

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση
Για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2010

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ - ΤΚ 145 64
Α.Φ.Μ.: 094438949 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Μ.Α.Ε. 35214/01ΑΤ/Β/96/108(07) – Α.Φ. 550619

Περιεχόμενα

| | |
|---|-----------|
| Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου | 4 |
| ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ..... | 6 |
| Κατάσταση Οικονομικής Θέσης | 8 |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων | 9 |
| Κατάσταση Συνολικών Εσόδων | 10 |
| Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων | 11 |
| Κατάσταση ταμειακών ροών..... | 12 |
| Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων | 13 |
| 1 Γενικές πληροφορίες..... | 13 |
| 2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών..... | 13 |
| 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων | 13 |
| 2.2 Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων..... | 13 |
| 2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές..... | 19 |
| 2.4 Μισθώσεις..... | 19 |
| 2.5 Εμπορικές απαιτήσεις..... | 20 |
| 2.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα..... | 20 |
| 2.7 Μετοχικό κεφάλαιο | 20 |
| 2.8 Δάνεια..... | 20 |
| 2.9 Αναγνώριση εσόδων..... | 20 |
| 2.10 Στρογγυλοποιήσεις | 21 |
| 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου..... | 21 |
| 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου | 21 |
| 3.2 Διαχείριση κεφαλαίων | 21 |
| 4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως..... | 22 |
| 4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές..... | 22 |
| 5 Απαιτήσεις..... | 23 |
| 6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα..... | 23 |
| 7 Μετοχικό κεφάλαιο..... | 24 |
| 8 Αποθεματικά..... | 24 |
| 9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις..... | 24 |
| 10 Δάνεια | 25 |
| 11 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά | 26 |
| 12 Έξοδα ανά κατηγορία..... | 26 |
| 13 Λοιπά έσοδα/(έξοδα) | 26 |
| 14 Φόρος Εισοδήματος..... | 27 |
| 15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις..... | 27 |
| 16 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη..... | 27 |
| 17 Λοιπές σημειώσεις | 28 |

18 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού28

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ & ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας μας, την περιγραφή και επίδραση των σημαντικότερων γεγονότων που έλαβαν χώρα για την κλειόμενη χρήση 2010 (01.01.-31.12.2010) και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η εταιρία παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους ποσού € 81,16 χιλ. έναντι € 331 χιλ. περίπου στην προηγούμενη χρήση. Η μείωση της κερδοφορία προήλθε από τη μείωση αύξησης του κύκλου εργασιών, όπου για το 2010 ανήλθε σε € 1.760 χιλ. έναντι € 1.998 χιλ. για το 2009, ποσοστό μείωσης 12% περίπου.

Η εταιρία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακινήτων και ο κύκλος εργασιών της προέρχεται από εκμίσθωση ακινήτων με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Συγκεκριμένα τα ακίνητα που εκμισθώθηκαν για την κλειόμενη χρήση ήταν στην περιοχή του κέντρου των Αθηνών συγκεκριμένα επί των οδών Γ' Σεπτεμβρίου και Πολυτεχνείου, Πειραιώς 33, Σοφοκλέους 1, Σοφοκλέους 2, Αιόλου 89, καθώς και διατηρητέο κτίριο εντός του ψυχαγωγικού κέντρου «Veso Mare» στη περιοχή της Πάτρας ιδιοκτησίας του Δήμου Πατρέων. Σε ότι αφορά τα ακίνητο του Δήμου Πατρέων τα έσοδα της εταιρίας αφορούν το διάστημα από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Αυγούστου 2010, όπου και έληξε η σύμβαση μίσθωσης που υπήρξε μεταξύ της εταιρίας και του Δήμου Πατρέων για το διατηρητέο κτίριο εντός του ψυχαγωγικού κέντρου «Veso Mare». Η εταιρία αναγνωρίζοντας το γενικότερο οικονομικό κλίμα που επικρατεί στην οικονομία και στον κλάδο των ακινήτων, καθώς και οι τροποποιήσεις της νομοθεσίας που επιβλήθηκαν περί εμπορικών μισθώσεων, και έχοντας ως προτεραιότητα την εξασφάλιση όλων των μισθώσεων, προχώρησε στην κλειόμενη χρήση σε τροποποιήσεις υπεκμισθώσεων, με αναπροσαρμογή-μείωση μισθωμάτων για τις μισθώσεις της Γ' Σεπτεμβρίου & Πολυτεχνείου και Σοφοκλέους 1. Οι λοιπές υπεκμισθώσεις συνεχίστηκαν όπως είχαν υπογραφεί – συμφωνηθεί τις προηγούμενες χρήσεις, ενώ παράλληλα εξακολουθεί η προσπάθεια για ανεύρεση νέων μισθωτών στα υπό μίσθωση ακίνητα της Πειραιώς 33 και Γ' Σεπτεμβρίου.

Σημαντικότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες στους οποίους εκτίθεται η Εταιρία είναι ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Στο γενικότερο οικονομικό κλίμα που επικρατεί και με τυχόν διακυμάνσεις που μπορεί να υπάρξουν όπως π.χ. αλλαγές σε θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο στα θέματα ακινήτων, μπορεί να εκθέσουν την εταιρία σε κίνδυνος αγοράς.

Η έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο έχει σχέση με τις απαιτήσεις από την εκμετάλλευση των ακινήτων, ο κίνδυνος αδυναμίας του πελάτη να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις με τυχόν καθυστέρηση ακόμα και τη μη αποπληρωμή της υποχρέωσης, μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη και τη ρευστότητα της εταιρίας.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της εταιρίας να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Στο υφιστάμενο περιβάλλον οι κίνδυνοι είναι δυνατόν να πολλαπλασιαστούν από την ύφεση και τις μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς, γι' αυτό και επιβάλλεται συνετή διαχείριση των διαθεσίμων καθώς και διαρκεί παρακολούθηση της ρευστότητας της εταιρίας.

Η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που προέρχεται κυρίως από τις μεταβολές των επιτοκίων στα μακροπρόθεσμα δάνεια. Ο δανεισμός της εταιρίας είναι σε κυμαινόμενο επιτόκιο και όλο το μέρος του είναι σε ευρώ. Οι αποφάσεις για τη διάρκεια των δανείων, τη μορφή των επιτοκίων καθώς και τη φύση των χρηματοοικονομικών αναγκών λαμβάνονται σε μεμονωμένη βάση από τη Διοίκηση.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρίας.

Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2010 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον ορκωτό Ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2010.

Κηφισιά, 16 Μαρτίου 2011

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Αναστάσιος Π. Καλλιτσάντης

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Η παρούσα Έκθεση που αποτελείται από δύο (2) σελίδες, είναι αυτή που αναφέρεται στο πιστοποιητικό ελέγχου, που χορηγείται με ημερομηνία 18 Μαρτίου 2011.

Αθήνα, 18 Μαρτίου 2011

Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΑΝΑΣΤ. ΚΩΣΤΑ

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13681

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125



ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

(ΓΝΩΜΗ ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ)

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «**ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.**»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.»(Εταιρεία), που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθιστάται δυνατή η κατάρτιση 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 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 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των 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 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 πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής θέματα: 1)Στις απαιτήσεις από πελάτες περιλαμβάνονται και επισφαλείς-επίδικες απαιτήσεις συνολικού ποσού ευρώ 298.088,66 για τις οποίες δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για την κάλυψη ζημιών από τη μη ρευστοποίηση μέρους των επίδικων αυτών απαιτήσεων. Με βάση τον έλεγχό μας εκτιμούμε ότι η σχηματισθείσα από την εταιρία πρόβλεψη ποσού

ευρώ 50.000 υπολείπεται κατά ευρώ 100.000 του ποσού που έπρεπε να έχει σχηματιστεί. Ο μη σχηματισμός της απαιτούμενης πρόβλεψης συνιστά παρέκκλιση από τις λογιστικές αρχές που προβλέπονται από την Ελληνική Νομοθεσία (κωδ. Ν. 2190/1920 και ΕΓΛΣ) με συνέπεια, η αξία των απαιτήσεων από πελάτες, τα αποτελέσματα χρήσης και τα Ίδια Κεφάλαια να εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 100.000. 2) Οι φορολογικές δηλώσεις της εταιρίας, για τις χρήσεις 2007 έως και 2010, δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο, επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν. Η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και, ως εκ' τούτου, δεν έχει γίνει οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.» κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά 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 οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 18 Μαρτίου 2011

Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΑΝΑΣΤ. ΚΩΣΤΑ

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13681

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125



Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | Σημ. | 31-Δεκ-10 | 31-Δεκ-09 |
|---|------|------------------|------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | | 126 | 316 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 5 | 5.640.853 | 6.364.837 |
| | | 5.640.979 | 6.365.153 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 5 | 534.164 | 803.603 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 6 | 1.234.546 | 797.600 |
| | | 1.768.710 | 1.601.203 |
| | | 7.409.689 | 7.966.356 |
| Σύνολο ενεργητικού | | | |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
| Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 7 | 2.850.000 | 2.850.000 |
| Λοιπά αποθεματικά | 8 | 96.712 | 96.712 |
| Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον | | (914.645) | (995.811) |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | 2.032.067 | 1.950.901 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Δάνεια μακροπρόθεσμα | 10 | 4.020.000 | 4.680.000 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 9 | 62.667 | 112.667 |
| | | 4.082.667 | 4.792.667 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 9 | 634.955 | 562.787 |
| Δάνεια βραχυπρόθεσμα | 10 | 660.000 | 660.000 |
| | | 1.294.955 | 1.222.787 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 5.377.622 | 6.015.454 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων | | 7.409.689 | 7.966.356 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | Σημ. | 31-Δεκ-10 | 31-Δεκ-09 |
|---|------|----------------|----------------|
| Πωλήσεις | | 1.759.749 | 1.998.068 |
| Κόστος πωληθέντων | 12 | (1.494.070) | (1.404.331) |
| Μεικτό κέρδος | | 265.679 | 593.737 |
| Έξοδα διοίκησης | 12 | (51.869) | (94.762) |
| Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά) | | (4.431) | 29.497 |
| Αποτελέσματα εκμετάλλευσης | | 209.379 | 528.472 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά | 11 | (128.024) | (197.363) |
| Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων | | 81.355 | 331.109 |
| Φόρος εισοδήματος | 14 | (190) | (158) |
| Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης | | 81.166 | 330.951 |
| | | | |
| Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €) | | 0,0854 | 0,3484 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | 01/01-31/12/2010 | 01/01-31/12/2009 |
|--|------------------|------------------|
| Καθαρά κέρδη /(ζημιές) χρήσης | 81.166 | 330.951 |
| Λοιπά Συνολικά Έσοδα | | |
| Συναλλαγματικές διαφορές | - | - |
| Μεταβολή αξίας Διαθεσίμων προς πώληση | - | - |
| Αντιστάθμιση ταμειακών ροών | - | - |
| Λοιπά | - | - |
| Λοιπά συνολικά έσοδα /(ζημιές) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους) | - | - |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημιές) χρήσης | 81.166 | 330.951 |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημιές) χρήσης αποδιδόμενα σε: | | |
| Ιδιοκτήτες της μητρικής | 81.166 | 330.951 |
| Δικαιώματα μειοψηφίας | - | - |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | Μετοχικό κεφάλαιο | Λοιπά αποθέματα | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο |
|--|----------------------|--------------------|--------------------------|------------------|
| 1 Ιανουαρίου 2009 | 2.850.000 | 96.712 | (1.326.761) | 1.619.950 |
| Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης | - | - | 330.951 | 330.951 |
| Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης | - | - | - | - |
| Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους) | - | - | - | - |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης | - | - | 330.951 | 330.951 |
| 31 Δεκεμβρίου 2009 | 2.850.000 | 96.712 | (995.810) | 1.950.901 |
| 1 Ιανουαρίου 2010 | 2.850.000 | 96.712 | (995.810) | 1.950.901 |
| Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης | - | - | 81.166 | 81.166 |
| Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης | - | - | - | - |
| Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους) | - | - | - | - |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης | - | - | 81.166 | 81.166 |
| 31 Δεκεμβρίου 2010 | 2.850.000 | 96.712 | (914.644) | 2.032.067 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | Σημ. | 31-Δεκ-10 | 31-Δεκ-09 |
|---|------|------------------|------------------|
| <u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u> | | | |
| Κέρδη προ φόρων | | 81.355 | 331.109 |
| <i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i> | | | |
| Αποσβέσεις | | - | - |
| Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας | | (11.867) | (12.114) |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | | 139.891 | 200.001 |
| <i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i> | | | |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | 5 | 994.643 | 748.237 |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | | 91.280 | (100.142) |
| <i>Μείον :</i> | | | |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα | | (139.512) | (200.001) |
| Καταβλημένοι φόροι | | (70.711) | - |
| Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α) | | 1.085.079 | 967.089 |
| <u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u> | | | |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 11.867 | 12.114 |
| Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | | 11.867 | 12.114 |
| <u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u> | | | |
| Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | | - | - |
| Δάνεια αναληφθέντα | 10 | - | 6.000.000 |
| Εξοφλήσεις δανείων | 10 | (660.000) | (6.582.045) |
| Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | | (660.000) | (582.045) |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ) | | 436.946 | 397.159 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης | 6 | 797.600 | 400.441 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης | 6 | 1.234.546 | 797.600 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται, στην ανάπτυξη και διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά, Αθήνα.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.», οι οποίες είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο www.ellaktor.com.

Η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. έχει έδρα την Ελλάδα και είναι η μητρική της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 16 Μαρτίου 2011.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι παρούσες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.2 Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

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 αναφερόμενης περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδopoίηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος (“contingent consideration”) στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημίες που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Επιπλέον, δίνεται η δυνατότητα επιλογής, σε κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών να επιμετρά τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στον αποκτώμενο είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί της μη ελέγχουσας συμμετοχής, των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Η τροποποίηση δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Σκοπός της τροποποίησης είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2 και το λογιστικό χειρισμό για τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και διακανονίζονται τοις μετρητοίς στις ενοποιημένες ή ατομικές οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας που λαμβάνει αγαθά ή υπηρεσίες, όταν η οικονομική οντότητα δεν έχει καμία υποχρέωση να εξοφλήσει τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση»

Η παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζει τον τρόπο με τον οποίο θα έπρεπε να εφαρμόζονται, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι αρχές που καθορίζουν κατά πόσο ένας αντισταθμιζόμενος κίνδυνος ή τμήμα των ταμειακών ροών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΕΔΔΠΧΑ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 30 Μαρτίου 2009)

Η διερμηνεία αναφέρεται στις εταιρίες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010)

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν επηρεάζει τις οικονομικές πληροφορίες της Εταιρίας.

ΕΔΔΠΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία

οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

ΕΛΔΠΧΑ 17 «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση στον λογιστικό χειρισμό των ακόλουθων μη αμοιβαίων (non-reciprocal) διανομών στοιχείων ενεργητικού από την οικονομική οντότητα στους μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι : α) διανομές μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και β) διανομές που δίνουν στους μετόχους την επιλογή απολαβής είτε μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού είτε μετρητών. Η διερμηνεία αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΕΛΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Νοεμβρίου 2009)

Η διερμηνεία διευκρινίζει τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ για τις συμφωνίες στις οποίες η οικονομική οντότητα λαμβάνει από έναν πελάτη ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, το οποίο πρέπει στη συνέχεια να χρησιμοποιήσει για να παρέχει στον πελάτη τη συνεχή πρόσβαση σε αγαθά ή σε υπηρεσίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οικονομική οντότητα λαμβάνει μετρητά από έναν πελάτη που πρέπει να χρησιμοποιηθούν μόνο για την απόκτηση ή την κατασκευή του ενσώματου περιουσιακού στοιχείου. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2009 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Απρίλιο του 2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Η τροποποίηση επιβεβαιώνει ότι οι εισφορές μιας επιχείρησης για τη σύσταση μίας κοινοπραξίας και οι συναλλαγές κοινού ελέγχου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει γνωστοποιήσεις που απαιτούνται όσον αφορά τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή τις διακοπείσες δραστηριότητες.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις όσον αφορά την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ότι ο πιθανός διακανονισμός μιας υποχρέωσης με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων δεν έχει σχέση με την κατάταξή της ως κυκλοφορούν ή μη κυκλοφορούν στοιχείο.

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

Η τροποποίηση απαιτεί ότι μόνο οι δαπάνες που καταλήγουν σε ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση της οικονομικής θέσης μπορούν να κατατάσσονται ως επενδυτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ως προς την κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΔΛΠ 18 «Εσοδα»

Η τροποποίηση παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση σχετικά με τον καθορισμό ως προς το αν η οικονομική οντότητα ενεργεί ως πρακτορευόμενος/εντολέας ή πράκτορας.

ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η μεγαλύτερη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία πρέπει να επιμεριστεί η υπεραξία για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης είναι ένας λειτουργικός τομέας όπως ορίζεται από την παράγραφο 5 του ΔΠΧΑ 8 (δηλαδή πριν από τη συγκέντρωση/άθροιση των τομέων).

ΔΛΠ 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) τις απαιτήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 (αναθεωρημένο) όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και (β) την περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούνται ευρέως από τις οικονομικές οντότητες κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές.

ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Οι τροποποιήσεις αφορούν (α) διευκρινίσεις σχετικά με την αντιμετώπιση των κυρώσεων/προστίμων από προπληρωμή δανείων ως παράγωγα στενά συνδεδεμένα με το κύριο συμβόλαιο, (β) το πεδίο απαλλαγής για τις συμβάσεις συνένωσης επιχειρήσεων και (γ) διευκρινίσεις ότι τα κέρδη ή ζημιές από αντιστάθμιση ταμειακών ροών μιας προσδοκώμενης συναλλαγής πρέπει να επαναταξινομηθούν από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία η αντισταθμιζόμενη προσδοκώμενη ταμειακή ροή επηρεάζει τα αποτελέσματα.

ΕΔΔΠΧΑ 9 «Επανεκτίμηση των Ενσωματωμένων Παραγώγων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η ΕΔΔΠΧΑ 9 δεν ισχύει σε πιθανή επανεκτίμηση, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, των ενσωματωμένων παραγώγων σε συμβόλαια που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων που αφορά οικονομικές οντότητες που τελούν υπό κοινό έλεγχο.

ΕΔΔΠΧΑ 16 «Αντισταθμίσεις μιας Καθαρής Επένδυσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό»

Η τροποποίηση αναφέρει ότι, σε αντιστάθμιση μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό, κατάλληλα μέσα αντιστάθμισης μπορεί να κατέχονται από οποιαδήποτε οικονομική οντότητα εντός του ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της ίδιας εκμετάλλευσης στο εξωτερικό, εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2011

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Το ΣΔΛΠ σκοπεύει να επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 κατά τη διάρκεια του 2010 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το ΔΠΧΑ 9 ορίζει ότι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινομήσεις, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάζει, και στην προκειμένη περίπτωση η οικονομική οντότητα απαιτείται να επαναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Εντούτοις, η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Τα κέρδη και οι ζημιές εύλογης αξίας δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα μεταγενέστερα, ενώ τα έσοδα από μερίσματα θα συνεχίσουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί την εξαίρεση της επιμέτρησης σε κόστος για τις μη εισηγμένες μετοχές και τα παράγωγα σε μη εισηγμένες μετοχές, αλλά παρέχει καθοδήγηση για το πότε το κόστος μπορεί να είναι αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2012)

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Σύμφωνα με το ΔΛΠ 12, η επιμέτρηση της αναβαλλόμενης φορολογίας εξαρτάται από τον τρόπο που η οικονομική οντότητα αναμένει να ανακτήσει το περιουσιακό στοιχείο: μέσω της χρήσης του ή μέσω της πώλησης. Λόγω της δυσκολίας και υποκειμενικότητας στον καθορισμό του τρόπου ανάκτησης της αξίας όταν το επενδυτικό ακίνητο επιμετράται σε εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, η τροποποίηση αυτή εισαγάγει την υπόθεση ότι το επενδυτικό ακίνητο θα ανακτηθεί εξ'ολοκλήρου μέσω της πώλησης. Αυτή η υπόθεση καταρρίπτεται εάν το επενδυτικό ακίνητο αποσβένεται και αποτελεί μέρος ενός επιχειρηματικού μοντέλου όπου ο σκοπός είναι να ανακτηθούν τα οικονομικά οφέλη που εμπερικλείονται στο επενδυτικό ακίνητο μέσω της χρήσης του και όχι μέσω της πώλησης. Η υπόθεση αυτή δεν καταρρίπτεται για γήπεδα που είναι επενδυτικά ακίνητα, επειδή η αξία των γηπέδων μπορεί να ανακτηθεί μόνο μέσω πώλησης. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρία θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Φεβρουαρίου 2010)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επεξηγήσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο ορισμένα δικαιώματα πρέπει να ταξινομηθούν. Συγκεκριμένα, δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής για την απόκτηση συγκεκριμένου αριθμού ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας για ένα συγκεκριμένο ποσό οποιουδήποτε νομίσματος αποτελούν συμμετοχικούς τίτλους εάν η οικονομική οντότητα προσφέρει αυτά τα δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής αναλογικά σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους της ίδιας κατηγορίας των ιδίων, μη παραγών, συμμετοχικών τίτλων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία η Εταιρία έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

Η Διερμηνεία 19 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό από την οικονομική οντότητα που εκδίδει συμμετοχικούς τίτλους σε έναν πιστωτή, προκειμένου να διακανονιστεί, ολόκληρη ή εν μέρει, μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε περιορισμένες περιπτώσεις: όταν η οικονομική οντότητα υπόκειται σε ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και προβαίνει σε πρόωρη καταβολή των εισφορών για κάλυψη αυτών των απαιτήσεων. Οι τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε μία τέτοια οικονομική οντότητα να αντιμετωπίσει το όφελος από μια τέτοια πρόωρη πληρωμή ως περιουσιακό στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με: (α) συμφωνίες ενδεχόμενου τιμήματος που προκύπτουν από συνενώσεις επιχειρήσεων με ημερομηνίες απόκτησης που προηγούνται της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 (2008), (β) την επιμέτρηση της μη ελέγχουσας συμμετοχής, και (γ) λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πληρωμής που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που αποτελούν μέρος μιας επιχειρηματικής συνένωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιβραβεύσεων που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που δεν αντικαταστάθηκαν ή εκούσια αντικαταστάθηκαν.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πολλαπλές διευκρινίσεις σχετικά με τις γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών μέσων.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι οικονομικές οντότητες μπορούν να παρουσιάζουν την ανάλυση των συστατικών στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων είτε στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων είτε στις σημειώσεις.

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι τροποποιήσεις των ΔΛΠ 21, ΔΛΠ 28 και ΔΛΠ 31 που απορρέουν από την αναθεώρηση του ΔΛΠ 27 (2008) πρέπει να εφαρμόζονται μελλοντικά.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση δίνει μεγαλύτερη έμφαση στις αρχές γνωστοποίησης που πρέπει να εφαρμόζονται σε σχέση με σημαντικά γεγονότα και συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών αναφορικά με επιμετρήσεις στην εύλογη αξία, καθώς και στην ανάγκη επικαιροποίησης των σχετικών πληροφοριών από την πιο πρόσφατη ετήσια έκθεση.

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του όρου «εύλογη αξία», στο πλαίσιο της επιμέτρησης της επιβράβευσης των προγραμμάτων πιστότητας πελατών.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) *Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.*

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) *Συναλλαγές και υπόλοιπα*

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.

2.4 Μισθώσεις

(α) *Εταιρεία ως μισθωτής*

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα

αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.5 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται στην ονομαστική αξία μείον την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πραγματοποιείται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της αξίας των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας.

2.8 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.9 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

2.10 Στρογγυλοποιήσεις

Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε χιλιάδες ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθέσιμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία έχει διαδικασίες ώστε να περιορίζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο από μεμονωμένα πιστωτικά ιδρύματα.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και πιστωτικά όρια.

(δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Πολιτική της Εταιρείας είναι να παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας. Επομένως οι αποφάσεις για τη διάρκεια των δανείων καθώς και τη σχέση μεταξύ σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου, λαμβάνονται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση.

Ανάλυση Ευαισθησίας Δανείων του Ομίλου σε Μεταβολές Επιτοκίων

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης (αύξηση/μείωση 0.25%) θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση / αύξηση των κερδών προ φόρων της χρήσης του 2009, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά ευρώ 13.080 (2009: ευρώ 13.350). Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στα προ φόρων κέρδη υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτική ικανότητας της Εταιρίας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός της (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) .

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρίας στις 31/12/2010 και 31/12/2009, αντίστοιχα, είναι θετικός (η Εταιρία δεν διαθέτει δηλαδή καθαρά διαθέσιμα) και παρουσιάζεται πιο αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα το ποσά είναι σε ευρώ.

| | 31-Δεκ.-10 | 31-Δεκ.-09 |
|---|-------------------|-------------------|
| Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός | 660.000 | 660.000 |
| Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός | 4.020.000 | 4.680.000 |
| Σύνολο δανείων | 4.680.000 | 5.340.000 |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1.234.546 | 797.600 |
| Καθαρός Δανεισμός | 3.445.454 | 4.542.400 |

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

5 Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | 31-Δεκ-10 | 31-Δεκ-09 |
|---|------------------|------------------|
| Πελάτες | 507.202 | 744.765 |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης | (50.000) | - |
| Καθαρές απαιτήσεις πελατών | 457.202 | 744.765 |
| Προκαταβολές για λειτουργικές μισθώσεις | 5.634.731 | 6.363.090 |
| Προκαταβλητέοι -παρακρατούμενοι φόροι | 1.948 | 761 |
| Προσωρινοί λογαριασμοί σε απόδοση | 500 | - |
| Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες | 15.737 | - |
| Έξοδα επόμενων χρήσεων | 58.776 | 58.076 |
| Λοιπές Απαιτήσεις | 6.122 | 1.747 |
| Σύνολο | 6.175.017 | 7.168.440 |
| | | |
| Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού | 5.640.853 | 6.364.837 |
| Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού | 534.164 | 803.603 |
| Σύνολο | 6.175.017 | 7.168.440 |

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων Πελατών στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και 31 Δεκεμβρίου 2009 αντίστοιχα έχει ως εξής :

| Ανάλυση ενηλικίωσης υπολοίπων πελατών: | 31-Δεκ-10 | 31-Δεκ-09 |
|--|------------------|------------------|
| 0 - 3 μήνες πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων | 98.309 | 173.054 |
| 3 - 6 μήνες πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων | 106.260 | 201.547 |
| 6 μήνες - 1 έτος πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων | 52.375 | 261.901 |
| 1 - 2 έτη πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων | 142.372 | 68.059 |
| 2 - 3 έτη πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων | 67.683 | 36.527 |
| Πάνω από 3 έτη πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων | 40.204 | 3.677 |
| Σύνολο | 507.202 | 744.765 |

6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | 31-Δεκ-10 | 31-Δεκ-09 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Διαθέσιμα στο ταμείο | 737 | 1.368 |
| Καταθέσεις όψεως | 1.233.810 | 796.232 |
| Σύνολο | 1.234.546 | 797.600 |

7 Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | Αριθμός μετοχών | Ονομαστική αξία μετοχών | Κοινές μετοχές | Σύνολο |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| 1 Ιανουαρίου 2009 | 950.000 | 3,00 | 2.850.000 | 2.850.000 |
| Έκδοση νέων μετοχών / (μείωση) | - | - | - | - |
| 31 Δεκεμβρίου 2009 | 950.000 | 3,00 | 2.850.000 | 2.850.000 |
| 1 Ιανουαρίου 2010 | 950.000 | 3,00 | 2.850.000 | 2.850.000 |
| Έκδοση νέων μετοχών / (μείωση) | - | - | - | - |
| 31 Δεκεμβρίου 2010 | 950.000 | 3,00 | 2.850.000 | 2.850.000 |

8 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | Τακτικό αποθεματικό | Ειδικά & Εκτακτα Αποθεματικά | Αφορολόγητα Αποθεματικά | Σύνολο |
|---------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| 1 Ιανουαρίου 2009 | 4.817 | 86.767 | 5.128 | 96.712 |
| 31 Δεκεμβρίου 2009 | 4.817 | 86.767 | 5.128 | 96.712 |
| 1 Ιανουαρίου 2010 | 4.817 | 86.767 | 5.128 | 96.712 |
| 31 Δεκεμβρίου 2010 | 4.817 | 86.767 | 5.128 | 96.712 |

9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | 31-Δεκ-10 | 31-Δεκ-09 |
|---|------------------|------------------|
| Προμηθευτές | 7.765 | 7.958 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 379 | - |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί & λοιποί φόροι/τέλη | 63.357 | 74.536 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 64.034 | 115.409 |
| Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη | 562.088 | 477.551 |
| Σύνολο | 697.622 | 675.454 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 62.667 | 112.667 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 634.955 | 562.787 |
| Σύνολο | 697.622 | 675.454 |

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

10 Δάνεια

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Μακροπρόθεσμος δανεισμός | | |
| Τραπεζικός δανεισμός | 4.020.000 | 4.680.000 |
| Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων | <u>4.020.000</u> | <u>4.680.000</u> |
| | | |
| Βραχυπρόθεσμος δανεισμός | | |
| Τραπεζικός δανεισμός | 660.000 | 660.000 |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων | <u>660.000</u> | <u>660.000</u> |
| | | |
| Σύνολο δανείων | <u>4.680.000</u> | <u>5.340.000</u> |

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

| | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|---------------------|------------------|------------------|
| Μεταξύ 1 και 2 ετών | 660.000 | 660.000 |

Τα πραγματικά μέσα σταθμισμένα επιτόκια την ημερομηνία του ισολογισμού είναι τα παρακάτω:

| | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | % | % |
| Τραπεζικός δανεισμός (μακροπρόθεσμος) | 2,64% | 3,24% |

Το νόμισμα του δανεισμού της Εταιρείας είναι το ευρώ. Τα κυμαινόμενα επιτόκια δανεισμού είναι Euribor πλέον περιθωρίου.

Η λογιστική αξία των δανείων προσεγγίζει την εύλογη.

