

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

*Οικονομικές Καταστάσεις*

*Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2008*

## Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

**Χρήσεως 2008**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
που έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΒΕ την 06/04/2009, και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση [www.petrooulos.com](http://www.petrooulos.com).

|   |   |
|---|---|
| Διεύθυνση έδρας Εταιρίας:                                   | Ιερά Οδός 96, 104 47 Αθήνα  |
| Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών:                          | 2952/01/Β/86/2951   |
| Αρμόδια Αρχή:   | Υπουργείου Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Εμπορίου<br>Διεύθυνση Α.Ε. και Πίστεως        |
| Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:                             | Ιωάννης Πετρόπουλος, Κώστας Πετρόπουλος, Γεώργιος<br>Παπαδόπουλος, Νικόλαος Ζαγοράκης |
| Ημερομηνία Έγκρισης των Ετήσιων<br>Οικονομικών Καταστάσεων: | 06/04/2009  |
| Ορκωτός Ελεγκτής:   | Παναγιώτης Βρουστούρης  |
| Ελεγκτική Εταιρεία:   | Σ.Ο.Λ α.ε.ο.ε   |
| Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:                             | Με σύμφωνη γνώμη  |

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 2952/01/Β/86/2951

Ιερά Οδός 96, 104 47 Αθήνα

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

|  |      |    |
|--|------|----|
| Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή                 | Σελ. | 3  |
| Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση | Σελ. | 5  |
| Ισολογισμός  | Σελ. | 6  |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων  | Σελ. | 7  |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων                                | Σελ. | 8  |
| Κατάσταση Ταμειακών ροών   | Σελ. | 9  |
| Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων                         | Σελ. | 10 |

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ**  
**ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τους Μετόχους της **ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

**Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων.**

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε. (η Εταιρεία), 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

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

*Οικονομικές Καταστάσεις*

*Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2008*

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, 07 Απριλίου 2009

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Κ. ΒΡΟΥΣΤΟΥΡΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12921

ΣΟΛ α.ε.ο.ε.

Φωκ. Νέγρη 3, 11257

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ  
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΒΕ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση δε πραγματοποίησε καμία εμπορική δραστηριότητα. Τα κύρια έσοδά της προήλθαν από ενοίκια και ανήλθαν στο ποσό των € 383.607 (προηγούμενη χρήση € 371.208). Τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν στο ποσό των 19.713, (την προηγούμενη χρήση ήταν ζημίες € 897.772 που οφείλονταν κυρίως στην απώλεια μέρους των επενδυτικών ακινήτων της για πολεοδομικούς λόγους). Στην τρέχουσα χρήση το κέρδος από την επιμέτρηση των ακινήτων στην εύλογη αξία ανήλθε στο ποσό των 374.313 με την αξία των ακινήτων να διαμορφώνεται στο ποσό των 12.879.191 ευρώ. Οι προοπτικές σχετικά με τις αξίες των ακινήτων της εταιρείας είναι ανοδικές παρά την επικρατούσα χρηματοοικονομική κρίση λόγω της τοποθεσίας στην οποία ευρίσκονται (περιοχή του Ελαιώνα) η οποία έχει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης. Η Εταιρεία έχει σημαντικές τραπεζικές υποχρεώσεις που την 31.12.2008 ανέρχονται σε 10.514.403 ευρώ οι οποίες την επιβαρύνουν με σημαντικά χρηματοοικονομικά έξοδα. Πάντως, τυχόν κίνδυνοι ρευστότητας ή χρηματοροών που ενδεχομένως αντιμετωπίσει η εταιρεία, θα καλυφθούν πλήρως από την εισηγμένη στο Χ.Α.Α. μητρική της εταιρεία, Π. ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ,.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις ελέγχθηκαν, όπως ορίζεται από το νόμο και το καταστατικό της εταιρείας από τους ελεγκτές, οι οποίοι είχαν καθορισθεί στην τελευταία τακτική Γ.Σ.

**Αθήνα, 06/04/2009**

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.**

**Ιωάννης Πετρόπουλος**

Η ανωτέρω έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 07/04/2009.

