTRIA SRL	676.282
Υπόλοιπο 31/12/2007	676.282

Προσθήκες 01/01-31/12/08	-
Υπόλοιπο λήξης 31/12/2008	676.282

Το ανωτέρω ποσό της υπεραξίας προέκυψε στην χρήση 2007 και συγκεκριμένα ποσό 44.112 €, προέκυψε απο την εξαγορά του 98% της S.C. ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L. στην Ρουμανία και ποσό 632.170 € απο την αναγνώριση της υπεραξίας η οποία προέκυψε στον ενοποιημένο ισολογισμό της εξαγορασθείσας εταιρίας (S.C. ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L.), κατά την εξαγορά του 95% του συνολικού καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρική της CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L..

14. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	17.695	2.545
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	1.229.238	1.468.607	1.282.961	1.224.172
	1.229.238	1.468.607	1.300.656	1.226.717

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2008	31.12.2007
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	1.468.607	1.653.600
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(1.012.430)	62.903
Μεταφορά ζημιάς που υπερβαίνει το κόστος συμμετοχής σε απαιτήσεις κατά συγγενών	714.272	-
Προσθήκες/ (Μειώσεις)	58.789	(247.896)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.229.238	1.468.607

15. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	3.567.511	4.150.000	4.200.000	4.150.000
Λοιπές απαιτήσεις	27.583	22.083	27.583	22.083
	3.595.094	4.172.083	4.227.583	4.172.083

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	116.891	21.589	-	-
	116.891	21.589	-	-

Τα ποσά των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων προέρχονται απο τις αναπροσαρμογές της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες.

17. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	919.902	1.267.028	919.902	1.267.028
Παραγωγή σε εξέλιξη	9.483.528	8.099.452	9.483.528	8.099.452
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	760.203	107.500	760.203	107.500
	11.163.633	9.473.980	11.163.633	9.473.980

Παραγωγή σε εξέλιξη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΑ
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	9.483.528	8.099.452	9.483.528	8.099.452
	9.483.528	8.099.452	9.483.528	8.099.452

18. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Απαιτήσεις από πελάτες	222.885	509.282	222.885	509.282
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	158.003	92.813	7.939.446	7.217.256
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	484.600	500.000	566.382	500.000
Λοιπές απαιτήσεις	622.606	373.529	494.644	320.179
	1.488.093	1.475.624	9.223.357	8.546.717

18α. Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Χρεώστες διάφοροι	584.335	342.387	456.373	289.037
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	3.162	1.214	3.162	1.214
Έξοδα για λογαριασμό τρίτων	35.109	29.928	35.109	29.928
	622.606	373.529	494.644	320.179

19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ταμείο	5.259	2.531	3.446	1.946
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	790.417	780.883	336.488	421.970
	795.676	783.413	339.934	423.916

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Προμηθευτές	169.742	141.195	81.662	50.186
Προκαταβολές Πελατών	20.000	-	20.000	-
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	806.537	556.432	737.483	555.752
	996.279	697.627	839.145	605.938

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	57.924	29.904	57.924	29.904
Εξοδα χρησεως δεδουλευμενα	218.973	175.853	218.973	175.853
Πιστωτές διάφοροι	529.640	350.675	460.586	349.996
	806.537	556.432	737.483	555.752

21. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	59.736	52.400	59.736	52.400
	59.736	52.400	59.736	52.400

22. Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Δάνεια	1.000.000	-	1.000.000	-
	1.000.000	-	1.000.000	-

23. Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	12.500.000	10.000.000	12.500.000	10.000.000
	12.500.000	10.000.000	12.500.000	10.000.000

24. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.750.578	1.019.279	479.238	452.628
	1.750.578	1.019.279	479.238	452.628

Τα ποσά των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων προέρχονται από τις αναπροσαρμογές της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Πρόβλεψη κατά την έναρξη περιόδου	144.415	115.796	144.415	115.796
Δαπάνη που επιβάρυνε την περίοδο	24.620	28.619	24.620	28.619
Καταβληθέντα ποσά				
Πρόβλεψη κατά την λήξη περιόδου	169.035	144.415	169.035	144.415

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

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τους ανωτέρω λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

Προεξοφλητικό επιτόκιο	από 4.28% έως 5.82% , έχει δηλαδή χρησιμοποιηθεί η απόδοση κρατικών τίτλων 3,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	
Πιθανότητα οικοιοθελών αποχωρήσεων	από 0 έως 20% ανάλογα με το έτος συνταξιοδότησης
Πιθανότητα απολύσεων	από 0 έως 30% ανάλογα με το έτος συνταξιοδότησης
Πιθανότητα συνταξιοδότησης	από 5% έως 86% ανάλογα με το έτος συνταξιοδότησης
Ηλικία συνταξιοδότησης	Υπάλληλοι 65, Ημερομίσθιοι 62, Οικοδόμοι 60

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο την 31.12.2008 ανερχόταν στα 19 άτομα έναντι 16 στις 31.12.2007. Σε επίπεδο εταιρίας την 31.12.2008 ανερχόταν στα 18 άτομα έναντι 16 στις 31.12.2007.

26. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Καταβλημένο	23.967.174	23.967.174	23.967.174	23.967.174
	23.967.174	23.967.174	23.967.174	23.967.174

27. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	7.316	7.316	7.316	7.316

28. Δικαιώματα Μειοψηφίας

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31.12.2008	31.12.2007		
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2008	111.826	-		
Δικαιώματα μειοψηφίας τρίτων της BUPRA SRL	(210)	32.661		
Δικαιώματα μειοψηφίας τρίτων της ISTRIA SRL	42.285	79.164		
	153.901	111.826		

29. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	573.133	-	573.133	-
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	19.800	10.172	19.800	10.172
	592.933	10.172	592.933	10.172

Μαρούσι, 24 Μαρτίου 2009

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

**Ο Αντιπρόεδρος & Δ/νων
Σύμβουλος**

**Ο Οικονομικός
Διευθυντής**

**Η Προϊσταμένη
Λογιστηρίου**

Χρήστος Λ.Ιωάννου
Κυπρ.Διαβ. Ε 014600

Νικόλαος Γεραρχάκης
Α.Δ.Τ. Ρ 537148

Σεβαστός Βαγιάκας
Α.Δ.Τ. Σ 593542

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405

Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις που αποτελούνται από 41 σελίδες, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου μας, με ημερομηνία 26.05.2009.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2009
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

BDO Πρότυπος Ελληνική Ελεγκτική ΑΕ
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Πατησίων 81 & Χεύδεν 10434 Αθήνα

Ιωάννης Α. Αναστασοπούλος
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 10151

J&P DEVELOPMENT A.E.

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Φραγκοκκλησιάς 9 Μαρούσι - ΑΡ.Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008

(δημοσιευμένα βάσει του Κ.Ν. 2190, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση του Ομίλου εταιριών της J&P DEVELOPMENT A.E., μέλος του ΟΜΙΛΟΥ J&P - ΑΒΑΞ Α.Ε.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Υπηρεσία - Νομαρχία:	Υπουργείο Ανάπτυξης, Διεύθυνση Α.Ε.
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.jp-avax.gr
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	
Πρόεδρος:	Χρήστος Ιωάννου
Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος:	Νικόλαος Γεραρχάκης
Μέλη:	Κωνσταντίνος Μιτζάλης Λεωνίδα Ιωάννου Ευθύβουλος Παρασκευαϊδης Κωνσταντίνος Χασάπης

Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων:

26 Μαρτίου 2009
Ιωάννης Α. Αναστασόπουλος
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 10151
ΒΔΟ ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Με Σύμφωνη Γνώμη

Ελεγκτική Εταιρία:

Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

(Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31-12-08	31-12-07	31-12-08	31-12-07
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31-12-08	31-12-07	31-12-08	31-12-07
Ίδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	49	9	49	9
Επενδύσεις σε ακίνητα	18.308	14.117	4.861	4.792
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	677	677	-	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	4.941	5.662	5.528	5.399
Αποθέματα	11.164	9.474	11.164	9.474
Απαιτήσεις από πελάτες	223	509	223	509
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.265	966	9.000	8.037
Ταμειακά διαθέσιμα	796	783	340	424
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	37.422	32.198	31.165	28.644
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	23.967	23.967	23.967	23.967
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης μετόχων Εταιρίας	(3.174)	(3.795)	(7.850)	(6.578)
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων Εταιρίας (α)	20.793	20.172	16.118	17.389
Δικαιώματα Μειοψηφίας (β)	154	112	-	-
Σύνολο Καθαρής Θέσης (γ) = (α) + (β)	20.947	20.284	16.118	17.389
Μακρ/σμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	12.500	10.000	12.500	10.000
Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.920	1.164	648	597
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.000	-	1.000	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.056	750	899	658
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	16.476	11.914	15.047	11.255
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)	37.422	32.198	31.165	28.644

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31-12-08	31-12-07	31-12-08	31-12-07
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσης (1/1/08 και 1/1/07 αντίστοιχα)	20.284	7.709	17.389	8.885
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	10.000	-	10.000
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης μετά από φόρους	1.040	2.803	(1.272)	(1.497)
Προσθήκες/(αφαίρέσεις) δικαιωμάτων μειοψηφίας	42	112	-	-
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών	(420)	(340)	0	-
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31/12/08 και 31/12/07)	20.947	20.284	16.118	17.389

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2007.
- Επί των παγίων στοιχείων δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.
- Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιριών της J&P DEVELOPMENT περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Καταστάσεις που καταρτίζει η J&P ΑΒΑΞ Α.Ε., με έδρα την Αθήνα.
- Οι εταιρίες του Ομίλου με τις αντίστοιχες διευθύνσεις τους και ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι:

Πλήρης Ενοποίηση (θυγατρικές)	Ποσοστό	Α.Φ.Χ.*	Ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης (συνδεδεμένες)
J&P DEVELOPMENT, Αθήνα	Μητρική	2007-2008	
S.C."ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L.", Ρουμανία	98%	2005-2008	5N A.E., Αθήνα 45%
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2008	3G A.E., Αθήνα 50%
S.C."BUPRA DEVELOPMENT S.R.L.", Ρουμανία	99,9%	2005-2008	S.C."ORIOLE REAL ESTATES", Ρουμανία 50%
S.C."FAETHON DEVELOPMENT S.R.L.", Ρουμανία	100%	2006-2008	STACY INVESTMENTS Sp.zo.o, Πολωνία 50%

* Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

- Τα ποσά πωλήσεων και αγορών του Ομίλου και της Εταιρίας για την περίοδο 01.01.2008 έως 31.12.2008, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στις 31.12.2008 που έχουν προκύψει από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΝΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ (Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007
α) Έσοδα	232	232	-	-
β) Έξοδα	62	-	-	-
γ) Απαιτήσεις	4.210	12.706	-	-
δ) Υποχρεώσεις	58	-	-	-

- Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο είναι 19 άτομα (έναντι 16 στις 31/12/2007) και σε επίπεδο εταιρίας είναι 18 άτομα (έναντι 16 στις 31/12/2007).
- Η ημερομηνία έγκρισης των ανωτέρω οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι η 26 Μαρτίου 2009
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της εταιρίας.
- Τυχόν διαφορές στα αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007
Κύκλος εργασιών	1.202	1.537	1.202	1.537
Κόστος Πωλήσεων	(858)	(1.412)	(858)	(1.412)
Μικτό κέρδος/(ζημιά)	343	125	343	125
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3.916	3.534	108	(11)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(1.133)	(903)	(905)	(854)
Έξοδα διαθέσεως	(217)	(211)	(217)	(211)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(559)	127	75	64
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	2.350	2.673	(596)	(886)
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	(576)	(507)	(603)	(580)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	1.775	2.166	(1.198)	(1.466)
Έξοδα φόρου χρήσης	(683)	(592)	(73)	(30)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων	1.092	1.574	(1.272)	(1.497)
Κατανέμονται σε :				
Μετόχους εταιρίας	1.040	1.445	(1.272)	(1.497)
Μετόχους μειοψηφίας	52	129	-	-
	1.092	1.574	(1.272)	(1.497)
Κέρδη μετά από φόρους ανά Μετοχή Βασικά (σε ευρώ)	0,13	0,18	(0,16)	(0,18)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.909	2.546	(671)	(950)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	2.938	2.558	(643)	(938)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007
Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων	1.775	2.166	(1.198)	(1.466)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	1.775	2.166	(1.198)	(1.466)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	29	12	28	12
Κέρδη εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(3.915)	(3.510)	(106)	-
Προβλέψεις	25	29	25	29
Πιστωτικοί τόκοι	(28)	(10)	(0)	(4)
Χρεωστικοί τόκοι	604	517	603	584
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	559	(127)	(75)	(64)
Άλλα μη ταμειακά στοιχεία	1	(174)	0	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης	(1.690)	75	(1.690)	75
(Αύξηση)/Μείωση αποθεμάτων	(245)	(3.436)	(732)	(10.202)
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	306	(7.292)	197	(1.763)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	(561)	(517)	(560)	(584)
Τόκοι πληρωθέντες	(47)	(29)	(47)	(29)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(3.188)	(12.297)	(3.556)	(13.412)
Ταμειακές ροές επενδυτικών δραστηριοτήτων	(344)	(827)	(30)	(8)
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων (Αγορά)/Πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(59)	250	(74)	250
Ταμειακά διαθέσιμα από εξαγορά θυγατρικών	-	4	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	28	10	0	4
Μερίσματα εισπραχθέντα	75	61	75	61
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(300)	(502)	(28)	306
Ταμειακές ροές χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων	-	10.000	-	10.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	10.000	-	10.000
Εισροές/εκροές από εκθοδέντα/αναληφθέντα δάνεια	3.500	2.000	3.500	2.000
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματ/κές δραστηριότητες (γ)	3.500	12.000	3.500	12.000
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	(798)	(84)	(1.106)
Χρήσης (α) + (β) + (γ)	783	1.582	424	1.530
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	796	783	340	424
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	808	985	424	424

Μαρούσι, 24 Μαρτίου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΧΡΗΣΤΟΣ Λ. ΙΩΑΝΝΟΥ
ΚΥΠΡ.ΔΙΑΒ. Ε 014600

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΕΡΑΡΧΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. Ρ 537148

ΣΕΒΑΣΤΟΣ ΒΑΓΙΑΚΑΣ
Α.Δ.Τ. Σ 593542

ΘΕΚΛΑ ΖΑΚΥΝΘΙΝΟΥ
Α.Δ.Τ. Τ 040405