11 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|--|------------------|------------------|
| Έξοδα τόκων | | |
| -Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις | (139.891) | (209.477) |
| Έσοδα τόκων / χρεογράφων | 11.867 | 12.114 |
| Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων | (128.024) | (197.363) |
| Σύνολο | <u>(128.024)</u> | <u>(197.363)</u> |

12 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | <u>31-Δεκ-10</u> | | | <u>31-Δεκ-09</u> | | |
|---|----------------------|--------------------|------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| | Κόστος πωληθέντων | Έξοδα διοίκησης | Σύνολο | Κόστος πωληθέντων | Έξοδα διοίκησης | Σύνολο |
| Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων | 1.285.579 | 4.747 | 1.290.326 | 1.307.277 | 4.582 | 1.311.859 |
| Παροχές τρίτων (ΔΕΗ- ΟΤΕ- κιν. Τηλεφωνία κλπ) | 32.219 | 1.062 | 33.281 | 19.488 | - | 19.488 |
| Ασφάλιστρα | 15.126 | - | 15.126 | 14.129 | - | 14.129 |
| Λοιπές παροχές τρίτων | 7.021 | 18 | 7.039 | 11.395 | 51 | 11.446 |
| Φόροι-Τέλη | 49.310 | 18.855 | 68.165 | 49.752 | 16.573 | 66.325 |
| Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων | 54.764 | 21.874 | 76.638 | 2.290 | 68.937 | 71.227 |
| Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις | 50.000 | - | 50.000 | - | - | - |
| Συνδρομές εισφορές δωρεές | - | 420 | 420 | - | 420 | 420 |
| Έντυπα-γραφική ύλη | - | 18 | 18 | - | 260 | 260 |
| Έξοδα δημοσιεύσεων οικον. Καταστάσεων | - | 3.518 | 3.518 | - | 3.870 | 3.870 |
| Λοιπά έξοδα | 51 | 1.356 | 1.407 | - | 69 | 69 |
| Σύνολο | <u>1.494.070</u> | <u>51.869</u> | <u>1.545.939</u> | <u>1.404.331</u> | <u>94.762</u> | <u>1.499.093</u> |

13 Λοιπά έσοδα /(έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|------------------------|------------------|------------------|
| Λοιπά Κέρδη / (Ζημίες) | (4.431) | 29.497 |
| Σύνολο | <u>(4.431)</u> | <u>29.497</u> |

14 Φόρος Εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

| | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|---------------------|------------------|------------------|
| Φόρος χρήσης | - | - |
| Αναβαλλόμενος φόρος | (190) | (158) |
| Σύνολο | (190) | (158) |

Οι εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2007 έως και 2010, για τις ανέλεγκτες χρήσεις η φορολογίες οι φορολογικές της υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Οι φορολογικές δηλώσεις για τις χρήσεις 2007 έως και 2010, δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν.

16 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

| Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|---|------------------|------------------|
| Απαιτήσεις από την μητρική | - | - |
| Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη | - | - |
| Υποχρεώσεις προς την μητρική | 4.997 | 3.908 |
| Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 557.091 | 473.643 |

| Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|---|------------------|------------------|
| Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική | - | - |
| Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη | - | - |
| Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική | 892 | 821 |
| Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 73.147 | 69.409 |

| Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης | <u>31-Δεκ-10</u> | <u>31-Δεκ-09</u> |
|--|------------------|------------------|
| Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης | - | - |
| Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης | - | - |
| Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης | - | - |

17 Λοιπές σημειώσεις

- Στο λογαριασμό «Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις», περιλαμβάνονται επισφαλείς-επίδικες απαιτήσεις ποσού € 298 χιλ. περίπου, για τις οποίες η εταιρία εντός της κλειόμενης χρήσης σχημάτισε πρόβλεψη ποσού € 50 χιλ., προς κάλυψη ζημιών από τη μη ρευστοποίηση μέρους των επίδικων απαιτήσεων.
- Εχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του ισολογισμού της 31.12.2009
- Δεν απασχολήθηκε προσωπικό στην Εταιρεία κατά τις χρήσεις 2010 και 2009.
- Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών της Εταιρείας για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2010 ανέρχονται σε ευρώ 3.784.

18 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

Αθήνα, 16 Μαρτίου 2011

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ |
|---|-------------------|--------------------------------------|
| | | |
| ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ | ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΙΤΗΣ | ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ |
| ΑΔΤ Ξ 434814 | ΑΔΤ ΑΕ 574340 | Αρ. Αδ.ΟΕΕ 1981 |