Αθήνα, 07 Απριλίου 2009

**Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Κ. ΒΡΟΥΣΤΟΥΡΗΣ**

A.M. Σ.Ο.Ε.Λ. 12921

**ΣΟΛ α.ε.**

**ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ**

**Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα**

**I. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

**ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

|  | <b>31/12/2008</b>    | <b>31/12/2007</b>    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b> |                      |                      |
| Επενδύσεις σε Ακίνητα                        | 12.879.191,33        | 12.338.161,40        |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές Επιχειρήσεις        | 3.792.684,53         | 3.792.684,53         |
| Λοιπές Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις             | 621,89               | 621,89               |
|  | <b>16.672.497,75</b> | <b>16.131.467,82</b> |
| <b>Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>    |                      |                      |
| Λοιπές Απαιτήσεις                            | 14.308,63            | 6.375,43             |
| Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα             | 16,69                | 125,49               |
|  | <b>14.325,32</b>     | <b>6.500,92</b>      |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ</b>         | <b>16.686.823,07</b> | <b>16.137.968,74</b> |

**ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Μετοχικό Κεφάλαιο                             | 1.488.440,00         | 1.488.440,00         |
| Αποθεματικά                                   | 56.552,36            | 56.552,36            |
| Κέρδη εις Νέον                                | 4.111.756,43         | 4.092.043,24         |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>                 | <b>5.656.748,79</b>  | <b>5.637.035,60</b>  |
| <b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>             |                      |                      |
| Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις         | 9.800.000,00         | 7.400.000,00         |
| Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις         | 138.766,88           | 109.407,25           |
| Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις             | 92.733,43            | 129.827,11           |
| <b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>      | <b>10.031.500,31</b> | <b>7.639.234,36</b>  |
| <b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>             |                      |                      |
| Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις         | 714.403,56           | 2.709.695,94         |
| Προμηθευτές                                   | 217,84               | 10.345,55            |
| Διάφοροι φόροι                                | 12.901,19            | 20.739,52            |
| Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις             | 271.051,38           | 120.917,77           |
| <b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>      | <b>998.573,97</b>    | <b>2.861.698,78</b>  |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>                     | <b>11.030.074,28</b> | <b>10.500.933,14</b> |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b> | <b>16.686.823,07</b> | <b>16.137.968,74</b> |

**II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

|  | <b>31/12/2008</b> | <b>31/12/2007</b>   |
|--|-------------------|---------------------|
| Ενοίκια ακινήτων                               | 383.606,88        | 371.208,29          |
| Έξοδα διοίκησης                                | (74.348,42)       | (27.679,04)         |
| Λοιπά (έξοδα)/έσοδα                            | 374.313,06        | (845.324,39)        |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα                        | 13,25             | 2.888,61            |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                        | (632.231,95)      | (451.966,77)        |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>                         | <b>51.352,82</b>  | <b>(950.873,30)</b> |
| Φόρος εισοδήματος                              | (31.639,63)       | 53.101,70           |
| <b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους</b> | <b>19.713,19</b>  | <b>(897.771,60)</b> |

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Οικονομικές Καταστάσεις

Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2008

**III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

| <i>(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)</i> | <b>Μετοχικό<br/>κεφάλαιο</b> | <b>Λοιπά<br/>αποθεματικά</b> | <b>Αποτελέσματα<br/>εις νέον</b> | <b>Σύνολο Ιδίων<br/>Κεφαλαίων</b> |
|---|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Υπόλοιπα 01.01.2007</b>                | 1.488.440,00                 | 56.552,36                    | 4.989.814,84                     | 6.534.807,20                      |
| - Αποτέλεσμα περιόδου                     |                              |                              | (897.771,60)                     | (897.771,60)                      |
| <b>Υπόλοιπα 31.12.2007</b>                | <b>1.488.440,00</b>          | <b>56.552,36</b>             | <b>4.092.043,24</b>              | <b>5.637.035,60</b>               |
| <b>Υπόλοιπα 01.01.2008</b>                | <b>1.488.440,00</b>          | <b>56.552,36</b>             | <b>4.092.043,24</b>              | <b>5.637.035,60</b>               |
| - Αποτέλεσμα περιόδου                     |                              |                              | 19.713,19                        | 19.713,19                         |
| <b>Υπόλοιπα 31.12.2008</b>                | <b>1.488.440,00</b>          | <b>56.552,36</b>             | <b>4.111.756,43</b>              | <b>5.656.748,79</b>               |



**IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

|   | <b>31/12/2008</b>   | <b>31/12/2007</b>     |
|---|---------------------|-----------------------|
| <b><u>Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>   |                     |                       |
| <b>Κέρδη / (ζημίες) χρήσεως</b>   | 19.713,19           | (897.771,60)          |
| Προσαρμογές για:  |                     |                       |
| Φόρος Εισοδήματος   | 31.639,63           | (53.101,70)           |
| Ζημία επιμέτρησης ακινήτων  | (374.363,06)        | 845.091,81            |
| Έσοδα τόκων   | (13,25)             | -(2.888,61)           |
| Έξοδα τόκων   | 632.231,95          | 451.966,77            |
|   | <b>309.208,46</b>   | <b>343.296,67</b>     |
| <b><u>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</u></b>   |                     |                       |
| Αύξηση/ (μείωση) απαιτήσεων   | (7.933,20)          | 30.550,90             |
| Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων  | 19.329,61           | (24.777,47)           |
| Μείον :   |                     |                       |
| Καταβληθέντες τόκοι   | (556.487,67)        | (451.966,77)          |
| Καταβληθείς φόρος εισοδήματος   | (13.363,50)         | (19.586,82)           |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>                       | <b>(249.246,30)</b> | <b>(122.483,49)</b>   |
| <b><u>Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>  |                     |                       |
| Προσθήκες επενδύσεων σε ακίνητα   | (155.583,37)        | (2.446.335,94)        |
| Τόκοι που εισπράχθηκαν  | 13,25               | 2.888,61              |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>                        | <b>(155.570,12)</b> | <b>(2.443.447,33)</b> |
| <b><u>Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>   |                     |                       |
| Πληρωμές δανείων  | (2.095.292,38)      | (100.000,00)          |
| Δάνεια αναληφθέντα  | 2.500.000,00        | 2.609.695,94          |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>                     | <b>404.707,62</b>   | <b>2.509.695,94</b>   |
| <b>Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b> |                     |                       |
|   | (108,80)            | (56.234,88)           |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης                                 | 125,49              | 56.360,37             |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της χρήσης</b>                            | <b>16,69</b>        | <b>125,49</b>         |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008**

**1. Γενικές Πληροφορίες**

Η ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε. είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Α.Μ.Α.Ε. 2952/01/Β/86/2951 και έχει την έδρα της στην Αθήνα, επί της Ιεράς Οδού 96. Ιδρύθηκε το 1977 στην Αθήνα και ασχολείται με την Εκμετάλλευση Ακινήτων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου Εταιρειών ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ, που κατέχει το σύνολο των μετοχών της, κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 06/04/2009.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους  
Ιωάννης Πετρόπουλος, Πρόεδρος – Διευθύνων Σύμβουλος  
Κώστας Πετρόπουλος, Αντιπρόεδρος – Συνδιευθύνων Σύμβουλος  
Κοσμάς Περαντινός, Μέλος  
Βασίλειος Καρποδίνης, Μέλος

Η ΛΥΠΑ ΑΕΒΕ κατέχει το 25% της εταιρείας ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ ΕΠΙΣΚΕΥΩΝ ΜΗΧΑΝΩΝ ΚΑΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΣΕΜΚΑ ΕΠΕ και το 100% της εταιρείας ΑΕΓΕΜ Α.Ε. Η εταιρεία δεν υποχρεούται να συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με δεδομένο ότι ενοποιείται στην ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.Β.Ε..

**2 Οι Σημαντικές Λογιστικές Πολιτικές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία**

**2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (στο εξής ΔΠΧΑ) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι λογιστικές αρχές που περιγράφονται κατωτέρω, είναι ίδιες με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους.

**2.2 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αφορούν ακίνητα που κατέχονται με σκοπό την απόκτηση μισθωμάτων και κερδών από υπεραξίες. Τα επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές αναγνωριζόμενες στα αποτελέσματα.

