



J&P DEVELOPMENT A.E.

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση
1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2010**

J&P DEVELOPMENT A.E.

Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 16, 151 25, Μαρούσι

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**Σελίδες**

A. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεκτή Λογιστή	7
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010	9

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 9 έως και την σελίδα 52 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 28 Μαρτίου 2011.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος &
Δ/νων ΣύμβουλοςΟ Οικονομικός
ΔιευθυντήςΗ Προϊσταμένη
ΛογιστηρίουΧρήστος Λ.Ιωάννου
Κυπρ.Διαβ. Ε 391621Νικόλαος Γεραρχάκης
Α.Δ.Τ. Ρ 537148Σεβαστός Βαγιάκας
Α.Δ.Τ. Σ 593542Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «J&P DEVELOPMENT A.E.» την 28.03.2011 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στην διεύθυνση www.jp-avax.gr. Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευθέντα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένα γενικά οικονομικά στοιχεία αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης της Εταιρίας, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Επίσης, επισημαίνεται ότι, χάριν απλοποίησης, στα δημοσιευθέντα στον Τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία έχουν γίνει ορισμένες συμπτώξεις και ανακατατάξεις κονδυλίων.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Ο Όμιλος εταιριών J&P DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2010 συνέχισε τη δραστηριότητά του στους τομείς αφενός της ανάπτυξης ακινήτων στον οικιστικό, εμπορικό και τουριστικό τομέα και αφετέρου της διαχείρισης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών σχετικών με την ακίνητη περιουσία όπως διοίκηση έργων και μελετών βιωσιμότητας.

Οικονομικά Αποτελέσματα & Πορεία του Ομίλου το 2010

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2010 έσοδα 1,2 εκ ευρώ, μειωμένα κατά 66% σε σχέση με το 2009 που είχε ανέλθει στα 3,4 εκ ευρώ, κυρίως λόγω της οικονομικής κατάστασης στο εσωτερικό της χώρας, που έπληξε και πλήττει τον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων.

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

Οι πρό φόρων ζημιές το 2010 υποχώρησαν κατά 35% στο 1,95 εκ. ευρώ έναντι 2,97 εκ. ευρώ το 2009. Αντίστοιχα οι μετά φόρων ζημιές υποχώρησαν κατά 25% στα 2 εκ. ευρώ έναντι 2,7 εκ. ευρώ της προηγούμενης χρονιάς.

Ο καθαρός δανεισμός της εταιρίας αυξήθηκε σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά 10,15 εκ. ευρώ και μειώθηκε σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά 7,5 εκ. ευρώ.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην των δανειακών) μειώθηκαν κατά 198 χιλ. ευρώ ενώ το κυκλοφορούν ενεργητικό αυξήθηκε κατά 538 χιλ. ευρώ. Η αύξηση στο κυκλοφορούν ενεργητικό προήλθε κυρίως απο την αύξηση της αξίας των αποθεμάτων και συγκεκριμένα του υπο ανάπτυξη οικιστικού συγκροτήματος «UPTOWN» στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου παραμένει ισχυρή, με τα ίδια κεφάλαια να κυμαίνονται στα 16,5 εκ. ευρώ στο τέλος της χρήσης του 2010.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία για το 2010 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι :

Ποσά σε € '000	2010	2009	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	39.430	38.879	551
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	16.430	18.440	(2.010)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.805)	(1.210)	(595)
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	(140)	(1.763)	1.623
Αποτελέσματα μετά φόρων & δικαιωμάτων μειοψηφίας	(2.001)	(2.669)	668
Κύκλος εργασιών	1.156	3.407	(2.251)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2010 και 2009 έχουν ως εξής :

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	41,11%	40,31%	69,64%	69,65%
Σύνολο Ενεργητικού				
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	58,89%	59,69%	30,36%	30,35%
Σύνολο Ενεργητικού				

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

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	71,95%	91,42%	62,10%	77,61%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	58,16%	52,24%	61,69%	56,30%
Σύνολο Παθητικού				

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	41,84%	47,76%	38,31%	43,70%
Σύνολο Παθητικού				

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	71,05%	80,01%	126,19%	143,97%
Πάγιο Ενεργητικό				

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

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	70,68%	77,16%	112,89%	123,70%
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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009
Καθαρά αποτελέσματα				
<u>χρήσεως προ φόρων</u>	-94,63%	-77,53%	-83,71%	-40,59%
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	-0,95%	14,41%	4,97%	14,41%

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

Σημαντικά Γεγονότα του 2010

Κατά το 2010 συνεχίστηκαν οι εργασίες για την ανέγερση του οικιστικού συγκροτήματος κατοικιών «URPTOWN», στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι, το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2011.

Επί του αναφερόμενου ακινήτου, την 23.6.2010 έγινε εγγραφή προσημείωσης υποθήκης υπέρ της Τράπεζας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» για ποσό € 9.680.000 πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει της υπ' αριθμ. 3474/2010 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά (Τμήμα Ασφαλιστικών Μέτρων) στα κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Αμαρουσίου.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2011

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

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

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2011

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

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

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2010-31.12.2010 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, αφορούν συναλλαγές με θυγατρικές της (συνδεδεμένες με αυτή επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 42 του Κ.Ν.2190/20), οι οποίες εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	44	21	114	5
5N A.E.	6	-	44	-
3G A.E.	144	-	15	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	599	-
QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o	26	-	-	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.898	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.,	-	-	3	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	2	-	491	-
	222	21	5.164	5

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

Υποκαταστήματα

Τα υποκαταστήματα της εταιρίας είναι τα κάτωθι :

- 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 2010 μέχρι και την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31η Δεκεμβρίου 2010 έως και την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου
J&P DEVELOPMENT Α.Ε.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Χρήστος Ιωάννου

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

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας **J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
Πατησίων 81 & Χεύδεν
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 111

Αθήνα, 25 Μαΐου 2011
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Α. Αναστασόπουλος
Α.Μ.ΣΟ.Ε.Λ. 10151

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1.	Κύκλος Εργασιών	35
2.	Κόστος Πωλήσεων	36
3.	Λοιπά Έσοδα-Έξοδα (Καθαρά)	36
4.	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	37
5.	Έξοδα Διαθέσεως	37
6.	Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς Εταιρίες	37
7.	Χρηματοοικονομικό κόστος	37
8.	Έξοδα φόρου χρήσης	37
9α.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Επιχειρηματικοί τομείς	38
9β.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Γεωγραφικοί τομείς	39
10.	Λειτουργικά πάγια	40
11.	Ακίνητα για επένδυση	42
11α.	Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης	43
12.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	44
13.	Υπεραξία	45
14.	Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	45
15.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	45
16.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	45
17.	Αποθέματα	46
18.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	46
19.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	47
20.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	47
21.	Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	47
22.	Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	47
23.	Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	47
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	48
25.	Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	48
26.	Μετοχικό Κεφάλαιο	48
27.	Αποθεματικά	48
28.	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	49
29.	Λογαριασμοί Τάξεως – Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	49
30.	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις	49
31.	Εμπράγματα βάρη	49
32.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	50

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρία</u>		
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10	49.810	44.765	49.700	44.428
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	16.721.993	16.794.145	4.631.000	4.360.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	36	107	1	1
Υπεραξία	13	676.282	676.282	-	-
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	14	1.241.908	1.271.159	1.301.656	1.301.656
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	15	3.925.795	3.969.513	4.497.654	4.417.859
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	606.029	452.221	125.250	125.250
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		23.221.854	23.208.192	10.605.260	10.249.195
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	17	11.327.948	10.092.385	11.327.948	10.092.385
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18	4.085.452	4.751.114	12.355.846	12.923.433
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	795.110	827.511	643.455	502.800
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		16.208.510	15.671.010	24.327.248	23.518.619
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		39.430.363	38.879.202	34.932.509	33.767.814
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
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		(451.897)	(443.263)	(1.405)	302
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(7.092.447)	(5.091.077)	(10.590.220)	(9.218.897)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)		16.430.146	18.440.150	13.382.865	14.755.896
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	28	68.966	128.589	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		16.499.112	18.568.739	13.382.865	14.755.896
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	23	6.000.000	13.500.000	6.000.000	13.500.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	1.911.898	1.758.738	544.278	479.238
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	25	188.097	172.183	188.097	172.183
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		8.099.995	15.430.921	6.732.375	14.151.421
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	2.281.052	2.480.556	2.267.290	2.462.670
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	21	50.204	48.986	49.978	47.827
Τραπεζικός δανεισμός	22	12.500.000	2.350.000	12.500.000	2.350.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		14.831.257	4.879.542	14.817.268	4.860.497
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		22.931.251	20.310.464	21.549.644	19.011.918
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		39.430.363	38.879.202	34.932.509	33.767.814

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΜΕΧΡΙ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
		1.1-31.12.2010	1.1-31.12.2009	1.1-31.12.2010	1.1-31.12.2009
Κύκλος εργασιών	1	1.156.134	3.407.490	1.228.134	3.407.490
Κόστος Πωλήσεων	2	<u>(1.167.083)</u>	<u>(2.916.308)</u>	<u>(1.167.083)</u>	<u>(2.916.308)</u>
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		(10.948)	491.182	61.052	491.182
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	(91.129)	(1.734.634)	289.441	(471.455)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(948.259)	(1.105.285)	(901.271)	(997.351)
Έξοδα διαθέσεως	5	<u>(118.181)</u>	<u>(189.748)</u>	<u>(118.181)</u>	<u>(189.748)</u>
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(1.168.517)	(2.538.486)	(668.960)	(1.167.372)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(147.516)	(102.431)	75.735	69.660
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	<u>(628.365)</u>	<u>(332.329)</u>	<u>(629.302)</u>	<u>(348.472)</u>
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(1.944.397)	(2.973.245)	(1.222.527)	(1.446.184)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	(85.442)	283.920	(148.796)	84.391
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		<u>(2.029.839)</u>	<u>(2.689.326)</u>	<u>(1.371.324)</u>	<u>(1.361.793)</u>
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(2.001.370)	(2.669.243)	(1.371.324)	(1.361.793)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		<u>(28.469)</u>	<u>(20.083)</u>	-	-
		(2.029.839)	(2.689.326)	(1.371.324)	(1.361.793)
Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή					
- Βασικά (σε ευρώ)		<u>(0,2455)</u>	<u>(0,3274)</u>	<u>(0,1682)</u>	<u>(0,1670)</u>
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(1.157.972)	(2.527.554)	(658.711)	(1.157.058)

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2010	1.1-31.12.2009	1.1-31.12.2010	1.1-31.12.2009
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(2.029.839)	(2.689.326)	(1.371.324)	(1.361.793)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Συναλλαγματικές διαφορές απο μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(39.788)	311.413	(1.707)	35
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά απο φόρους	(39.788)	311.413	(1.707)	35
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου	(2.069.626)	(2.377.913)	(1.373.030)	(1.361.758)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(2.010.004)	(2.352.601)	(1.373.030)	(1.361.758)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(59.622)	(25.312)	-	-
	(2.069.626)	(2.377.913)	(1.373.030)	(1.361.758)

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(1.944.397)	(2.973.245)	(1.222.527)	(1.446.184)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	10.545	10.932	10.248	10.314
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	139.551	1.763.000	(271.000)	501.000
Προβλέψεις	15.914	3.149	15.914	3.149
Πιστωτικοί τόκοι	(26.985)	(19.415)	(7.059)	(368)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	655.349	351.744	636.361	348.840
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	147.516	102.431	(75.735)	(69.660)
Συναλλαγματικές διαφορές	(5.235)	(28.118)	(1.707)	35
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	(1.235.563)	1.071.247	(1.235.563)	1.071.247
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	505.531	(3.510.855)	487.793	(3.890.353)
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	(303.157)	1.616.159	(274.331)	1.755.406
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(576.398)	(483.626)	(557.410)	(480.721)
Καταβεβλημένοι φόροι	(84.872)	(54.001)	(81.605)	(52.768)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες(α)	(2.702.202)	(2.150.598)	(2.576.619)	(2.250.063)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων (Αγορά)/Πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(82.919)	(255.642)	(15.520)	(6.098)
Τόκοι εισπραχθέντες	26.985	19.415	7.059	368
Μερίσματα εισπραχθέντα	75.735	69.660	75.735	69.660
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	19.801	(167.567)	67.274	62.930
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις απο εκθοδέντα/αναληφθέντα δάνεια	2.650.000	2.350.000	2.650.000	2.350.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	2.650.000	2.350.000	2.650.000	2.350.000
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)	(32.401)	31.835	140.654	162.867
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	827.511	795.676	502.800	339.934
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	795.110	827.511	643.455	502.800

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 31.12.2008	23.967.174	7.316	(759.905)	(2.421.835)	20.792.751	153.901	20.946.652
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου			316.642	(2.669.243)	(2.669.243)	(20.083)	(2.689.326)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	316.642		316.642	(5.229)	311.413
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	316.642	(2.669.243)	(2.352.601)	(25.312)	(2.377.913)
Υπόλοιπο την 31.12.2009	23.967.174	7.316	(443.263)	(5.091.077)	18.440.150	128.589	18.568.739
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου			(8.634)	(2.001.370)	(2.001.370)	(28.469)	(2.029.839)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	(8.634)		(8.634)	(31.154)	(39.788)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	(8.634)	(2.001.370)	(2.010.004)	(59.622)	(2.069.626)
Υπόλοιπο την 31.12.2010	23.967.174	7.316	(451.897)	(7.092.447)	16.430.146	68.966	16.499.112

Εταιρία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Μεταβολές Ίδιων Κεφαλαίων περιόδου							
Υπόλοιπο την 31.12.2008	23.967.174	7.316	267	(7.857.104)	16.117.653	-	16.117.653
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου			35	(1.361.793)	(1.361.793)		(1.361.793)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	35		35		35
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	35	(1.361.793)	(1.361.758)	-	(1.361.758)
Υπόλοιπο την 31.12.2009	23.967.174	7.316	302	(9.218.897)	14.755.896	-	14.755.896
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου			(1.707)	(1.371.324)	(1.371.324)		(1.371.324)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	-	(1.707)		(1.707)		(1.707)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	(1.707)	(1.371.324)	(1.373.030)	-	(1.373.030)
Υπόλοιπο την 31.12.2010	23.967.174	7.316	(1.405)	(10.590.220)	13.382.865	-	13.382.865

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

A.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο

Η J&P DEVELOPMENT A.E. είναι ανώνυμη εταιρία, θυγατρική του ομίλου J&P-ΑΒΑΞ 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 είναι τα ακόλουθα έργα:

- ο Οικιστικό συγκρότημα 70 κατοικιών σε οικόπεδο 8.363 τμ στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι. Συνεχίζεται η κατασκευή του έργου και εντός του έτους του 2011 αναμένεται η ολοκλήρωση αυτού.

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

- ο Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 20 κατοικιών σε οικόπεδο 2.400 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Καστέλι του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 12 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 2.480 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων επί της Λ.Πειραιώς σε οικόπεδο 3.200 τμ ιδιοκτησίας J&P Development. Έχει ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 75 κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία (ιδιοκτησία J&P Development κατά 50%): Εκδόθηκε η οικοδομική άδεια.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 200 περίπου κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία. Ολοκληρώθηκε η έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- ο Εγκρίθηκε απο τις τοπικές αρχές το Αστικό Σχέδιο Ζώνης (PUZ), έκτασης 50 στρεμμάτων περίπου, σε προάστειο του Βουκουρεστίου, βασισμένο στο σχέδιο γενικής διάταξης της Εταιρίας.
- ο Ανέγερση γραφειακού συγκροτήματος στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ.. Το έργο βρίσκεται σε φάση σχεδιασμού.

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής έργα:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσαμο του Νομού Χανίων (ιδιοκτήτης J&P Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης 30 περίπου παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.500 τμ.
- ο Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιπέστι, περιλαμβάνει την δόμηση περίπου 50.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- ο Ακίνητο 1.300 στρεμμάτων στην Βαρσοβία της Πολωνίας με ποσοστό συμμετοχής για την εταιρεία 25%. Η έκταση γής βρίσκεται στα περίχωρα της Βαρσοβίας με δυνατότητα ανάπτυξης ενός νέου προαστείου 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, 19 περίπου στρεμμάτων στο Νέο Φάληρο, επιχειρηματικού πάρκου με ανεξάρτητα κτίρια γραφείων και parking. Ολοκληρώθηκε η έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων του έργου με την έκδοση σχετικής Κ.Υ.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 κατατεθεί 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 Ασπρόπυργου 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 2010 που καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2010, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Επωνυμία	% συμμετοχή της J&P DEVELOPMENT A.E.	A.Φ.Χ. *
J&P DEVELOPMENT A.E., Αθήνα	Μητρική	2010
S.C.ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L., Ρουμανία	98%	2005-2010
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2010
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L., Ρουμανία	99,93%	2005-2010
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L., Ρουμανία	100%	2006-2010

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

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

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

Επίσης με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης ενοποιείται σε επίπεδο Ομίλου J&P DEVELOPMENT, η θυγατρική εταιρία της STARWARE ENTERPRISES Ltd με την επωνυμία «QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o.», με έδρα την Βαρσοβία Πολωνίας και με ποσοστό συμμετοχής της STARWARE ENTERPRISES Ltd την 31.12.2010, 50%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι 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 εφάρμοζε 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)

i) Υπεραξία

Η υπεραξία αντιπροσωπεύει το επιπλέον τμήμα 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 αμφοτεροβαρούς 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. Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και της παραγωγής σε εξέλιξη αποτελείται από τις πρώτες ύλες, την άμεση εργασία, τις άμεσες δαπάνες, τα γενικά έξοδα και το κόστος δανεισμού που συνδέονται με την παραγωγή. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης, μειωμένη με το κόστος ολοκλήρωσης της πώλησης και των εξόδων διάθεσης.

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

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

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

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

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

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

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

ii) Δάνεια και απαιτήσεις

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

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

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

iii) Επενδύσεις κατεχόμενες ως την λήξη

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

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

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

Το πρότυπο ασχολείται με τη κατάταξη των χρηματοοικονομικών μέσων ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και συμμετοχικούς τίτλους και την 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 δύναται να ή θα διακανονιστεί με τους συμμετοχικούς τίτλους της ίδιας της οικονομικής οντότητας και είναι :
 - (i) μη παράγωγο για το οποίο η οικονομική οντότητα υποχρεούται ή μπορεί να υποχρεούται να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας ή
 - (ii) παράγωγο που θα ή μπορεί να διακανονιστεί εκτός από την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτόν στους ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της οικονομικής οντότητας δεν συμπεριλαμβάνονται μέσα τα οποία είναι τα ίδια συμβόλαια για τη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας.

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

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

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

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

Γ.9. Προβλέψεις (Δ.Λ.Π. 37)

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

είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

Γ.10. Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π. 20)

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

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

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

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

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

Γ.12. Μετοχικό κεφάλαιο (Δ.Λ.Π. 33)

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας.

Γ.13. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 18)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 διεταιρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Πωλήσεις αγαθών:

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

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

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

Παροχή υπηρεσιών:

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

Μερίσματα :

Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξης τους.

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

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

Γ.18. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23)

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

Στην έννοια του κόστους δανεισμού περιλαμβάνονται:

- Τόκοι βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, καθώς και τόκοι υπεραναλήψεων,
- Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ξένο νόμισμα, κατά την έκταση που αυτές θεωρούνται χρηματοοικονομικό έξοδο.

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

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

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

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

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

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

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

- α) Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
- β) Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
- γ) Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 28.
- δ) Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 31.
- ε) Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.
- ζ) Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.
- η) Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται (είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή,

από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.

θ) Είναι ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζομένους της επιχείρησης με σκοπό το οικονομικό όφελός του ή όφελος των εργαζομένων της επιχείρησης που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της επιχείρησης.

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

Δ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

Δ.1 Χρηματοπιστωτικοί Κίνδυνοι

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

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

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

Δ.2 Συναλλαγματικοί Κίνδυνοι

Ο Όμιλος συνεχίζει να δραστηριοποιείται στις αγορές τις Ρουμανίας και Πολωνίας.

Στη Ρουμανία ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται και συναλλάσσονται σε Ευρώ με αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Το ίδιο ισχύει και για τις επενδύσεις του Ομίλου στην Πολωνία.

Δ.3 Κίνδυνος Ρευστότητας

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

E. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

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:

ΔΠΧΑ 8 – Λειτουργικοί Τομείς

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

Το ΔΠΧΑΑ8 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 πραγματοποίησαν τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων για το 2009 και έχουν επιλέξει να παρουσιάσουν δύο συνδεδεμένες καταστάσεις για την κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 – «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και Τροποποιημένο ΔΛΠ 27 – «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»,

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

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 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 ποσοστών 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.

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 έκανε τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των υφιστάμενων οικονομικών του καταστάσεων και επέλεξε να παρουσιάσει τα συνολικά έσοδα σε ξεχωριστή οικονομική κατάσταση 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. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα επηρεάσουν τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 39 – «Χρηματοοικονομικά μέσα : Αναγνώριση και επιμέτρηση» και ΔΠΧΑ 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.

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις, (εφαρμόζεται για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011).

Η αναθεώρηση αυτή παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από το ΔΠΧΑ 7 και δίνει έμφαση στην αλληλεπίδραση μεταξύ ποσοτικών και ποιοτικών γνωστοποιήσεων και της φύσης και της έκτασης των κινδύνων που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά μέσα.

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.

Αναθεώρηση του ΔΛΠ 24 Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011)

Η αναθεώρηση αυτή αναφέρεται στην εκτίμηση που απαιτείται προκειμένου να προσδιοριστεί εάν το δημόσιο και εταιρείες οι οποίες είναι γνωστό ότι ελέγχονται από το δημόσιο μπορούν να θεωρηθούν ως ένας και μοναδικός πελάτης. Προκειμένου γι' αυτόν τον προσδιορισμό, η εταιρεία θα πρέπει να αναλογιστεί το βαθμό στον οποίο υπάρχει οικονομική αλληλεπίδραση μεταξύ αυτών των εταιρειών. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ ενώ επιτρέπεται νώριτερη εφαρμογή της.

ΔΛΠ 27 Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις

(εφαρμόζεται για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010).

Η αναθεώρηση αυτή διευκρινίζει ότι οι συνεπακόλουθες τροποποιήσεις που επέφερε η τροποποίηση του ΔΛΠ 27 στο ΔΛΠ 21 Επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος, στο ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και στο ΔΛΠ 31 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες έχουν μελλοντική εφαρμογή για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009 ή νωρίτερα σε περίπτωση πρόωρης εφαρμογής του ΔΛΠ 27.

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

(Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2012).

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

Τον Μάιο του 2010 το ΣΔΛΠ εξέδωσε μια τρίτη σειρά τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ με σκοπό την εξάλειψη ασυνεπειών καθώς και την παροχή διευκρινίσεων. Οι ημερομηνίες εφαρμογής είναι διαφορετικές για κάθε 62 τροποποίηση, η νωρίτερη εκ των οποίων είναι για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή για όλες τις περιπτώσεις.

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 από την κατασκευή 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. Ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν τη Διερμηνεία 15 από 1.1.2009.

Διερμηνεία 16, 'Αντισταθμίσεις καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό'

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Οκτωβρίου 2008).

Η διερμηνεία αυτή διευκρινίζει:

- Το νόμισμα παρουσίασης των Οικονομικών Καταστάσεων δεν δημιουργεί έκθεση σε κίνδυνο για την οποία η Εταιρία μπορεί να εφαρμόσει λογιστική αντιστάθμιση. Συνεπώς, η μητρική Εταιρία μπορεί να προσδιορίσει σαν κίνδυνο προς αντιστάθμιση μόνο τις συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ του νομίσματος λειτουργίας της και του νομίσματος της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό.
- Οποιαδήποτε Εταιρία του Ομίλου μπορεί να κατέχει μέσα αντιστάθμισης.
- Παρότι το Δ.Λ.Π 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» εφαρμόζεται για τον καθορισμό του ποσού που πρέπει να μεταφερθεί στα Αποτελέσματα Χρήσης από το αποθεματικό για συναλλαγματικές διαφορές αναφορικά με το μέσο αντιστάθμισης, το Δ.Λ.Π 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών στις Τιμές Συναλλάγματος» εφαρμόζεται αναφορικά με το στοιχείο που αντισταθμίζεται. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις καθώς ο Όμιλος δεν αντισταθμίζει την καθαρή επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

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 απο κοινού.

Διερμηνεία 19 Διακανονισμός υποχρεώσεων με στοιχεία της καθαρής θέσης

(εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

Η διερμηνεία αυτή διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό που ακολουθείται σε περιπτώσεις επαναδιαπραγμάτευσης των όρων μιας υποχρέωσης μεταξύ εταιρίας και πιστωτή όπου ο πιστωτής αποδέχεται μετοχές της εταιρίας ή άλλα στοιχεία καθαρής θέσης της εταιρίας προκειμένου για τον μερικό ή ολικό διακανονισμό της υποχρέωσης. Με την διερμηνεία αυτή αποσαφηνίζεται το γεγονός ότι αυτά τα στοιχεία της καθαρής θέσης αποτελούν το τίμημα που πληρώνεται βάσει του ΔΛΠ 39, παράγραφος 41 και συνεπώς η χρηματοοικονομική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται και τα στοιχεία της καθαρής θέσης που εκδίδονται αντιμετωπίζονται ως το πληρωτέο τίμημα προκειμένου για την εξάλειψη της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την τροποποίηση αυτή.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Πωλήσεις προϊόντων	735.380	2.875.249	735.380	2.875.249
Πωλήσεις υπηρεσιών	420.755	532.241	492.755	532.241
ΣΥΝΟΛΟ	1.156.134	3.407.490	1.228.134	3.407.490

Αναγνώριση εσόδων από την κατασκευή ακινήτων (πωλήσεις προϊόντων)

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

- Ακίνητο (κατοικία) σε συγκρότημα κατοικιών που έχει ανεγερθεί στο υπ' αριθμ. Ο.Τ. 16, στην περιοχή «Πύργος Ψηλονέρου» Νομού Χανίων, αντί συνολικού τιμήματος 137.500 €.

- Ημιτελή ακίνητα στο υπο ανέγερση οικιστικό συγκρότημα "UPTOWN" στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου.

Η εταιρία εφαρμόζοντας το Δ.Λ.Π. 18 βάσει της διερμηνείας Δ.Π.Χ.Α. 15 για το εν λόγω ακίνητο, αναγνώρισε το έσοδο με βάση τον βαθμό ολοκλήρωσης της συναλλαγής την 31.12.2010. Ο προσδιορισμός του ποσοστού ολοκλήρωσης των συναλλαγών έγινε βάσει της αναλογίας του κόστους κατασκευής των κτιρίων σε σχέση με το προϋπολογιστικό κόστος.

Αναλυτικότερα :

Έσοδα από τις πωλήσεις ιδιοκτησιών όπου η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στην χρήση 2010, αναγνωρίστηκαν ως κάτωθι :

	Αριθμ. μεταβ. ιδιοκτ.	Συνολικό τίμημα	Ποσοστό ολοκλήρωσης (31.12.2010)	Έσοδο που αναγνωρίζεται στην χρήση 2010
Κτίριο 5	1	15.000	65,14%	9.771
Σύνολο (α)	1	15.000		9.771

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

	Αριθμ. μεταβ. ιδιοκτ.	Συνολικό τίμημα	Ποσοστό ολοκλήρωσης (31.12.2010)	Αναλογία εσόδου την 31.12.2010	Έσοδο που αναγνωρίστηκε στην χρήση 2009	Έσοδο που αναγνωρίζεται στην χρήση 2010
Κτίριο 1	3	975.000	81,49%	794.528	665.730	128.798
Κτίριο 2	3	852.000	82,68%	704.434	585.665	118.769
Κτίριο 3	3	595.000	81,61%	485.580	396.092	89.488
Κτίριο 4	5	1.143.000	79,74%	911.428	713.918	197.510
Κτίριο 5	1	305.000	65,14%	198.677	178.181	20.496
Κτίριο 7	2	540.000	68,28%	368.712	335.664	33.048
Σύνολο (β)	17	4.410.000		3.463.358	2.875.249	588.109

Από τις ανωτέρω συναλλαγές παραμένει υπόλοιπο εσόδου προς αναγνώριση στις επόμενες χρήσεις με την ολοκλήρωση της κατασκευής, συνολικό ποσό 951.871 €. Το υπόλοιπο αυτό στην παρούσα χρήση αναγνωρίζεται στις Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις στον λογαριασμό "Έσοδα επομένων χρήσεων".

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

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Υλικά	(103.207)	(1.644.332)	(103.207)	(1.644.332)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(349.338)	(291.792)	(349.338)	(291.792)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(518.073)	(782.725)	(518.073)	(782.725)
Παροχές Τρίτων	(26.102)	(17.564)	(26.102)	(17.564)
Διάφορα Έξοδα	(117.958)	(104.883)	(117.958)	(104.883)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(40.768)	(62.618)	(40.768)	(62.618)
Αποσβέσεις	(11.637)	(12.394)	(11.637)	(12.394)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.167.083)	(2.916.308)	(1.167.083)	(2.916.308)

Κόστος πωλήσεων απο την κατασκευή ακινήτων

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

	Κόστος κατασκευής ετοιμών προϊόντων	Κόστος κατασκευής ημιτελών προϊόντων
Υλικά	(13.299)	(84.252)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(2.268)	(43.458)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(50.557)	(352.594)
Παροχές Τρίτων	(1.507)	(4.454)
Διάφορα Έξοδα	(16.708)	(48.236)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(6)	(40.752)
ΣΥΝΟΛΟ	(84.345)	(573.746)

Τα αναγνωρισμένα κέρδη απο τις ανωτέρω συναλλαγές σε επίπεδο Εταιρίας και Ομίλου, ανήλθαν για την χρήση 2010 στο ποσό των 77.289 ευρώ.

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Λοιπά Έσοδα	4.152	1.122	4.152	1.122
Κέρδη εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	821.750	51.000	271.000	-
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	45.061	28.820	15.079	28.820
Ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(961.301)	(1.814.000)	-	(501.000)
Έκτακτα Έξοδα με Ζημιές	(791)	(1.577)	(791)	(397)
ΣΥΝΟΛΟ	(91.129)	(1.734.634)	289.441	(471.455)

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(511.773)	(563.004)	(511.773)	(563.004)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(164.232)	(248.544)	(140.331)	(173.815)
Παροχές Τρίτων	(175.193)	(185.424)	(157.837)	(157.626)
Διάφορα Έξοδα	(97.060)	(108.312)	(91.329)	(102.905)
ΣΥΝΟΛΟ	(948.259)	(1.105.285)	(901.271)	(997.351)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(77.473)	(134.970)	(77.473)	(134.970)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(5.560)	(12.219)	(5.560)	(12.219)
Παροχές Τρίτων	(5.423)	(14.016)	(5.423)	(14.016)
Διάφορα Έξοδα	(29.725)	(28.543)	(29.725)	(28.543)
ΣΥΝΟΛΟ	(118.181)	(189.748)	(118.181)	(189.748)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	75.735	69.660
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(147.516)	(102.431)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(147.516)	(102.431)	75.735	69.660

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Πιστωτικοί τόκοι	26.985	19.415	7.059	368
Χρεωστικοί τόκοι	(655.349)	(351.744)	(636.361)	(348.840)
ΣΥΝΟΛΟ	(628.365)	(332.329)	(629.302)	(348.472)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009	Χρήση 1.1-31.12.2010	Χρήση 1.1-31.12.2009
Τρέχων φόρος	(48.093)	(43.250)	(45.759)	(40.859)
Αναβαλλόμενος φόρος	648	327.170	(65.040)	125.250
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	(37.997)	-	(37.997)	-
ΣΥΝΟΛΟ	(85.442)	283.920	(148.796)	84.391

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 2010 είχαν ως εξής:

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

Τα αποτελέσματα κατά επιχειρηματικό τομέα για την χρήση 2009 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	2.875.249	532.241	3.407.490
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	2.875.249	532.241	3.407.490
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	341.402	149.780	491.182
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(1.764.179)	29.545	(1.734.634)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(415.709)	(879.325)	(1.295.034)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(178.166)	75.735	(102.431)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(2.016.652)	(624.265)	(2.640.917)
Τόκοι			(332.329)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων			(2.973.245)
Φόρος			283.920
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων			(2.689.326)
Αποσβέσεις	-	10.932	10.932

9β. Δευτερευών τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 γεωγραφικούς τομείς:

- Ελλάδα
- Εξωτερικό

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

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

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2009 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	3.407.490	-	3.407.490
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	3.407.490	-	3.407.490
Μικτό Κέρδος/(Ζημιά)	491.182	-	491.182
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(471.455)	(1.263.179)	(1.734.634)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(1.114.738)	(180.296)	(1.295.034)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	111.581	(214.012)	(102.431)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(983.430)	(1.657.487)	(2.640.917)
Τόκοι	(347.052)	14.723	(332.329)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(1.330.482)	(1.642.764)	(2.973.245)
Φόρος	84.045	199.875	283.920
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	(1.246.437)	(1.442.889)	(2.689.326)
Αποσβέσεις	10.257	675	10.932

10. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως							
Υπόλοιπο 31.12.2009	-	37.441	8.665	-	86.172	-	132.278
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	15.306	-	15.306
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(18)	-	(9)	-	(27)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	11.477	-	11.477
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	37.441	8.647	-	89.993	-	136.080
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2009	-	8.773	1.371	-	77.370	-	87.513
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	4.386	1.013	-	4.845	-	10.245
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(3)	-	(8)	-	(12)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	11.476	-	11.476
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	13.159	2.381	-	70.730	-	86.270
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	24.282	6.266	-	19.262	-	49.810
Υπόλοιπο 31.12.2009	-	28.668	7.294	-	8.803	-	44.765

ΕΤΑΙΡΙΑ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
<u>Αξία κτήσεως</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2009	-	37.441	8.665	-	85.499	-	131.605
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	15.306	-	15.306
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	11.477	-	11.477
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	37.441	8.647	-	89.328	-	135.416
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2009	-	8.773	1.371	-	77.033	-	87.176
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	4.386	1.013	-	4.620	-	10.019
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	11.476	-	11.476
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	13.159	2.381	-	70.177	-	85.717
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	24.282	6.266	-	19.152	-	49.700
Υπόλοιπο 31.12.2009	-	28.668	7.294	-	8.466	-	44.428

11. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2009	16.629.925	164.220	16.794.145	4.195.780	164.220	4.360.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2010	67.399	-	67.399	271.000	-	271.000
Αναπροσαρμογή (Σημ.11α)	(139.551)	-	(139.551)	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2010	16.557.773	164.220	16.721.993	4.466.780	164.220	4.631.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2009	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	6.414	6.414	-	6.414	6.414
Αναπροσαρμογή	-	(6.414)	(6.414)	-	(6.414)	(6.414)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2010	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2010	-	-	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2010	16.557.773	164.220	16.721.993	4.466.780	164.220	4.631.000
Υπόλοιπο 31.12.2009	16.629.925	164.220	16.794.145	4.195.780	164.220	4.360.000

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

Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2010, στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε στους ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των αναφερόμενων ακινήτων των εταιριών του Ομίλου. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις αποτιμήσεις των προηγούμενων ετών, δείχνουν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων. Κατόπιν τούτου ο Όμιλος λογιστικοποίησε τις σχετικές αναπροσαρμογές. Οπότε οι εύλογες αξίες για την 31.12.10 διαμορφώνονται για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

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

Αντίστοιχα, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.10 οι εύλογες αξίες των ακινήτων επένδυσης, διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2009 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2008 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΗ μεταξύ 1/1 - 31/12/09 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	1.212.000	1.518.000	(306.000)	-	(306.000)
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	2.480.000	3.030.000	(550.000)	-	(550.000)
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	557.011	1.000.000	(442.989)	14.011	(457.000)
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	8.185.134	7.898.601	286.533	235.533	51.000
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Ελλάδα)	4.360.000	4.861.000	(501.000)	-	(501.000)
ΣΥΝΟΛΑ		16.794.145	18.307.601	(1.513.456)	249.544	(1.763.000)

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 31.12.2009	14.284
Συναλλαγματικές διαφορές	(3)
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2010	<u>229</u>
Υπόλοιπο 31.12.2010	14.510

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2009	14.177
Συναλλαγματικές διαφορές	(3)
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2010	<u>300</u>
Υπόλοιπο 31.12.2010	14.474

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2010	36
Υπόλοιπο 31.12.2009	107

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2009	13.185
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2010	<u>229</u>
Υπόλοιπο 31.12.2010	13.414

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2009	13.184
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2010	<u>229</u>
Υπόλοιπο 31.12.2010	13.413

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2010	1
Υπόλοιπο 31.12.2009	1

13. Υπεραξία

Όμιλος

Υπόλοιπο έναρξης 01-01-2009	676.282
Προσθήκες	-
Απομειώσεις	-
Υπόλοιπο 31/12/2009	676.282
Προσθήκες 01/01-31/12/10	-
Απομειώσεις 01/01-31/12/10	-
Υπόλοιπο λήξης 31/12/2010	676.282

Το ανωτέρω ποσό της υπεραξίας προέκυψε στην χρήση 2007 και συγκεκριμένα ποσό 44.112 €, προέκυψε από την εξαγορά του 98% της S.C. ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L. στην Ρουμανία και ποσό 632.170 € από 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 θυγατρικής της CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L..

14. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	17.695	17.695
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	1.241.908	1.271.159	1.283.961	1.283.961
	1.241.908	1.271.159	1.301.656	1.301.656

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2010	31.12.2009
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	1.271.159	1.229.238
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(228.099)	167.506
Μεταφορά ζημιάς χρήσης που υπερβαίνει το κόστος συμμετοχής σε απαιτήσεις κατά συγγενών	198.849	57.558
Μεταφορά μέρους ζημιάς προηγ.χρήσης που είχε μεταφερθεί στις απαιτήσεις από το κόστος συμμετοχής	-	(184.142)
Προσθήκες/ (Μειώσεις)	-	1.000
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.241.908	1.271.159

15. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιριών	3.898.141	3.941.653	4.470.000	4.390.000
Λοιπές απαιτήσεις	27.654	27.859	27.654	27.859
	3.925.795	3.969.513	4.497.654	4.417.859

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	606.029	452.221	125.250	125.250
	606.029	452.221	125.250	125.250

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	452.221	116.891	125.250	-
Αναγνώριση ζημιάς από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων για επένδυση	153.808	335.330	-	125.250
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	606.029	452.221	125.250	125.250

17. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	8.642.327	7.281.031	8.642.327	7.281.031
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.435.115	2.424.315	2.435.115	2.424.315
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	250.506	387.039	250.506	387.039
	11.327.948	10.092.385	11.327.948	10.092.385

Παραγωγή σε εξέλιξη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΑ
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.435.115	2.424.315	2.435.115	2.424.315
	2.435.115	2.424.315	2.435.115	2.424.315

Στα προϊόντα έτοιμα και ημιτελή περιλαμβάνεται το κόστος ανέγερσης συγκροτήματος κατοικιών "UPTOWN" στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου, το οποίο την 31.12.2010 είχε ανέλθει στο ποσό των 7.795.636 €.

18. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Απαιτήσεις από πελάτες	2.252.315	3.208.295	2.266.776	3.208.295
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	113.940	210.839	8.220.703	8.290.282
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	656.066	688.895	856.282	828.236
Λοιπές απαιτήσεις	1.063.131	643.085	1.012.084	596.621
	4.085.452	4.751.114	12.355.846	12.923.433

18α. Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Χρεώστες διάφοροι	926.525	616.764	875.478	570.299
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	2.848	1.067	2.848	1.067
Έξοδα επομένων χρήσεων	57.543	-	57.543	-
Έξοδα για λογαριασμό τρίτων	76.215	25.255	76.215	25.255
	1.063.131	643.085	1.012.084	596.621

19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ταμείο	13.927	3.461	13.322	2.730
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	781.183	824.050	630.132	500.071
	795.110	827.511	643.455	502.800

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Προμηθευτές	355.057	254.910	341.295	237.023
Προκαταβολές Πελατών	102.680	2.503	102.680	2.503
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.823.314	2.223.143	1.823.314	2.223.143
	2.281.052	2.480.556	2.267.290	2.462.670

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	50.336	60.318	50.336	60.318
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	4.837	15.384	4.837	15.384
Έσοδα επομένων χρήσεων	951.871	1.534.751	951.871	1.534.751
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	166.597	87.646	166.597	87.646
Πιστωτές διάφοροι	649.674	525.044	649.674	525.044
	1.823.314	2.223.143	1.823.314	2.223.143

21. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	50.204	48.986	49.978	47.827
	50.204	48.986	49.978	47.827

22. Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Δάνεια	12.500.000	2.350.000	12.500.000	2.350.000
	12.500.000	2.350.000	12.500.000	2.350.000

23. Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	6.000.000	13.500.000	6.000.000	13.500.000
	6.000.000	13.500.000	6.000.000	13.500.000

Με το απο 30/06/2010 Ε' πρόσθετο σύμφωνο του απο 27/08/08 Ομολογιακού Δανείου με την ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., μειώθηκε η συνολική ονομαστική αξία του Δανείου από € 11.000.000 σε € 8.800.000, αναλόγως τροποποιημένων των Συμβάσεων και των ήδη εκδοθεισών Ομολογιών, εκ των οποίων η εταιρία μέχρι την 31.12.2010 είχε εκδόσει 13 εκ των 19 ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας € 6.000.000.

24. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.911.898	1.758.738	544.278	479.238
	1.911.898	1.758.738	544.278	479.238

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	1.758.738	1.750.578	479.238	479.238
Αναγνώριση κέρδους απο την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων για επένδυση	153.160	8.160	65.040	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.911.898	1.758.738	544.278	479.238

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Πρόβλεψη κατά την έναρξη περιόδου	172.183	169.035	172.183	169.035
Δαπάνη που επιβάρυνε την περίοδο	15.914	3.149	15.914	3.149
Πρόβλεψη κατά την λήξη περιόδου	188.097	172.183	188.097	172.183

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

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο την 31.12.2010 ανερχόνταν στα 20 άτομα έναντι 19 στις 31.12.2009. Σε επίπεδο εταιρίας την 31.12.2010 ανερχόνταν στα 20 άτομα έναντι 18 στις 31.12.2009.

26. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
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

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2010 δεν επήλθε καμία μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

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

27. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
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. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2010	31.12.2009
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2010	128.589	153.901
Μη ελέγχουσες συμμετοχές τρίτων της BUPRA SRL	(29.418)	(437)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές τρίτων της ISTRIA SRL	(30.204)	(24.876)
	68.966	128.589

29. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	10.184.969	578.420	10.184.969	578.420
Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	136.000	-	136.000	-
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	5.760	5.640	5.760	5.640
	10.326.729	584.060	10.326.729	584.060

30. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

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

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

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

31. Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του απο 27/08/08 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., έγινε εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο της εταιρίας επί των οδών Ναυσικάς και Μεσογείου (ΟΤ Γ820), στην περιοχή Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου ("UPTOWN") υπέρ της Τράπεζας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» για ποσό € 9.680.000 πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει της υπ' αριθμ. 3474/2010 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά (Τμήμα Ασφαλιστικών Μέτρων).

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2010

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

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

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

Εταιρία

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

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

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

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2009

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Εσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	44	24	211	15
5N Α.Ε.	12	-	4	-
3G Α.Ε.	138	-	41	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	613	-
QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o	38	-	30	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.942	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.,	-	-	1	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	1.179	-	764	-
	1.412	24	5.606	15

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

Εταιρία

	Εσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	44	24	211	15
5N Α.Ε.	12	-	4	-
3G Α.Ε.	208	-	41	-
ISTRΙΑ DEVELOPMENTS S.R.L	-	-	4.096	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.695	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.288	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	730	-
QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o	38	-	30	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.390	-
STACY INVESTMENTS Sp.zo.o.,	-	-	23	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	1.179	-	764	-
	1.482	24	14.273	15

Μαρούσι, 28 Μαρτίου 2011

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

**Ο Αντιπρόεδρος & Δ/νων
Σύμβουλος**

**Ο Οικονομικός
Διευθυντής**

**Η Προϊσταμένη
Λογιστηρίου**

Χρήστος Λ.Ιωάννου
Κυπρ.Διαβ. Ε 391621

Νικόλαος Γεραρχάκης
Α.Δ.Τ. Ρ 537148

Σεβαστός Βαγιάκας
Α.Δ.Τ. Σ 593542

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405

Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις που αποτελούνται από 52 σελίδες, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου μας, με ημερομηνία 25 Μαΐου 2011.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2011
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.
Πατησίων 81 & Χεύδεν 10434 Αθήνα

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

