

REMBO S.A.

**REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**ΣΕΛΙΔΑ**

| | |
|--|-----------|
| Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων | 4 |
| Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 7 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ | 9 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ..... | 10 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 11 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ | 12 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ..... | 13 |
| 1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ..... | 13 |
| 2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ..... | 13 |
| 2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων | 13 |
| 2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα..... | 13 |
| 2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές..... | 13 |
| 2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα | 14 |
| 2.5 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων | 14 |
| 2.6 Απαιτήσεις από πελάτες | 14 |
| 2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα..... | 15 |
| 2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο | 15 |
| 2.9 Προβλέψεις..... | 15 |
| 2.10 Δανειακές υποχρεώσεις | 15 |
| 2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 15 |
| 2.12 Διανομή μερισμάτων..... | 15 |
| 2.13 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία..... | 15 |
| 2.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων..... | 16 |
| 2.15 Έξοδα από Τόκους | 16 |
| 2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ | 16 |
| 3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ | 19 |
| 4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ | 20 |
| 4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων | 20 |
| 4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου..... | 22 |
| 5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ | 22 |
| 6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | 23 |
| 7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ | 23 |
| 8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | 23 |
| 9 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ | 23 |
| 10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | 24 |
| 11 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ | 24 |
| 12 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 24 |
| 13. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ | 24 |
| 14. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 25 |
| 15. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 25 |

| | | |
|----|---|----|
| 16 | ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | 25 |
| 17 | ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | 25 |
| 18 | ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ | 25 |
| 19 | ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ | 26 |
| 20 | ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ | 26 |
| 21 | ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ | 26 |
| 22 | ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ | 26 |
| 31 | ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ | 27 |
| | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2010 ΕΩΣ 31.12.2010 | 28 |

**Έκθεση ση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων
της REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ****Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχου με την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της εταιρίας, τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2010 έως 31 Δεκεμβρίου 2010 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στην αμέσως επόμενη χρήση.

Εξελιξη εργασιών

- Το αρνητικό επενδυτικό κλίμα επηρέασε σε σημαντικό βαθμό τις μισθωτικές αποδόσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων, που σε συνδυασμό με τις πιέσεις στην αγορά οδήγησαν την αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2010 στα € 13.028 από € 13.488 χιλ. την 31.12.2009. Σαν επακόλουθο, τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε ζημίες € 460 χιλ. έναντι κερδών € 1.355 χιλ. κατά την χρήση του 2009. Η αποτίμησή τους έγινε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.
- Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα ανήλθαν σε € 898 χιλ. Το ακίνητό της Εταιρείας επί της Λ. Αλίμου 30 στον Άλιμο τέθηκε σε λειτουργία στις αρχές Δεκεμβρίου 2009.
- Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας για το 2010 ανήλθαν σε € 38 χιλ. έναντι € 139 χιλ. το 2009
- Τα προ φόρων κέρδη της Εταιρίας για το 2010 ανήλθαν σε € 66 χιλ. έναντι κερδών €914 χιλ. το 2009, μεταβολή η οποία οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αρνητική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2010.
- Τα κέρδη μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε € 38 χιλ. έναντι κερδών € 963 χιλ. το 2009.

Οικονομική θέση της Εταιρίας**Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31/12/2010, ανήλθαν σε € 553 χιλ. έναντι € 27 χιλ. την 31/12/2009.

Τα υπόλοιπα δανείων της Εταιρείας την 31/12/2010 ανήλθαν σε € 8.500 χιλ. και δεν παρουσίασαν μεταβολή σε σχέση με το υπόλοιπο της 31/12/2009

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Οι εγχώριες οικονομικές εξελίξεις κατά το β' εξάμηνο του έτους επηρεάστηκαν από την έναρξη της υλοποίησης των δημοσιονομικών και διαφρωτικών μεταρρυθμίσεων που περιλαμβάνονται στο μνημόνιο και τις αντιδράσεις που αυτή συνάντησε, την ολοκλήρωση της εφαρμογής των νέων φορολογικών και εισοδηματικών μέτρων και τέλος από τη διαδικασία αξιολόγησης από την ΕΕ, την EKT και το ΔΝΤ για τη λήψη της β' δόσης χρηματοδότησης στα πλαίσια του μνημονίου.

Σε αυτό το οικονομικό περιβάλλον, η υποχώρηση του ΑΕΠ παρουσίασε περαιτέρω κλιμάκωση, φθάνοντας το - 4,6% το γ' τρίμηνο του 2010. Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ, η ύφεση της ελληνικής οικονομίας στο 1ο εννιάμηνο του 2010 διαμορφώθηκε στο 3,8% από 2,0% στο αντίστοιχο διάστημα του 2009. Αναφορικά με το δ' τρίμηνο του 2010, το IOBE εκτιμά πως η ύφεση κυμάνθηκε στην περιοχή του 5,4% με αποτέλεσμα το σύνολο του έτους να φθάνει το 4,2%.

Όσον αφορά στις εκτιμήσεις για στους υπόλοιπους σημαντικούς δείκτες, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή η ανεργία για το 2010 εκτιμάται στο 12,5%, ο πληθωρισμός στο 4,6% και το δημόσιο χρέος στο 140,2% του ΑΕΠ.

Η παραπάνω κατάσταση απεικονίζεται και στις προοπτικές για το 2011. Η σημαντικά μειωμένη ζήτηση με τον επακόλουθο περιορισμό στην απασχόληση και την επιδείνωση στο επενδυτικό περιβάλλον, αναμένεται να διατηρήσουν τις δυσμενείς συνθήκες στο εγχώριο οικονομικό κλίμα αλλά και να επιταχύνουν την αποκλιμάκωση του πληθωρισμού που ζεκίνησε τον Οκτώβριο και συνεχίστηκε το Νοέμβριο του 2010. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η μείωση του ΑΕΠ αναμένεται να κυμανθεί στο 3% το 2011, ο πληθωρισμός στο 2,2%, η ανεργία στο 15% και το δημόσιο χρέος στο 150,2% του ΑΕΠ.

Η αβεβαιότητα και το γενικότερο αρνητικό κλίμα στην ελληνική οικονομία κατά το 2010, σε συνδυασμό με τις τροποποιήσεις της νομοθεσίας περί εμπορικών μισθώσεων, είχαν άμεση επίδραση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, ασκώντας πιέσεις στο επίπεδο μισθωμάτων και της επενδυτικής δραστηριότητας με μια επακόλουθη σημαντική αύξηση των αποδόσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στην ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων, η Εταιρία, για το 2011 θα επιδιώξει τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών της ροών, εκμεταλλευόμενη την μίσθωση του ακινήτου στην Λ. Αλίμου 30 στον Άλιμο

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνο, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείρισης κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς**1) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

2) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 16 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

3) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιπτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιπτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιπτοκίων. Αντίθετα είναι ευαίσθητη στις μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της που μπορεί να οφείλονται στις διακυμάνσεις των επιπτοκίων.

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών πιστωτικών ορίων και ικανής πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται ζημιές καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή/ και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιπτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή/ και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα την περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Rembo Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων.

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγχαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Rembo Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων». Α.Ε (Εταιρεία), που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, τις καταστάσεις 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 νιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται 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 παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

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

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, www.pwc.gr

Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 2310 488880 Φαξ: +30 2310 459487



Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Rembo Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» 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 νιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχηση 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.

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 22 Φεβρουαρίου 2011
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| | Σημ. | Η ΕΤΑΙΡΙΑ 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|------|-------------------------|----------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 5 | ✓ 13.027.724,00 | 13.487.549,00 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 8 | ✓ 13.210,00 | 13.210,00 |
| | | ✓ 13.040.934,00 | 13.500.759,00 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Απαιτήσεις από πελάτες | 7 | ✓ 59.484,12 | 0,00 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 8 | ✓ 28.388,38 | 218.134,18 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 9 | ✓ 553.174,41 | 26.629,57 |
| | | ✓ 641.046,91 | 244.763,75 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | 13.681.980,91 | 13.745.522,75 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
| Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 10 | ✓ 120.000,00 | 120.000,00 |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | 10 | ✓ 3.998.000,00 | 3.998.000,00 |
| Κέρδη εις νέο | 11 | ✓ 574.733,11 | 537.031,46 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | ✓ 4.692.733,11 | 4.655.031,46 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 12 | ✓ 6.906.250,00 | 7.968.750,00 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες | 13 | ✓ 320.000,00 | 0,00 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | 0,00 | 95,18 |
| | | 7.226.250,00 | 7.968.845,18 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 14 | ✓ 155.666,91 | 558.637,79 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 12 | ✓ 1.593.750,00 | 531.250,00 |
| Φόρος εισοδήματος | 15 | ✓ 13.580,89 | 31.758,32 |
| | | 1.762.997,80 | 1.121.646,11 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 8.989.247,80 | 9.090.491,29 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ | | 13.681.980,91 | 13.745.522,75 |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2010

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

| | Σημ. | Η ΕΤΑΙΡΙΑ | |
|--|------|---------------------------|-----------------------|
| | | 01.01.- 31.12.2010 | 01.01.- 31.12.2009 |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 16 | 898.337,00 | 0,00 |
| Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | (459.825,00) 15.879,16 | 1.354.902,17 0,00 |
| Άλλα έσοδα | | | |
| Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων | | 454.391,16 | 1.354.902,17 |
| Λειτουργικά έξοδα ακινήτων | 17 | (27.167,43) | 0,00 |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | 18 | (10.373,16) | (139.189,88) |
| Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων | | (37.540,59) | (139.189,88) |
| Έσοδα από τόκους | 19 | 4.797,85 | 122,66 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 19 | (355.751,66) | (302.366,30) |
| Κέρδη προ φόρων | | 65.896,76 | 913.468,65 |
| Φόρος εισοδήματος | 15 | (28.195,11) | 49.111,22 |
| Κέρδη μετά από φόρους | | 37.701,65 | 962.579,87 |
| Λοιπά συνολικά έσοδα | | 0,00 | 0,00 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους | | 37.701,65 | 962.579,87 |

Κατανέμονται σε:

| | | |
|-------------------------|-----------|------------|
| - Μετόχους της μητρικής | 37.701,65 | 962.579,87 |
|-------------------------|-----------|------------|

Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους
(σε €)

| | | | |
|------------------------|----|--------|--------|
| Βασικά & προσαρμοσμένα | 20 | 0,3142 | 8,0215 |
|------------------------|----|--------|--------|

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

| | Σημείωση | Μετοχικό Κεφάλαιο | Υπέρ το άρτιο | Λοιπά Αποθεματικά | Κέρδη εις νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|--|----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2009 | | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 0,00 | (425.548,41) | 3.692.451,59 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 31.12.2009 | | - | - | - | 962.579,87 | 962.579,87 |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009 | | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 0,00 | 537.031,46 | 4.655.031,46 |
| | | | | | | |
| Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2010 | | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 0,00 | 537.031,46 | 4.655.031,46 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2010 – 31.12.2010 | | - | - | - | 37.701,65 | 37.701,65 |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010 | | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 0,00 | 574.733,11 | 4.692.733,11 |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2010

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

| <u>Σημ.</u> | 01.01.2010-31.12.2010 | 01.01.2009-31.12.2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες | | |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων | 65.896,76 | 913.468,65 |
| Πλέον / μείον προσαρμογές για : | | |
| Προβλέψεις | (99.448,10) | 0,00 |
| Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | 459.825,00 |
| Έσοδα από τόκους | | (1.354.902,17) |
| Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα | | (4.797,85) |
| Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες : | | (122,66) |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | 355.751,66 | 302.366,30 |
| Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών) | 130.261,68 | (226.348,23) |
| Μείον : | | (402.970,88) |
| Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα | (271.080,36) | (253.001,57) |
| Καταβλημένοι φόροι | (30.588,56) | 0,00 |
| Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες | 202.849,35 | (1.308.249,43) |

Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες

| | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| Πληρωμές για απόκτηση θυγατρικών | | |
| Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων | | |
| Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων | 0,00 | (1.752.536,54) |
| Τόκοι εισπραχθέντες | 3.695,49 | 122,66 |
| Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες | 3.695,49 | (1.752.413,88) |

Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες

| | | |
|---|-------------------|---------------------|
| Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια | 320.000,00 | 3.000.000,00 |
| Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | 320.000,00 | 3.000.000,00 |

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων | 526.544,84 | (60.663,31) |
| Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου | 26.629,57 | 87.292,88 |
| Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου | 553.174,41 | 26.629,57 |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2010

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με Αρ.Μ.Α.Ε. 64704 / 01 / B / 733 έχει την έδρα της στην οδό Λ. Κηφισιάς 116 & Δαβάκη 1 στην Αθήνα Αττικής . Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η εταιρία ,από την 8/12/2009 αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρίας TRASTOR ΑΕΕΑΠ .

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις , με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης , που συντάσσει η εταιρία " TRASTOR ΑΕΕΑΠ " της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2010 έως 31 Δεκεμβρίου 2010, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 18 Φεβρουαρίου 2011.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εξελέγη την 08/12/2009 και έχει θητεία μέχρι την 07/12/2014 αποτελείται από τους:

Ευαγγέλου Κυριάκο του Αντωνίου

Πρόεδρο Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Θεοδωρίδη Σωτήριο του Κων/νου

Μέλος

Μαρκάζο Κωνσταντίνο του Αλεξίου

Μέλος

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (εφεξής «ΔΠΧΠ») και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΔΛΠ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB).

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Οι οικονομικές καταστάσεις αποτυπώνουν τη δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας κατά την ημερομηνία σύνταξής τους.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα των κτιρίων καταστημάτων .

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2010.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληρωφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2010.

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαγράφονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

2.5 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, η Εταιρεία εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αρέσων, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμός από άλλο Δ.Λ.Π. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρίθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν έχει υπάρχει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωριθεί. Άν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

2.6 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικεμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξόφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμήθει αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών αφελειών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.10 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.12 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.13 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων, είναι το άθροισμα του τρέχοντος φόρου εισοδήματος και των αναβαλλόμενων φόρων εισοδήματος. Ο πληρωτέος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται στα φορολογητέα αποτελέσματα της χρήσης και υπολογίζεται με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, επί των φορολογητών κερδών.

Η αναβαλλόμενη φορολογία λογίζεται είτε σαν μία απαίτηση (για φόρους που αναμένεται να εισπραχθούν ή να συμψφιστούν μελλοντικά με φορολογικές υποχρεώσεις), ή σαν υποχρέωση (για φόρους που αναμένεται να πληρωθούν μελλοντικά), για όλες τις προσωρινές (από φορολογική άποψη) διαφορές ανάμεσα στα λογιστικά υπόλοιπα και στη φορολογική βάση των ενεργητικών στοιχείων και των υποχρεώσεων, με τη χρήση της μεθόδου της υποχρέωσης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις λογίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές (από φορολογική άποψη) διαφορές, ενώ αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις λογίζονται για όλες τις εκπεστέες φορολογικά διαφορές, στο βαθμό που αναμένονται φορολογητέα κέρδη από τα οποία αυτές οι διαφορές θα μπορούσαν να εκπέσουν.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές φόρου εισοδήματος που αναμένεται ότι θα υπάρχουν κατά το χρόνο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα τακτοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα ρευστοποιηθούν ή συμψφιστούν.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα , επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Οι θυγατρικές εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της μητρικής Εταιρείας είναι άνω του 90% εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογούνται όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

2.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από μισθώματα και από τόκους.

Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

2.15 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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 Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείς υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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 επηρέαζει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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 εφαρμόζεται στην Εταιρεία, καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

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

Η διερμηνεία αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 31 Οκτώβρη 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 πάρει 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 Εταιρεία.

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 οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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 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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές 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 έτοις ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση 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 αποσβεσμένα 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. Η εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρεία θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η 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 Εταιρεία θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 Εταιρείας.

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 διευκρίνιζε 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 διευκρίνιζε 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 επίσημη ημερομηνία.

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

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

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαφοράς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα**

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.
- (iii) Γροξεδόφηση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της εταιρείας είναι

- Οι περίοδοι κατά τις οποίες επενδυτικά ακίνητα ή μέρος αυτών παραμένουν κενά. Αύξηση της περιόδου αυτής κατά 5% θα σήμαινε επιβάρυνση των μετά από φόρους αποτελέσματων της εταιρείας με ζημίες € 526.207. Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 263.104
- Το αγοραίο μίσθωμα, το οποίο αποτελεί την εκτίμηση του εύλογου μισθώματος το οποίο μπορεί να επιτευχθεί σε μια συνήθη συναλλαγή πραγματοποιούμενη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε περίπτωση μείωσης του αγοραίου μισθώματος κατά 5% τα αποτελέσματα της εταιρείας θα επιβαρύνονταν με ζημίες € 330.743 ενώ αύξηση του αγοραίου μισθώματος κατά 5% θα δημιουργούσε κέρδη € 330.743.
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμιακών ροών, ο οποίος αντικατοπτρίζει τον βαθμό κινδύνου που θα αναλαμβανει και την αναμενόμενη απόδοση που θα ζητούσε ένας επενδυτής για την αγορά του ακινήτου. Μία αύξηση των συντελεστών αυτών κατά 0,5% (ποσοστιαία μεταβολή 5%) θα μείωνε τις εύλογες αξίες των ακινήτων και θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα της εταιρείας με ζημίες € 342.285. Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 362.371

β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμιακών ροών.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα

προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακίνητων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Η Εταιρεία καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέντων ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν επενδυτικό ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της Εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει σημαντικές ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λοιπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακίνητων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια 16 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόσπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 85.000,00 το 2010 (2009: € 85.000,00). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 85.000,00 το 2010 (2009: € 85.000,00)

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κίνδυνος ρευστότητας).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2010 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξη τους αντίστοιχα :

| | Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
| Απαιτήσεις από πελάτες | | |
| Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις | 0,00 | 0,00 |
| Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις | | |
| Έως 1 μήνα | 59.484,12 | 0,00 |
| | 59.484,12 | 0,00 |
| Λοιπές απαιτήσεις | | |
| Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις | 1.174,79 | 432,27 |
| Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις | | |
| Έως 1 μήνα | 27.213,59 | 0,00 |
| από 1 μήνα έως 3 μήνες | 0,00 | 217.701,91 |
| | 28.388,38 | 218.134,18 |
| Ταμειακά διαθέσιμα | | |
| Καταθέσεις όψεως και προθεαμβίας | 553.174,41 | 26.629,57 |
| | 553.174,41 | 26.629,57 |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία πταθητικού | | |
| | Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ | |
| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| Δάνεια | | |
| Έως 1 έτος | 1.062.500,00 | 1.062.500,00 |
| Από 2 έως 5 έτη | 4.250.000,00 | 5.312.500,00 |
| Πάνω από 5 έτη | 1.593.750,00 | 1.593.750,00 |
| | 6.906.250,00 | 7.968.750,00 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | | |
| Έως 1 μήνα | 123.326,69 | 558.637,79 |
| από 3 μήνες έως 12 μήνες | 32.340,22 | 0,00 |
| | 155.666,91 | 558.637,79 |
| Δάνεια | | |
| Έως 1 μήνα | 531.250,00 | 0,00 |
| από 3 μήνες έως 12 μήνες | 1.062.500,00 | 531.250,00 |
| | 1.593.750,00 | 531.250,00 |
| Φόρος Εισοδήματος | | |
| Έως 1 μήνα | 13.580,89 | 31.758,32 |
| από 3 μήνες έως 12 μήνες | | 0,00 |
| | 13.580,89 | 31.758,32 |

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακίνητου, β) την αξιοποιησία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακίνητου.

Σε γενικότερο επίπεδο όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή / και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή / και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι οικονομικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμούνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά την διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει την δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μια βέλτιστη κεφαλαιουχική διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το νόμο 2778/1999.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) όπως εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης μείον τα ταμειακά διαθέσιμα. Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον καθαρό δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης (Loan to value) υπολογίζεται ως εξής:

| Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) | Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
| Συνολικός Δανεισμός | 8.500.000,00 | 8.500.000,00 |
| Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα | 553.174,41 | 26.629,57 |
| Καθαρός Δανεισμός | 7.946.825,59 | 8.473.370,43 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 13.027.724,00 | 13.487.549,00 |
| Σύνολο επενδύσεων | 13.027.724,00 | 13.487.549,00 |
| Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) | 61% | 62,8% |

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης | 13.487.549,00 | 0,00 |
| Μεταφορά από ενσώματα πάγια | 0,00 | 12.132.646,83 |
| Αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία | (459.825,00) | 1.354.902,17 |
| Υπόλοιπο λήξης | 13.027.724,00 | 13.487.549,00 |

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε ανεξάρτητες εκτιμήσεις του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.). Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, καθώς και τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2010 με βάση τις από 04.01.2011 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημίες € 459.825,00

10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο | Υπέρ το άρτιο | Σύνολο |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------|--------------|
| Υπόλοιπο 01.01.2009 | 120.000 | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 4.118.000,00 |
| Υπόλοιπο 31.12.2009 | 120.000 | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 4.118.000,00 |
| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο | Υπέρ το άρτιο | Σύνολο |
| Υπόλοιπο 01.01.2010 | 120.000 | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 4.118.000,00 |
| Υπόλοιπο 31.12.2010 | 120.000 | 120.000,00 | 3.998.000,00 | 4.118.000,00 |

Ο συνολικός αριθμός των κοινών ονομαστικών μετοχών είναι 120.000 με ονομαστική αξία 1 € ανά μετοχή. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.
Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

11 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα κέρδη εις νέο αναλύονται πλήρως στην Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια.

Στα κέρδη εις νέο της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσό € 895 χιλ. (ποσό € 1.354 χιλ. το 2009) αντίστοιχα που αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και τα οποία δεν μπορούν να διανεμηθούν. Η διανομή των ποσών αυτών θα μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την πώληση των ακινήτων.

12 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ο τραπεζικός δανεισμός αναλύεται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια | 6.906.250,00 | 7.968.750,00 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 6.906.250,00 | 7.968.750,00 |

| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 31.12.10 | 31.12.2009 |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια | 1.593.750,00 | 531.250,00 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 1.593.750,00 | 531.250,00 |

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν χορηγηθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ. Είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχουν εγγυηθεί οι εταιρείες PASAL DEVELOPMENT AE και PASAL CYPRUS LTD. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το μέσο σταθμικό πραγματικό επιτόκιο του ομολογιακού δανείου για το 2010 ανήλθε σε 4,39%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| Έως 1 έτος | 1.062.500,00 | 1.062.500,00 |
| Από 2 έως 5 έτη | 4.250.000,00 | 5.312.500,00 |
| Πάνω από 5 έτη | 1.593.750,00 | 1.593.750,00 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 6.906.250,00 | 7.968.750,00 |

13. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

Την 25-02-2010 χορηγήθηκε από την μητρική εταιρία TRASTOR A.E.E.A.P. δάνειο ύψους € 320.000 με σκοπό την κάλυψη αναγκών της εταιρείας για κεφάλαιο κίνησης, που αφορούσε κυρίως υπόλοιπο οφειλής για την ολοκλήρωση του ακινήτου της επί της Λ. Αλίμου 36.

14. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Πιστωτές διάφοροι | 32.751,84 | 545.547,79 |
| Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων | 32.340,27 | 0,00 |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 90.021,30 | 0,00 |
| Επιταγές πληρωτέες | 553,50 | 13.090,00 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 155.666,91 | 558.637,79 |

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμής διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

15 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιποκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Η Εταιρία έχει κλείσει φορολογικά έως τη χρήση 2009 βάσει σημειώματος περαίωσης ν. 3888/2010 με φόρο περαίωσης ποσού € 1.310,00

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

| | 01.01- 31.12.2010 | 01.01- 31.12.2009 |
|--|----------------------|----------------------|
| Φόρος α' εξαμήνου | 13.304,22 | 0,00 |
| Φόρος β' εξαμήνου | 13.580,89 | 31.758,32 |
| Προσαρμογή φόρου λόγω αλλαγής τρόπου φορολόγησης της εταιρείας | 0,00 | (80.869,54) |
| Περαίωση ν. 3888/2010 | 1.310,00 | 0,00 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 28.195,11 | 49.111,22 |

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2010. Ο φόρος του β' εξαμήνου εμφανίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

16 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων αφορούν μισθώματα από την μίσθωση του επενδυτικού ακίνητου της εταιρείας επί της Λ. Αλίμου 36, το οποίο ολοκληρώθηκε και εκμισθώθηκε τον Ιανουάριο του 2010.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας 16 ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα αφορούν καταστήματα.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπτροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Μέχρι 1 έτος | 980.004,00 |
| Από 2 μέχρι και 5 έτη | 3.920.016,00 |
| Περισσότερο από 5 έτη | 11.103.868,97 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 16.003.888,97 |

17 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

| | 01.01- 31.12.2010 | 01.01- 31.12.2009 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Αμοιβές εκπιμητών | 2.400,00 | 0,00 |
| Λοιπά έξοδα | 24.767,43 | 0,00 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 27.167,43 | 0,00 |

18 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

| | 01.01- 31.12.2010 | 01.01- 31.12.2009 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Φόροι - τέλη | 1.170,51 | 44.323,49 |
| Έξοδα δημοσιεύσεων | 2.006,28 | 2.754,39 |
| Ενοίκια | 3.000,00 | 3.005,81 |
| Αμοιβές τρίτων | 0,00 | 80.245,53 |

| | | |
|---------------|------------------|-------------------|
| Διάφορα έξοδα | 4.196,37 | 8.860,66 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 10.373,16 | 139.189,88 |

19 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

| | 01.01- 31.12.2010 | 01.01- 31.12.2009 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Τόκοι από καταθέσεις όψεως | 400,44 | 122,66 |
| Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις | 4.397,41 | 0,00 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 4.797,85 | 122,66 |

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ύψους € 355.751,66 (€ 302.366,30 το 2009) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου και αναλύονται ως ακολούθως:

| | 01.01- 31.12.2010 | 01.01- 31.12.2009 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Τόκοι δανείων | 355.558,73 | 287.317,14 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 192,93 | 15.049,16 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 355.751,66 | 302.366,30 |

20 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης

| | 01.01- 31.12.2010 | 01.01- 31.12.2009 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Κέρδη / μετά από φόρους | 37.701,65 | 962.579,87 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών | 120.000 | 120.000 |
| Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €) | 0,3142 | 8,0215 |

21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Την εταιρεία "TRASTOR ΑΕΕΑΠ, β) Την εταιρεία PASAL DEVELOPMENT SA γ) Την Τράπεζα Πειραιώς δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών του Δ.Σ. και της Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες. Ποσά σε ευρώ.

| | 31.12.2010 | 01.01.2010-31.12.2010 | | |
|------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| PASAL DEVELOPMENT S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20.004,00 |
| Τράπεζα Πειραιώς | 552.963,51 | 8.500.000,00 | 4.797,85 | 344.535,13 |
| TRASTOR ΑΕΕΑΠ | 0,00 | 320.000,00 | | 21.703,60 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 552.963,51 | 8.820.000,00 | 4.797,85 | 386.242,73 |

| | 31.12.2009 | 01.01.2009-31.12.2009 | | |
|------------------------|-------------|-----------------------|-------------|---------------|
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| PASAL DEVELOPMENT S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Τράπεζα Πειραιώς | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TRASTOR ΑΕΕΑΠ | 0,00 | 173,12 | 0,00 | 167,10 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 0,00 | 173,12 | 0,00 | 167,10 |

22 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2010 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

31 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

Αθήνα, 18 Φεβρουαρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ


ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α. ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898
ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Λ034645
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

REMBO S.A.
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ap MAE 6704.01.8733

Elisa A. Krasdans 116 & Am 8am 1 TG 1126 Auschleppen

ІТОКВА КАИ ПАНРОГОГЕІ ЧЕЛЕНІ СЛОВО | Іюнський 2010 року Зіб. Академії - 2010

Бюджетът на Европа е в 2150, бројка 155 ще изрази възможността на Европа да създаде нова Европа.

THE END

~~OFFICER 22 & 23 SEPTEMBER 2004~~

Año, 18 de Junio de 2011
TOMO 101-23

177 of 210

FRANCE ETATENOT
A.C. READERLINE

NETS MARKED
10120000

MAPA MATERIAŁÓW