### **2.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις**

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τυχόν ζημίες απομείωσης.

### **2.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

### **2.5 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση) εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

### **2.6 Δανεισμός**

#### **Δάνεια Τραπεζών**

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένη με τα άμεσα για τη συναλλαγή κόστη. Μετά την αρχική αναγνώριση επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με βάση τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου. Τα δάνεια σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με βάση την τρέχουσα ισοτιμία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

### **2.7 Φορολογία Εισοδήματος**

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

(α) τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, που προκύπτει με βάση το φορολογητέο εισόδημα, όπως αυτό προσδιορίζεται από τις εκάστοτε διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας.

(β) Τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, ο οποίος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης του Ισολογισμού, με βάση τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και υπολογίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο ανάκτησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και του διακανονισμού των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση που αναμένεται ότι θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση των προσωρινών διαφορών που τις δημιουργούν.

(γ) Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις φόρου εισοδήματος που θα προκύψουν από τον μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. Το στοιχείο αυτό αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις με πρόβλεψη.

Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο ή έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Κατ' εξαίρεση, ο φόρος εισοδήματος που αφορά γεγονότα, οι συνέπειες των οποίων αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια, αναγνωρίζεται κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια.

Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 1997, ενώ έχει περαιώσει φορολογικά τις χρήσεις έως και το 2002, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3259/2004.

## **2.8 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα επιμετρώνται στην εύλογη αξία της παροχής υπηρεσιών, προ ΦΠΑ και λοιπών φόρων και μετά τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

### **α) Ενοίκια ακινήτων**

Τα ενοίκια ακινήτων λογίζονται βάσει των σχετικών συμβάσεων στα πλαίσια της αρχής του δουλευμένου.

### **β) Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του αποτελεσματικού επιτοκίου.

### **γ) Μερίσματα**

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

## **2.9 Μισθώσεις**

Μισθώσεις στις οποίες, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

## **2.10 Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις, όταν η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

## **3. Σημαντικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης**

Οι περιοχές στις οποίες γίνονται σημαντικές εκτιμήσεις από την διοίκηση προκειμένου να εφαρμοσθούν οι λογιστικές πολιτικές περιλαμβάνουν:

(α) τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων. Στις επόμενες περιόδους αναμένεται αύξηση της αξίας τους λόγω αναβάθμισης της περιοχής στην οποία είναι εγκατεστημένες.

(β) οι προβλέψεις για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις από τον φορολογικό έλεγχο. Με δεδομένο το αντικείμενο της εταιρείας και του ομίλου και την αυστηρή παρακολούθηση από τη διοίκηση των φορολογικών θεμάτων, δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις σε αυτές τις εκτιμήσεις.

**4. Νέα πρότυπα και διερμηνείες**

Έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα και διερμηνείες με ισχύ για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μετά την 01/01/2008 τα οποία δεν έχουν εφαρμογή στην εταιρεία.

**5. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2008**

**5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα**

|                                       | <b>Οικόπεδα –<br/>Κτίρια</b> |
|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Κίνηση έτους 2007</b>              |                              |
| Υπόλοιπο έναρξης                      | 10.736.917,27                |
| Ζημία από επιμέτρηση στην εύλογη αξία | (845.091,81)                 |
| Προσθήκες χρήσεως                     | 2.446.335,94                 |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2007</b>            | <b>12.338.161,40</b>         |
| <b>Κίνηση έτους 2008</b>              |                              |
| Υπόλοιπο έναρξης                      | <b>12.338.161,40</b>         |
| Κέρδη από επιμέτρηση στην εύλογη αξία | 374.363,06                   |
| Προσθήκες χρήσεως                     | 166.666,87                   |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2008</b>            | <b>12.879.191,33</b>         |

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ανωτέρω ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 30.06.2008 από ανεξάρτητο εκτιμητή με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς και την Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Προεξοφλουμένων Χρηματοοικονομικών Ροών). Οι κύριες παραδοχές είναι:

- α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης 7,5% – 8,0%
- β) Συντελεστής παρούσας αξίας 10,5% - 11,0%

**5.2 Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις**

Η ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΒΕ συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των εταιρειών ΣΕΜΚΑ ΕΠΕ με € 292.209,53 και ΑΕΓΕΜ Α.Ε. με € 3.500.475,00 τα οποία αντιπροσωπεύουν ποσοστό 25% και 100% του μετοχικού τους κεφαλαίου αντίστοιχα. Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν το κόστος κτήσεως των εν λόγω συμμετοχών.

### 5.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις ενοικίων.

|                    | <u>31/12/2008</u> | <u>31/12/2007</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Δοσμένες Εγγυήσεις | 621,89            | 621,89            |

### 5.4 Λοιπές Απαιτήσεις

|                                 | <u>31/12/2008</u>       | <u>31/12/2007</u>      |
|---------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Χρεώστες Διάφοροι               | 14.265,15               | 6.319,74               |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο | 43,48                   | 55,69                  |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b><u>14.308,63</u></b> | <b><u>6.375,43</u></b> |

Η απαίτηση ποσού € 14.265,15 που αναφέρεται ανωτέρω αφορά σε απαίτηση ενοικίου από την ΣΚΑΝΤΡΑΚ ΣΕΡΒΙΣ ΕΠΕ.

### 5.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

|                  | <u>31/12/2008</u>   | <u>31/12/2007</u>    |
|------------------|---------------------|----------------------|
| Ταμείο           | 4,05                | 2,07                 |
| Καταθέσεις όψεως | 12,64               | 123,42               |
| <b>Σύνολο</b>    | <b><u>16,69</u></b> | <b><u>125,49</u></b> |

### 5.6 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2008, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 1.488.440,00, διαιρούμενο σε 481.475 κοινές ονομαστικές μετοχές και 26.525 προνομιούχες, χωρίς δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,93 έκαστη. Σύμφωνα με το Μητρώο Μετόχων της Εταιρίας, κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, το σύνολο των μετοχών της, ανήκει στη μητρική εταιρεία ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ. Όλες οι κοινές μετοχές έχουν δικαίωμα ψήφου και συμμετέχουν στα κέρδη.

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων  
Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2008

**5.7 Αποθεματικά Κεφάλαια**

|                         | <u>31/12/2008</u>       | <u>31/12/2007</u>       |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Τακτικό Αποθεματικό     | 10.253,41               | 10.253,41               |
| Έκτακτο Αποθεματικό     | 826,28                  | 826,28                  |
| Αφορολόγητα Αποθεματικά | 43.083,62               | 43.083,62               |
| Διάφορα                 | 2.389,05                | 2.389,05                |
| Σύνολο                  | <u><u>56.552,36</u></u> | <u><u>56.552,36</u></u> |

Η εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις σχετικές διατάξεις που επιβάλλονται από την νομοθεσία σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια.

**5.8 Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις**

|                 | <u>31/12/2008</u>          | <u>Επιτ.</u> | <u>31/12/2007</u>          | <u>Επιτ.</u> |
|-----------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| Από 1 έως 5 έτη | 9.800.000,00               | 6,24%        | 7.400.000,00               | 6,00%        |
| Σύνολο          | <u><u>9.800.000,00</u></u> |              | <u><u>7.400.000,00</u></u> |              |

Μέσα στην χρήση η εταιρεία έκδωσε ομολογιακό δάνειο ύψους 2.500.000 €.

Το σύνολο των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας είναι χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις.

Με δεδομένο ότι τα ανωτέρω δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές.

Λαμβανομένων υπόψη και των βραχυπροθέσμων δανείων οι πληρωμές για τόκους με βάση τα επιτόκια που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού ανέρχονται σε: Έως 1 έτος χιλ. € 254 και από 1 έως 5 έτη χιλ. € 258, (2007, Έως 1 έτος € χιλ. 531 και από 1 έως 5 έτη χιλ. € 897).

Ο κίνδυνος ρευστότητας για την εταιρεία δεν είναι σημαντικός, διότι οι ανωτέρω πληρωμές για κεφάλαιο και τόκους δανείων καλύπτονται από τις εισπράξεις εσόδων από ενοίκια.

Μία αύξηση/μείωση των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης θα έχει ως συνέπεια τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσεως να είναι μειωμένα/αυξημένα κατά χιλ. € 39 και χιλ. € 38 για τις χρήσεις 2008 και 2007 αντίστοιχα.

**5.9 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις**

|                        | <u>31 /12/2008</u>       | <u>31 /12/2007</u>       |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης       | 109.407,25               | 202.835,29               |
| Φόρος στα αποτελέσματα | 29.359,63                | (93.428,04)              |
| Σύνολο                 | <u><u>138.766,88</u></u> | <u><u>109.407,25</u></u> |

**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων  
Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2008

**5.10 Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

|  | <u>31/12/2008</u> | <u>31/12/2007</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Πράξη Επιβολής Εισφορών (επί των ακινήτων) | 92.733,43         | 129.827,11        |
| Σύνολο                                     | <u>92.733,43</u>  | <u>129.827,11</u> |

**5.11 Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις**

|                                       | <u>31/12/2008</u> | <u>31/12/2007</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις | 714.403,56        | 2.709.695,94      |

**5.12 Προμηθευτές**

|                        | <u>31/12/2008</u> | <u>31/12/2007</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Προμηθευτές εσωτερικού | 217,84            | 10.345,55         |
| Σύνολο                 | <u>217,84</u>     | <u>10.345,55</u>  |

**5.13 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

|   | <u>31/12/2008</u> | <u>31/12/2007</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Πιστωτές διάφοροι   | 100.000,00        | 55.639,77         |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα (τόκοι τραπεζών)   | 133.958,00        | 65.278,00         |
| Πράξη Επιβολής Εισφορών (επί των ακινήτων) βραχυπρόθεσμο μέρος (2 δόσεις * 18.546,69) | 37.093,38         | -                 |
| Σύνολο  | <u>271.051,38</u> | <u>120.917,77</u> |

**5.14 Έξοδα Διοίκησης**

|                | <u>31/12/2008</u> | <u>31/12/2007</u> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Αμοιβές Τρίτων | 9.171,78          | 14.270,80         |
| Παροχές Τρίτων | 5.877,04          | 6.224,06          |
| Φόροι – Τέλη   | 56.219,18         | 3.517,64          |
| Διάφορα Έξοδα  | 3.080,42          | 3.666,54          |
| Σύνολο         | <u>74.348,42</u>  | <u>27.679,04</u>  |



**ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων  
Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2008

**5.15 Λοιπά έξοδα/(κέρδη)**

|   | <u>31/12/2008</u>        | <u>31/12/2007</u>          |
|---|--------------------------|----------------------------|
| (Ζημία)/κέρδος επιμέτρησης επενδυτικών ακινήτων | 374.363,06               | (845.091,81)               |
| Διάφορα   | 50,00                    | 232,58                     |
| <b>Σύνολο</b>                                   | <b><u>374.313,06</u></b> | <b><u>(845.324,39)</u></b> |

**5.16 Χρηματοοικονομικά Έσοδα**

|                         | <u>31/12/2008</u>   | <u>31/12/2007</u>      |
|-------------------------|---------------------|------------------------|
| Λοιποί πιστωτικοί τόκοι | 13,25               | 2.888,61               |
| <b>Σύνολο</b>           | <b><u>13,25</u></b> | <b><u>2.888,61</u></b> |

**5.17 Χρηματοοικονομικά Έξοδα**

|                               | <u>31/12/2008</u>        | <u>31/12/2007</u>        |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Τόκοι μακροπρόθεσμων δανείων  | 595.716,75               | 412.045,49               |
| Τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων  | 29.450,92                | 37.675,28                |
| Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα | 7.064,28                 | 2.246,00                 |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b><u>632.231,95</u></b> | <b><u>451.966,77</u></b> |

**5.18 Φόρος Εισοδήματος**

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

|  |                           |                         |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Κέρδη προ φόρων  | 51.352,82                 | (950.873,30)            |
| Φορολογικός συντελεστής                                | 25%                       | 25%                     |
| