



**ALPHA TRUST**

**«ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Έκθεση Ελέγχου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Κατάσταση Ισολογισμού.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Αποτελέσματα χρήσης.....</b>	<b>9</b>
<b>5. Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Κατάσταση ταμειακών ροών.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων .....</b>	<b>12</b>
1. Πληροφορίες για την Εταιρία .....	12
2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.....	12
3. Βασικές Λογιστικές Αρχές.....	13
4. Διαχείριση κινδύνων .....	24
5. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	25
6. Σημειώσεις επί των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων.....	25
6.1. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	25
6.2. Χρεώστες διάφοροι.....	26
6.3. Ταμειακά διαθέσιμα .....	26
6.4. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	26
6.5. Αναβαλλόμενη φορολογία.....	27
6.6. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια.....	28
6.7. Κύκλος Εργασιών.....	28
6.8. Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	28
6.9. Φόρος εισοδήματος.....	29
6.10. Κέρδη ανά μετοχή και μερίσματα .....	29
6.11. Απασχολούμενο προσωπικό .....	29
6.12. Μεταγενέστερα γεγονότα .....	29
6.13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα με την Εταιρία μέρη .....	29
6.14. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές και λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	30

## 1. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

### ΤΗΣ ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε. ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2008 Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που ακολουθεί (εφεξής «Έκθεση»), αφορά την δεύτερη χρήση 01/01/2008 – 31/12/2008 και συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με βάση το πνεύμα και τα αναφερόμενα στα διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) που εφαρμόζονται από την 1.1.2005 και στην Ελλάδα.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει κατά τρόπο σαφή και περιεκτικό, πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα και τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας με την επωνυμία «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρία» ή «ALPHA TRUST») το 2008, ενώ αναφέρονται οι εκτιμήσεις και οι στόχοι για την τρέχουσα χρήση 2009.

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και δεδομένου ότι η Εταιρία δεν συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως μοναδικό σημείο αναφοράς τα οικονομικά δεδομένα της Εταιρείας.

#### 1. Γενική επισκόπηση

##### 1.1. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

Τα κυριότερα μεγέθη της οικονομικής χρήσης 2008 και οι χρηματοοικονομικοί δείκτες κερδοφορίας και αποδοτικότητας έχουν ως κάτωθι: (ποσά σε ευρώ)

<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Δ</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	958.704	386.377	248,13%
Σύνολο Ενεργητικού	5.035.483	4.549.537	110,68%
Κύκλος Εργασιών	525.839	160.104	328,44%
Κέρδη προ Χρηματοοικονομικών, Φόρων & Αποσβέσεων (EBITDA)	482.307	152.606	316,05%
Περιθώριο EBITDA %	91,72%	95,32%	
Κέρδη προ Φόρων	296.441	-5.093	
Περιθώριο Κέρδους προ Φόρων %	56,37%	-3,18%	

Κέρδη μετά από Φόρους

118.317

55.377 213,66%

## 1.2. Παράμετροι που επηρέασαν τα οικονομικά αποτελέσματα

Τα αποτελέσματα της Εταιρίας έχουν διαμορφωθεί από την μοναδική δραστηριότητα της, δηλαδή τα έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτου, την αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου που ανήλθε σε 376.082,03 ευρώ και τα χρηματοοικονομικά έξοδα που την βαρύνουν. Τα έσοδα από ενοίκια ανήλθαν σε 149.756,96 ευρώ, ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα σε 185.946,19 ευρώ. Το τελικό αποτέλεσμα της δραστηριότητας εμφανίζει κέρδη μετά από φόρους ύψους 118.316,97 ευρώ.

Η συνολική αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή σε 4.976.258 ευρώ.

Η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό. Το Διοικητικό Συμβούλιο φροντίζει αμισθί για την καθημερινή της λειτουργία.

Τα απαραίτητα για την εξυπηρέτηση του δανεισμού της πρόσθετα κεφάλαια καταβάλλονται από την μητρική εταιρία και άγονται στον λογαριασμό «ποσά προορισμένα για αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου». Η κεφαλαιοποίηση των ποσών αυτών προγραμματίζεται να γίνει με την Τακτική Γενική Συνέλευση. Σήμερα το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται σε πεντακόσιες εξήντα χιλιάδες δέκα (560.010,00) ευρώ διαιρούμενο σε δέκα οκτώ χιλιάδες οχτακόσιες εξήντα επτά (18.867) μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία.

## 2. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

ΚΙΝΔΥΝΟΣ	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
1.Επιτοκιακός κίνδυνος	Ο επιτοκιακός κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος, λόγω του σταθερού επιτοκίου της σύμβασης leasing για την πρώτη πενταετία. Αναμένεται να είναι μεγαλύτερος μετά την πάροδο των πέντε πρώτων ετών.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η εταιρία, μέχρι την αποπληρωμή του leasing, βασίζεται σε αυξήσεις κεφαλαίου που πραγματοποιούνται από την μητρική εταιρία.
3. Κίνδυνος συναλλαγματικός	Δεν υφίσταται. Το ενεργητικό αλλά και ο κύκλος εργασιών της εταιρίας γίνεται σε ευρώ.
4.Κίνδυνος από την ενίσχυση του ανταγωνισμού	Ο κίνδυνος ανταγωνισμού θεωρείται μικρός. Η εταιρία δραστηριοποιείται προς το παρόν σε

	μία επιλεγμένη περιοχή, όπου τα προς εκμετάλλευση επαγγελματικά ακίνητα με ομοειδή προς το ακίνητό της χαρακτηριστικά, είναι περιορισμένα.
5.Κίνδυνος αγοράς	Ο κίνδυνος αγοράς, παρόλο που υφίσταται, δεν κρίνεται μεγάλος. Μολονότι η προσφορά και ζήτηση των επαγγελματικών ακινήτων μεταβάλλεται διαρκώς και ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες, η συγκεκριμένη επένδυση παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία την διαφοροποιούν από τα προσφερόμενα προς εκμετάλλευση ακίνητα.

### 3. Προτεινόμενο μέρισμα

Η εταιρία δεν θα διανείμει μέρισμα γιατί το πλείστον των εσόδων της προέρχεται από αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου.

### 4. Εκτιμήσεις 2009

Από τον Ιανουάριο του 2009 το ακίνητο της εταιρίας χρησιμοποιείται από την μητρική εταιρία και τις θυγατρικές της ως έδρα. Το γεγονός αυτό θα επηρεάσει θετικά τα αποτελέσματα της χρήσης 2009 ενώ θα επιφέρει σταθερότητα στις χρηματοοικονομικές ροές με αποτέλεσμα μικρότερες απαιτήσεις για αυξήσεις κεφαλαίου .

Με τιμή,  
Το Διοικητικό Συμβούλιο  
Κηφισιά, 29 Απριλίου 2009

## 2. Έκθεση Ελέγχου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Προς τους Μετόχους της «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ »

### Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2008, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

### Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

### Ευθύνη Ελεγκτή

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

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

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

## **Γνώμη**

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

## **Αναφορά επί άλλων νομικών θεμάτων**

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

Αθήνα, 12/5/2009

**Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ**

Μακρής Δ. Σεραφείμ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16311

**ΣΟΛ α.ε.**

**ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ**

Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα

### 3. Κατάσταση Ισολογισμού

	Σημειώσεις	31/12/2008	31/12/2007
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	4.976.250,00	4.451.417,44
Ενσώματα πάγια		12.119,34	0,00
Άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία		665,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.5	0,00	71.009,26
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>		<b>4.989.034,34</b>	<b>4.522.426,70</b>
Χρεώστες διάφοροι	6.2	37.891,09	25.379,08
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.3	8.557,19	1.731,05
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>		<b>46.448,28</b>	<b>27.110,13</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>5.035.482,62</b>	<b>4.549.536,83</b>
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	6.4	560.010,00	60.000,00
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.4	225.000,00	271.000,00
Υπόλοιπο κερδών εις νέον		173.693,73	55.376,76
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>958.703,73</b>	<b>386.376,76</b>
Έντοκα δάνεια	6.6	3.547.296,11	3.857.963,36
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		60.300,00	30.853,42
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		107.115,09	0,00
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		<b>3.714.711,20</b>	<b>3.888.816,78</b>
Βραχυπρόθεσμο μέρος εντόκων δανείων	6.6	339.975,27	258.040,03
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		22.092,42	5.763,73
Υποχρεώσεις για φόρους τέλη	6.9	0,00	10.539,53
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		<b>362.067,69</b>	<b>274.343,29</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>5.035.482,62</b>	<b>4.549.536,83</b>



#### 4. Αποτελέσματα χρήσης

	Σημειώσεις	Περίοδος 01.01.08- 31.12.08	Περίοδος 29.11.06- 31.12.07
Κύκλος εργασιών	6.7	525.838,99	160.104,24
Κόστος πωληθέντων		0,00	0,00
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>525.838,99</b>	<b>160.104,24</b>
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως		0,00	0,00
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		-33.670,22	-7.497,87
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως		-9.861,50	0,00
<b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>482.307,27</b>	<b>152.606,37</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		80,24	14,38
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.8	-185.946,19	-157.713,72
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>296.441,32</b>	<b>-5.092,97</b>
Φόρος εισοδήματος	6.9	-178.124,35	60.469,73
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>118.316,97</b>	<b>55.376,76</b>
<b>Κατανεμημένα σε</b>			
Μετόχους μητρικής		118.316,97	55.376,76
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	6.10	6,3382	27,6883

## 5. Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου</b>	<b>Υπόλοιπο Κερδών σε Νέο</b>	<b>Σύνολο</b>
Ίδρυση εταιρείας	60.000,00			60.000,00
Καταβολές μετόχων		271.000,00		271.000,00
Κέρδη χρήσης			55.376,76	55.376,76
<b>Υπόλοιπο στις 31.12.07</b>	<b>60.000,00</b>	<b>271.000,00</b>	<b>55.376,76</b>	<b>386.376,76</b>

	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου</b>	<b>Υπόλοιπο Κερδών σε Νέο</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο στις 01.01.08</b>	<b>60.000,00</b>	<b>271.000,00</b>	<b>55.376,76</b>	<b>386.376,76</b>
Καταβολές μετόχων		454.010,00		454.010,00
Αύξηση κεφαλαίου	500.010,00	-500.010,00		0,00
Κέρδη χρήσης			118.316,97	118.316,97
<b>Υπόλοιπο στις 31.12.08</b>	<b>560.010,00</b>	<b>225.000,00</b>	<b>173.693,73</b>	<b>958.703,73</b>

## 6. Κατάσταση ταμειακών ροών

<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	296.441	-5.093
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</b>		
Αποσβέσεις	0	0
Προβλέψεις	-376.082	0
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	-80	-14
	<b>-79.721</b>	<b>-5.107</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	185.946	157.714
<b>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</b>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-13.177	-25.379
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	45.775	36.617
<b>(Μείον):</b>		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-185.946	-157.714
Καταβεβλημένοι φόροι	-10.539	0
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>-57.662</b>	<b>6.131</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων	-160.870	-4.451.417
Τόκοι εισπραχθέντες	80	14
Κέρδη από πώληση παγίων	0	0
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>-160.790</b>	<b>-4.451.403</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αντληθέντα δάνεια	0	4.271.671
Εξοφλήσεις δανείων	-228.732	-155.668
Επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους	0	0
Εισπράξεις από αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	454.010	331.000
Μερίσματα πληρωθέντα στους μετόχους	0	0
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>225.278</b>	<b>4.447.003</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>	<b>6.826</b>	<b>1.731</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>1.731</b>	<b>0</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>8.557</b>	<b>1.731</b>

## 7. Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

### 1. Πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 2006. Η άδεια συστάσεως εκδόθηκε την 29.11.2006 από την Νομαρχία Αθηνών και έλαβε Αρ.ΜΑΕ. 61886/01ΑΤ/Β/06/489.

Με βάση το Καταστατικό η επωνυμία της εταιρείας είναι «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.». Έδρα της Εταιρίας ορίζεται ο Δήμος Κηφισιάς.

Σκοπός της Εταιρίας είναι η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση, ανταλλαγή ακίνητων, η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η κατάρτιση κανονισμών που διέπουν τις σχέσεις συνιδιοκτητών, η εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων και η ανέγερση πολυκατοικιών ή άλλων οικοδομών, προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση.

Σημειώνουμε ότι η εταιρεία αποτελεί μέλος του Ομίλου εταιρειών της ALPHA TRUST Α.Ε.Π.Ε.Υ. με έδρα την Κηφισιά και ΑΡ .ΜΑΕ 23491/01ΑΤ/Β/91/413/02 και περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω εταιρείας.

### 2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.

#### 2.1 Γενικά

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «**ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ Α.Ε.**» με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2008, που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2008 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2008, έχουν συνταχθεί με βάση

- την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε εύλογες αξίες (κυρίως εμπορικό χαρτοφυλάκιο χρεογράφων),
- την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern),
- την αρχή αυτοτέλειας των χρήσεων,
- την ομοιομορφία παρουσίασης,
- τη σημαντικότητα των στοιχείων,

και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και τις ερμηνείες

τους, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με τον κανονισμό αριθ. 1606/2002. Οι λογιστικές αρχές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών από την Εταιρία και γενικότερα τον Όμιλο.

### **Σημαντική σημείωση 1**

Οι σημαντικότερες από τις παραδοχές που έγιναν αναφέρονται στις σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων, όπου κρίνεται σκόπιμο. Σημειώνεται ότι, παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας, σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτές.

## **2.2 Ενοποίηση**

Η Εταιρία αποτελεί μέλος του Ομίλου εταιριών της ALPHA TRUST A.E.Π.Ε.Υ. με έδρα την Κηφισιά και ΑΡ.Μ.Α.Ε. 23491/06/Β/91/14 και περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω εταιρίας.

## **3. Βασικές Λογιστικές Αρχές**

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν από την Εταιρία για τη σύνταξη των οικονομικών του καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

### **3.1. Ενσώματα Πάγια**

#### **Ακίνητα**

Τα ακίνητα που ανήκουν στα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, στις αξίες κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και την τυχόν απομείωση της αξίας τους.

## **Λοιπά ενσώματα Πάγια**

Τα υπόλοιπα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και την τυχόν απομείωση της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ως εξής:

### **3.2. Ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικώς στο κόστος τους. Μετά την αρχική καταχώρηση τα ακίνητα αποτιμώνται στην πραγματική αξία τους και το καθαρό κέρδος ή η ζημιά από την αποτίμηση αυτή, περιλαμβάνεται στο αποτέλεσμα της περιόδου στην οποία ανακύπτει. Η πραγματική αξία της επένδυσης σε ακίνητα είναι η αγοραία αξία τους. Επί των επενδύσεων σε ακίνητα δεν διενεργούνται αποσβέσεις.

### **3.3 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία**

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται άδειες λογισμικού, που αποτιμούνται στο κόστος κτήσης, μείον αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, περίπου 8 έως 10 έτη.

### **3.4 Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού**

Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης (τιμή πώλησης μειωμένη κατά τα έξοδα πώλησης) και της αξίας χρήσης (όπως υπολογίζεται από τις καθαρές ταμιακές ροές). Η ζημιά λόγω μείωσης της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία των στοιχείων αυτών (ή της Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών) είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους.

### **3.5 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωμάτων, εγγυήσεις προς οργανισμούς κοινής ωφέλειας (ΟΤΕ, ΔΕΗ κλπ.), μακροπρόθεσμης διάρκειας, και σε περίπτωση που τα ποσά είναι σημαντικά, γίνεται προεξόφληση αυτών σε παρούσα αξία για τα επόμενα χρόνια που αναμένεται να εισπραχθούν.

### **3.6 Θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις**

#### *(α) Θυγατρικές*

Θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις πάνω στις οποίες ασκείται έλεγχος από την μητρική. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα κατά τον χρόνο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν η μητρική ασκεί τον έλεγχο επί των θυγατρικών.

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης και αποτιμούνται στις πραγματικές (εύλογες) αξίες. Η εύλογη αξία των μετοχών αυτών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών τους Καταστάσεων.

#### *(β) Συνδεδεμένες επιχειρήσεις*

Συνδεδεμένες είναι οι επιχειρήσεις, στις οποίες η εταιρεία έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο, το οποίο γενικά ισχύει όταν τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ 20% και 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Ο λογαριασμός των επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις περιλαμβάνει και την υπεραξία που προέκυψε κατά την εξαγορά (μειωμένη με τυχόν ζημίες απομείωσης).

### **3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα (χρεόγραφα)**

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στον ισολογισμό περιλαμβάνουν τα διαθέσιμα, τα χρεόγραφα, τις λοιπές απαιτήσεις, τις συμμετοχές, τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως απαιτήσεις, υποχρεώσεις ή στοιχεία της καθαρής θέσεως, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν. Τόκοι, μερίσματα, κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, λογιστικοποιούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα.

Τα χρεόγραφα (ΔΛΠ 32 & 39) είναι έγγραφα (τίτλοι) τα οποία ενσωματώνουν δικαίωμα σε ορισμένο περιουσιακό στοιχείο δυνάμενο να αποτιμηθεί σε χρήμα. Οι τίτλοι είναι είτε ονομαστικοί είτε ανώνυμοι. Τα κυριότερα είδη χρεογράφων είναι οι μετοχές, οι ομολογίες, τα ομόλογα (κρατικά, τραπεζικά ή εταιρικά), τα έντοκα γραμμάτια, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Οι αγορές και οι πωλήσεις χρηματοοικονομικών μέσων αναγνωρίζονται την ημερομηνία της συναλλαγής, που είναι η ημερομηνία που δεσμεύεται η εταιρεία να αγοράσει ή πουλήσει το μέσο. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, που είναι η πραγματική αξία του δοθέντος ανταλλάγματος (για περιουσιακά στοιχεία) ή του ληφθέντος ανταλλάγματος (αν πρόκειται για υποχρεώσεις), στο οποίο κόστος, περιλαμβάνονται και τα έξοδα συναλλαγής.

Για την Εταιρία, τα χρεόγραφα χαρακτηρίζονται ως τίτλοι για εμπορικούς σκοπούς, δηλαδή θεωρείται ότι αγοράστηκαν και διατηρούνται με σκοπό τη ρευστοποίησή τους σε βραχυχρόνιο διάστημα για την αποκόμιση κέρδους.

Συνεπώς, εντάσσονται στην κατηγορία του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης» και η αποτίμησή τους γίνεται στην εύλογη αξία τους, ενώ τα εξ αποτίμησης κέρδη ή ζημιές συμπεριλαμβάνονται στο αποτέλεσμα της περιόδου.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που είναι διαπραγματεύσιμα σε χρηματιστηριακές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές ζήτησης. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία, οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης, όπως, ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών.

### **3.7 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (εισπρακτέες σε περίοδο μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρησης) και καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους, ενώ σε περίπτωση καθυστέρησης είσπραξης και ένδειξης απομείωσης της απαίτησης υπολογίζεται πρόβλεψη για μείωση της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή, η απαίτηση αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτής, δηλαδή στην παρούσα αξία των μελλοντικών ροών που εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν. Η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης.



### **3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων**

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο, καθώς και βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας όπως οι τραπεζικές καταθέσεις, με διάρκεια έως τρεις μήνες από την ημερομηνία έναρξης αυτών

### **3.9 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

### **3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος**

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή φόρους ή φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με οικονομικά οφέλη που προέκυψαν κατά την τρέχουσα περίοδο, αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Οι υποχρεώσεις ή απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος που εμφανίζονται στον Ισολογισμό περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και τους τυχόν πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Οι τρέχοντες φόροι υπολογίζονται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν κατά τις διαχειριστικές περιόδους που αφορούν, επί των αντίστοιχων φορολογητέων κερδών. 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 υπολογίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης (liability method), βάσει των προσωρινών διαφορών οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής αξίας που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία. Για τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται

οι φορολογικοί συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Στην περίπτωση όμως που οι προσωρινές διαφορές που προκαλούν την αναβαλλόμενη φορολογία πρόκειται να τακτοποιηθούν σε χρόνο μεταγενέστερο, για τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας εισοδήματος χρησιμοποιούνται οι φορολογικοί συντελεστές που θα ισχύουν βάση του Νόμου στον μεταγενέστερο αυτό χρόνο.

Η εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις όταν είναι πιθανόν τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη να είναι επαρκή για τον συμψηφισμό των προσωρινών διαφορών. Σημειώνεται ότι δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, αφού είναι πιθανό οι προσωρινές διαφορές να μη μπορούν να αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον. Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την εταιρεία είναι μόνο η τρέχουσα χρήση.

Ο προσδιορισμός του φόρου που ενδεχομένως θα προκύψει από τον φορολογικό έλεγχο, αν και είναι αβέβαιος, έχει καλυφθεί με αντίστοιχες προβλέψεις.

### **3.11 Παροχές στο προσωπικό**

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

**Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία:** Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν, τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο 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, κτλ).

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

**Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.** Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών της εταιρείας αφορά στη νομική υποχρέωσή του για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με τη χρονική στιγμή που αναμένεται να καταβληθεί η παροχή αυτή.

Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

### **3.12 Προβλέψεις**

Προβλέψεις αναγνωρίζονται, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 37, όταν:

- η Εταιρία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη) ως αποτέλεσμα γεγονότος του παρελθόντος,
- πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της δέσμευσης, και
- είναι δυνατό να εκτιμηθεί αξιόπιστα το ποσό της δέσμευσης.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

### **3.13 Αναγνώριση Εσόδων**

Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση, πιο συγκεκριμένα:

#### **Πώληση αγαθών**

Τα έσοδα από την πηγή αυτή αναγνωρίζονται όταν οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και ωφέλειες που απορρέουν από την κυριότητα των αγαθών έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή. Τα έσοδα λογίζονται μόνο κατά την έκταση που η αντίστοιχη απαίτηση είναι ανακτήσιμη.

### **Λοιπές υπηρεσίες.**

Τα έσοδα από λοιπές υπηρεσίες καταχωρούνται με βάση το χρόνο ολοκλήρωσης της προσφερόμενης υπηρεσίας, με την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

### **Τόκοι**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων (λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου).

### **Μερίσματα**

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους, δηλαδή μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση.

### **Έσοδα από ενοίκια.**

Τα έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα λογίζονται σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## **3.14 Διανομή μερισμάτων**

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

### **3.15.1 Πρότυπα και Διερμηνείες με ισχύ εντός της χρήσης 2008**

***Διερμηνεία 11 «Δ.Π.Χ.Π. 2 Συναλλαγές σε Ίδιες μετοχές και μετοχές του Ομίλου», με ισχύ, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/03/2007.***

*Η διερμηνεία αυτή παρέχει οδηγίες για τον λογιστικό χειρισμό, παροχής δικαιωμάτων σε συμμετοχικούς τίτλους από μία επιχείρηση στους εργαζομένους της, για τα οποία (δικαιώματα), η επιχείρηση επιλέγει ή είναι υποχρεωμένη να αγοράσει τους συμμετοχικούς τίτλους από τρίτο μέρος προκειμένου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της, παροχής δικαιωμάτων σε συμμετοχικούς τίτλους, είτε από την ίδια την επιχείρηση είτε από τους μετόχους της, τους οποίους (συμμετοχικούς τίτλους) θα παράσχουν οι μέτοχοι και παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους που εμπλέκονται δύο ή περισσότερες εταιρίες του ομίλου. Η διερμηνεία αυτή, δεν έχει εφαρμογή στην εταιρία.*

***Διερμηνεία 12 «Συμφωνίες Παραχώρησης του Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών», με ισχύ, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2008.***

*Η διερμηνεία αυτή παρέχει οδηγίες για τον λογιστικό χειρισμό, εκ μέρους του παραχωρησιούχου, συμφωνιών παραχώρησης, από τον δημόσιο προς τον ιδιωτικό τομέα. Η διερμηνεία αυτή, δεν έχει εφαρμογή στην εταιρία.*

***Διερμηνεία 14 «Δ.Λ.Π.19--Το όριο σε ένα περιουσιακό στοιχείο καθορισμένων παροχών, οι ελάχιστες απαιτήσεις χρηματοδότησης και οι αλληλεπιδράσεις τους», με ισχύ, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2008.***

Η διερμηνεία αυτή αντιμετωπίζει τα θέματα της επιστροφής χρημάτων ή μειώσεων σε μελλοντικές εισφορές, πως μία ελάχιστη απαίτηση χρηματοδότησης μπορεί να επηρεάσει την δυνατότητα μείωσης μελλοντικών καταβολών και τότε μία ελάχιστη απαίτηση χρηματοδότησης μπορεί να δημιουργήσει υποχρέωση, σε προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η διερμηνεία αυτή, δεν έχει εφαρμογή στην εταιρία.

**Επαναταξινόμηση Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων, [Τροποποιημένα Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά Στοιχεία: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και Δ.Π.Χ.Π. 7 «Χρηματοοικονομικά Στοιχεία: Γνωστοποιήσεις»], με ισχύ από 01.07.2008.**

Με βάση τις τροποποιήσεις αυτές, μία οντότητα μπορεί να επαναταξινομήσει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο από την κατηγορία των επιμετρώμενων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στις άλλες κατηγορίες που προβλέπονται από το Δ.Λ.Π 39, σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές έγιναν για την αντιμετώπιση της πρόσφατης χρηματοοικονομικής κρίσης και δεν εφαρμόστηκαν από την Εταιρία.

### **3.15.2 Πρότυπα και Διερμηνείες με ισχύ μετά την χρήση 2008**

**Τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων», με ισχύ, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2009.**

Το αναθεωρημένο πρότυπο απαιτεί την παρουσίαση επαναδιατύπωσης του ισολογισμού έναρξης της συγκριτικής περιόδου σε περιπτώσεις επαναταξινόμησης συγκριτικής πληροφόρησης και εισάγει την κατάσταση συνολικού εισοδήματος η οποία μπορεί να είναι μία ενιαία κατάσταση ή δύο ξεχωριστές καταστάσεις και στην οποία θα αναγνωρίζονται όλες οι μεταβολές της καθαρής θέσης που δεν προέρχονται από συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες.

Επίσης το πρότυπο αυτό τροποποιήθηκε τον Μάιο του 2008 για να διευκρινίσει ότι μερικά και όχι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορική εκμετάλλευση είναι παραδείγματα κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων. Το πρότυπο αυτό θα εφαρμοσθεί από 01.01.2009 και πέραν της διαφορετικής παρουσίασης δεν θα έχει ουσιώδη επίπτωση για την Εταιρία.

**Αντικατάσταση του Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος Δανεισμού», με ισχύ, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2009.**

Το εν λόγω τροποποιημένο πρότυπο απαιτεί την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την κατασκευή ή απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Η επιλογή για άμεση εξοδopoίηση του συνολικού κόστους δανεισμού απαλείφθηκε. Τον Μάιο του 2008 το Δ.Λ.Π. 23 τροποποιήθηκε επίσης, για να ορίσει ότι ο τόκος υπολογίζεται με την χρήση της μεθόδου του αποτελεσματικού επιτοκίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Δ.Λ.Π.39. Το πρότυπο αυτό δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στην Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Οι τροποποιήσεις απαιτούν, την αναγνώριση στα ίδια κεφάλαια, εξαγοράσιμων χρηματοοικονομικών μέσων που επιβάλλουν στην οντότητα την δέσμευση να παραδώσει σε ένα τρίτο μέρος, ένα αναλογικό μερίδιο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της κατά την λύση της, όταν πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρία.

**Δ.Π.Χ.Α. 8 «Λειτουργικοί Τομείς» με ισχύ, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2009.**

Το Δ.Π.Χ.Α. 8 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 14 «Πληροφόρηση κατά Τομέα». Οι ουσιώδεις αλλαγές που επιφέρει το πρότυπο, είναι, η βάση διαχωρισμού των λειτουργικών τομέων και η δυνατότητα επιμέτρησης των στοιχείων τους σε διαφορετική βάση, τα οποία γίνονται πλέον, βάσει των εσωτερικών αναφορών προς τον λαμβάνοντα τις αποφάσεις, προκειμένου να καταναμηθούν οι πόροι και να εκτιμηθεί η απόδοση. Το πρότυπο αυτό θα εφαρμοσθεί από 01.01.2009.

**Αναθεωρημένο Δ.Λ.Π. 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις», με ισχύ για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2009.**

Με Βάση το αναθεωρημένο πρότυπο, οι συναλλαγές με τους μετόχους που δεν ασκούν έλεγχο αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση εφόσον δεν καταλήγουν σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής. Σε περίπτωση απώλειας του ελέγχου τυχόν εναπομένον τμήμα της επένδυσης επιμετράται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Το εν λόγω πρότυπο θα εφαρμοσθεί από τον όμιλο και την εταιρία από την 01.01.2010. Τον Μάιο του 2008 το Δ.Λ.Π 27 τροποποιήθηκε επίσης, με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009, για να διευκρινίσει ότι όταν μία επένδυση σε θυγατρική λογιστικοποιείται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 και ταξινομηθεί ως κατεχόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5, το Δ.Λ.Π. 39 συνεχίζει να εφαρμόζεται. Η τροποποίηση αυτή δεν αναμένεται να έχει επίδραση στην εταιρεία.

**Τροποποιημένο Δ.Π.Χ.Π. 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Α.», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση την τροποποίηση αυτή, επιτρέπεται κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Α., στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρίας, να γίνει χρήση του τεκμαιρόμενου κόστους για επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς εταιρίες και κοινοπραξίες. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή για την Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Π.Χ.Α. 2 «Παροχές που Βασίζονται στην Αξία Μετοχών», με ισχύ από 01.01.2009.**

Οι τροποποιήσεις πραγματεύονται θέματα συνθηκών ωρίμανσης και ακυρώσεων δικαιωμάτων. Συγκεκριμένα ορίζει ότι οι συνθήκες ωρίμανσης είναι συνθήκες υπηρεσίας και αποδοτικότητας και συνεπώς λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της παραχώρησης. Επίσης καθορίζει ότι όλες οι ακυρώσεις δικαιωμάτων, ανεξάρτητα αν προέρχονται από την οντότητα ή από τα άλλα μέρη πρέπει να έχουν τον ίδιο λογιστικό χειρισμό. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή για την Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται για Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2009.**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας θυγατρικής στην οποία χάνεται ο έλεγχος, χαρακτηρίζονται ως κατεχόμενα για πώληση. Η Εταιρία, θα εφαρμόσει την τροποποίηση, αν συντρέξει περίπτωση.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση τις τροποποιήσεις μία επένδυση σε συγγενή είναι ένα ενιαίο περιουσιακό στοιχείο για σκοπούς ελέγχου της απομείωσης. Συνεπώς τυχόν ζημιές απομείωσης δεν κατανέμονται σε υπεραξία και λοιπά περιουσιακά στοιχεία της επένδυσης και τυχόν αναστροφή ζημιών απομείωσης αφορά το σύνολο της επένδυσης. Επίσης όταν μια επένδυση σε συγγενή εταιρία λογιστικοποιείται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, δεν απαιτούνται όλες οι γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 28. Η εταιρεία θα εφαρμόσει τις εν λόγω τροποποιήσεις από 01.01.2009, αν συντρέξει περίπτωση.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π.36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Οι τροποποιήσεις ορίζουν, ότι όταν η εύλογη αξία μετρίσει το κόστος της πώλησης προσδιορίζονται με την χρήση τεχνικών προεξόφλησης των χρηματοροών, παρέχονται ισοδύναμες γνωστοποιήσεις με αυτές που προβλέπονται για τον προσδιορισμό της αξίας χρήσεως. Η εταιρία θα εφαρμόσει τις τροποποιήσεις από την 01.01.2009, αν συντρέξει περίπτωση.

**Τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π.38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση τις τροποποιήσεις αυτές, οι προκαταβολές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο όταν γίνονται προκαταβολικά για την απόκτηση του δικαιώματος πρόσβασης σε αγαθά ή για την λήψη υπηρεσιών. Επίσης έγινε τροποποίηση του λεκτικού σχετικά με την διενέργεια αποσβέσεων στα άυλα στοιχεία, που στην ουσία επιτρέπει την ελεύθερη χρήση και των άλλων, εκτός της σταθερής μεθόδου απόσβεσης, επί των αύλων στοιχείων. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στην Εταιρία.

**Τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε Εργαζομένους», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση τις τροποποιήσεις αυτές, μία τροποποίηση σε ένα πρόγραμμα που έχει ως συνέπεια, η μεταβολή των υπεσχημένων παροχών να επηρεάζεται από μελλοντικές αυξήσεις μισθών, να θεωρείται περικοπή, ενώ τροποποίηση σε ένα πρόγραμμα που μεταβάλλει τα οφέλη που αποδίδονται σε παρελθούσα υπηρεσία, θεωρείται αρνητικό κόστος προϋπηρεσίας, αν καταλήγει σε μείωση της παρούσας αξίας της δέσμευσης καθορισμένης παροχής. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στην Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά Στοιχεία: Αναγνώριση και Επιμέτρηση», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Οι τροποποιήσεις αυτές αναφέρονται σε θέματα αναταξινόμησης παραγώγων από την κατηγορία των επιμετρώμενων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στην περίπτωση παύσης ή έναρξης σχέσης αντιστάθμισης, σε τροποποιήσεις του ορισμού των στοιχείων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και σε τροποποιήσεις σχετικά με τον καθορισμό του αποτελεσματικού επιτοκίου σε περίπτωση που ένα χρεωστικό μέσο παύει να είναι αντισταθμισμένο στοιχείο. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στην Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματα Πάγια», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση τις τροποποιήσεις αυτές, οι οντότητες που αποκτούν ενσώματα πάγια με σκοπό την ενοικίαση και στην συνέχεια την πώλησή τους, παρουσιάζουν το αντίτιμο από την πώληση ως έσοδο και μεταφέρουν τα στοιχεία αυτά από τα ενσώματα πάγια στα αποθέματα όταν καθίστανται προοριζόμενα για πώληση. Αντίστοιχη τροποποίηση έγινε και στο Δ.Λ.Π. 7 «Κατάσταση ταμιακών ροών» βάσει της οποίας οι ταμιακές ροές από την αγορά ενοικίαση και πώληση τέτοιων στοιχείων αναγνωρίζονται στις ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στην Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π.29 «Χρηματοοικονομική Αναφορά σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Οι τροποποιήσεις έγιναν για να δώσουν έμφαση στο γεγονός ότι ένας αριθμός περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιμετρώνται σε εύλογη αξία και όχι στο κόστος. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 31 «Συμφέροντα σε Κοινοπραξίες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Οι τροποποιήσεις ορίζουν, ότι όταν ένα συμφέρον σε κοινοπραξία λογιστικοποιείται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 δεν απαιτούνται όλες οι γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 31. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π.20 «Λογιστική Κρατικών Επιχορηγήσεων και Γνωστοποιήσεις Κρατικής Βοήθειας», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση τις τροποποιήσεις αυτές, η λήψη δανείου από το κράτος με επιτόκιο μικρότερο αυτού της αγοράς λογιστικοποιείται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 20 και όχι το Δ.Λ.Π. 39. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση τις τροποποιήσεις αυτές, ακίνητα που είναι στο κατασκευαστικό στάδιο και προορίζονται για επενδύσεις σε ακίνητα με την ολοκλήρωσή τους, είναι εντός του πεδίου εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40 και συνεπώς μπορούν να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στην Εταιρία.

**Τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 41 «Γεωργία», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009.**

Με βάση τις τροποποιήσεις αυτές, αίρεται η απαγόρευση της λήψης του βιολογικού μετασχηματισμού ως παραμέτρου για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των βιολογικών περιουσιακών στοιχείων και απαιτείται η χρήση του αγοραίου επιτοκίου, όταν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιείται η προεξόφληση των μελλοντικών ταμιακών ροών. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρία.

**Διερμηνεία 13 «Προγράμματα Εμπιστοσύνης ή Αφοσίωσης Πελατών», με ισχύ, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/07/2008.**

Η διερμηνεία αυτή, περιγράφει τον λογιστικό χειρισμό της ανταμοιβής της εμπιστοσύνης, που μια οντότητα παρέχει στους πελάτες της, στα πλαίσια μιας συναλλαγής πώλησης αγαθών, παροχής υπηρεσιών, ή χρησιμοποίησης των περιουσιακών στοιχείων της από αυτούς και η οποία (ανταμοιβή της εμπιστοσύνης), εφόσον συντρέχουν οι εκάστοτε προϋποθέσεις, θα εξαργυρωθεί στο μέλλον, με την λήψη δωρεάν ή με έκπτωση, αγαθών ή υπηρεσιών. Η διερμηνεία αυτή, δεν έχει εφαρμογή στην εταιρία.

**Διερμηνεία 15 «Συμφωνίες για την Κατασκευή Ακίνητης Περιουσίας», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2009.**

Η Διερμηνεία παρέχει οδηγίες για το αν εφαρμόζεται το Δ.Λ.Π. 18 ή το Δ.Λ.Π. 11 σε περιπτώσεις κατασκευής ακινήτων. Η Διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

**Διερμηνεία 16 «Αντισταθμίσεις Καθαρής Επένδυσης σε Εκμεταλλεύσεις Εξωτερικού», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.10.2008.**

Η διερμηνεία ορίζει, ότι σε τέτοιες περιπτώσεις, λογιστική αντιστάθμιση μπορεί να εφαρμοσθεί, μόνον για συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ του λειτουργικού νομίσματος της εκμετάλλευσης του εξωτερικού και του λειτουργικού νομίσματος της μητρικής εταιρίας. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

**Διερμηνεία 17 «Διανομές Μη Ταμιακών Περιουσιακών Στοιχείων σε Ιδιοκτήτες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2009.**

Η διερμηνεία ορίζει, ότι η υποχρέωση για διανομή μη ταμιακών περιουσιακών στοιχείων σε ιδιοκτήτες, επιμετρώνται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία που η διανομή εγκρίνεται από το αρμόδιο όργανο. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς και κατά την ημερομηνία διακανονισμού, τυχόν διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου που δίδεται και της υποχρέωσης για διανομή, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η διερμηνεία αυτή δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

**Διερμηνεία 18 «Μεταβιβάσεις Περιουσιακών Στοιχείων από Πελάτες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.07.2009.**

Η διερμηνεία ασχολείται με τα θέματα λήψης ενσωμάτων παγίων από πελάτες, με σκοπό την σύνδεσή τους με δίκτυο ή την παροχή προς αυτούς, συνεχούς πρόσβασης σε αγαθά ή υπηρεσίες, ή για αμφότερα. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

#### **4. Διαχείριση κινδύνων**

##### **Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Ο Εταιρία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπάγεται, είναι κίνδυνοι αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών. Η διαχείριση των κινδύνων διεκπεραιώνεται μέσω των αρμοδίων υπηρεσιών της Εταιρίας και τα βασικά στοιχεία αναλύονται παρακάτω:

##### **α) Κίνδυνος αγοράς**

Ο κίνδυνος αγοράς, παρόλο που υφίσταται, δεν κρίνεται μεγάλος. Μολονότι η προσφορά και ζήτηση των επαγγελματικών ακινήτων μεταβάλλεται διαρκώς και ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες, η συγκεκριμένη επένδυση παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα ποία την διαφοροποιούν από τα προσφερόμενα προς εκμετάλλευση ακίνητα.

##### **β) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο κίνδυνος αυτός δεν υφίσταται, το ενεργητικό αλλά και ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας γίνεται σε ευρώ.

##### **γ) Επιτοκιακός κίνδυνος.**

Ο επιτοκιακός κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος, λόγω του σταθερού επιτοκίου της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την πρώτη πενταετία. Αναμένεται να είναι μεγαλύτερος μετά την πάροδο των πέντε πρώτων ετών.

##### **δ) Κίνδυνος από την ενίσχυση του ανταγωνισμού**

Ο κίνδυνος αυτός θεωρείται μικρός. Η Εταιρία δραστηριοποιείται προς το παρόν σε μία επιλεγμένη περιοχή, όπου τα προς εκμετάλλευση επαγγελματικά ακίνητα με ομοειδή προς το ακίνητό της χαρακτηριστικά, είναι περιορισμένα.



### ε) Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρία μέχρι την αποπληρωμή της χρηματοδοτικής μίσθωσης βασίζεται σε αυξήσεις κεφαλαίου που πραγματοποιούνται από την μητρική εταιρία.

### 5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση, ανταλλαγή ακινήτων, η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η κατάρτιση κανονισμών που διέπουν τις σχέσεις συνιδιοκτητών, η εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων και η ανέγερση πολυκατοικιών ή άλλων οικοδομών, προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση είναι ο αποκλειστικός σκοπός και αντικείμενο της Εταιρίας, τα έσοδά της προέρχονται κυρίως από έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν τομείς που θα μπορούσαν να παράσχουν πρόσθετη πληροφόρηση.

### 6. Σημειώσεις επί των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων

#### 6.1. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Αφορά ένα ακίνητο και ειδικότερα : μία οικοδομή υπό τον χαρακτηρισμό «Διατηρητέο κτίριο», η οποία ανακαινίστηκε το 1994, με τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά της, κτισμένης επί τμήματος αποκλειστικής χρήσης του όλου οικοπέδου, έκτασης 1.170,00 τετρ. μέτρων , με πρόσοψη στην οδό Τατοίου εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Κηφισιάς Αττικής. Το παραπάνω ακίνητο αποκτήθηκε την 14 Φεβρουαρίου 2007 με χρηματοδοτική μίσθωση αστικού ακινήτου αξίας 4.387,15 χιλ. ευρώ για χρονικό διάστημα 15 ετών και εκμισθώτρια εταιρία είναι η «EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

Κατά την 31.12.2008 το εν λόγω ακίνητο αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία του με βάση εκτίμηση από ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική μέθοδος και προσδιορίστηκε η αξία του ακινήτου συνολικά στο ποσό των 4.976.250 € αναλυόμενο σε 3.432.995 € για την αξία του κτιρίου και 1.543.255 € για την αξία του Οικοπέδου.

Το κόστος κτήσης του ακινήτου ανέρχονταν στο ποσό των 4.600.168 € και αναλύεται πιο κάτω. Από την επανεκτίμηση αυτή προέκυψε κέρδος ποσού 376.082 € (=4.976.250 € –4.600.168 €) που μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης 2008 μετά την αφαίρεση των αναβαλλόμενων φόρων που υπολογίσθηκαν με συντελεστή φορολόγησης 25%.

Η ανάλυση του κόστους απόκτησης του ακινήτου αυτού έχει ως εξής

	31.12.2008	31.12.2007
Γήπεδα Οικόπεδα	3.390.825,27	3.390.825,27
Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων	996.320,90	996.320,90

Προσθήκες – Βελτιώσεις	148.750,53	0,00
Έξοδα απόκτησης ακινήτων	64.271,27	64.271,27
	<b>4.600.167,97</b>	<b>4.451.417,44</b>

## 6.2. Χρεώστες διάφοροι

Η ανάλυση των χρεωστών διαφόρων έχει ως εξής:

	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.07</b>
Έξοδα επόμενων χρήσεων	0,00	15.516,14
Φόρος προστιθέμενης αξίας	32.775,78	9.861,50
Προκαταβολές φόρων	5.115,31	1,44
<b>Σύνολο</b>	<b>37.891,09</b>	<b>25.379,08</b>

## 6.3. Ταμειακά διαθέσιμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων της εταιρείας έχει ως εξής:

	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.07</b>
Ταμείο	739,27	162,12
Καταθέσεις όψεως	7.817,92	1.568,93
<b>Σύνολο</b>	<b>8.557,19</b>	<b>1.731,05</b>

## 6.4. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας με την από 13.6.2008 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η με τροποποίηση του καταστατικού αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά πεντακόσιες χιλιάδες δέκα (500.010,00) ευρώ με την έκδοση 16.667 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία. Έτσι, σήμερα το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των πεντακοσίων εξήντα χιλιάδων δέκα (560.010,00) ευρώ και διαιρείται σε δέκα οκτώ χιλιάδες εξακόσιες εξήντα επτά (18.667) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ η κάθε μία.

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Ίδιες μετοχές	Σύνολο
<b>31-Δεκ-08</b>	18.667	18.667	0	18.667
<b>31-Δεκ-07</b>	2.000	2.000	0	2.000

Το ποσό για αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου 225.000 € αναμένεται να κεφαλαιοποιηθεί κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση, μαζί με τυχόν μεταγενέστερες για τον ίδιο λόγο καταβολές.

#### 6.5. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι λογαριασμοί των αναβαλλόμενων φόρων αναλύονται ως εξής:

	29 Νοεμβρίου 2006	Χρέωση / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	31 Δεκεμβρίου 2007
Από ακίνητα	0	1.100.000,11	1.100.000,11
Από δάνεια υποχρεώσεις	0	-1.028.990,84	-1.028.990,84
	<b>0</b>	<b>71.009,27</b>	<b>71.009,27</b>

	31 Δεκεμβρίου 2007	Χρέωση / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	31 Δεκεμβρίου 2008
Από μεταβολή στην αξία των παγίων	0,00	-9.551,07	-9.551,07
Από ακίνητα	1.100.000,11	-94.020,51	1.005.979,60
Από δάνεια υποχρεώσεις	-1.028.990,84	-74.552,78	-1.103.543,62
	<b>71.009,27</b>	<b>-178.124,36</b>	<b>-107.115,09</b>

## 6.6.Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια.

Η κίνηση των δανείων κατά την διάρκεια της χρήσης 2008 έχει ως εξής.

	Υπόλοιπα 31.12.08	Υπόλοιπα 31.12.07
Υπόλοιπο έναρξης	3.857.963,36	0,00
Πιστώσεις περιόδου	0,00	4.387.146,17
Χρεώσεις περιόδου	310.667,25	529.182,81
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>3.547.296,11</b>	<b>3.857.963,36</b>

	Υπόλοιπα 31.12.08	Υπόλοιπα 31.12.07
Υπόλοιπο έναρξης	258.040,03	0,00
Πιστώσεις περιόδου	339.975,27	258.040,03
Χρεώσεις περιόδου	258.040,03	0,00
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>339.975,27</b>	<b>258.040,03</b>

## 6.7. Κύκλος Εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2008	31.12.2007
Ενοίκια κτιρίων	149.756,96	160.104,24
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου	376.082,03	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>525.838,99</b>	<b>160.104,24</b>

## 6.8. Χρηματοοικονομικά έξοδα.

Τα χρηματοοικονομικών έξοδα περιλαμβάνουν τόκους και συναφή έξοδα της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου.

## 6.9. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά του φόρου εισοδήματος αναλύεται ως εξής.

	01.01.2008	29.11.2006
	-31.12.2008	-31.12.2007
Φόρος εισοδήματος	0,00	10.539,53
Αναβαλλόμενος φόρος	178.124,35	-71.009,27
<b>Σύνολο</b>	<b>178.124,35</b>	<b>-60.469,73</b>

## 6.10. Κέρδη ανά μετοχή και μερίσματα

Με βάση τα αποτελέσματα του ισολογισμού της 31.12.08 η Διοίκηση της εταιρείας θα προτείνει τη μη διανομή μερίσματος, η οποία εξασφαλίζεται από την συμμετοχή της μητρικής εταιρείας κατά 99,99%.

Τα κέρδη ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί ως εξής:

	31.12.08	31.12.07
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	118.316,97	55.376,76
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	18.667	2.000
<b>Βασικά κέρδη κατά μετοχή</b>	<b>6,3382</b>	<b>27,6883</b>

## 6.11. Απασχολούμενο προσωπικό

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

## 6.12. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχει άλλο γεγονός άξιο αναφοράς, το οποίο ενδεχομένως να είχε σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου, μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών καταστάσεων της 31.12.08.

## 6.13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα με την Εταιρία μέρη

Σημειώνουμε ότι στο ακίνητο επί της οδού Τατοίου 21 στον Δήμο Κηφισιάς από τις αρχές του Ιανουαρίου του 2009 μεταφέρθηκαν οι εγκαταστάσεις της μητρικής εταιρίας και των υπολοίπων

θυγατρικών εταιριών του ομίλου και ως εκ τούτου η Εταιρία θα εισπράττει ενοίκια για τη χρήση του .

Δεν υπάρχουν αμοιβές και λοιπές παροχές της εταιρείας προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2008.

Τα μέλη του Δ.Σ. δηλώνουν ότι δεν συμμετέχουν στη διοίκηση ή στο κεφάλαιο άλλων εταιριών σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10%, ούτε ασκούν διοικητική επιρροή, ούτε έχουν οποιαδήποτε σχέση με άλλες εταιρίες. Επιπλέον, ουδεμία επιχειρηματική σχέση, συμφωνία, σύμβαση ή συναλλαγή υφίσταται μεταξύ της Εταιρίας και των εταιριών στο κεφάλαιο και τη διοίκηση των οποίων συμμετέχουν τα μέλη του Δ.Σ. ή και οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρίας, οι οποίες δεν προκύπτουν από το πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς τους.

#### **6.14. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές και λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2007 έως 2008.

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας.

Κηφισιά, 29 Απριλίου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ &  
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΖΑΝΕΤΟΣ  
Α.Δ.Τ ΑΗ 080806

ΦΑΙΔΩΝ-ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΤΑΜΒΑΚΑΚΗΣ  
Α.Δ.Τ. Χ062986

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΤΟΥΡΝΑΤΖΗΣ  
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. Α/21855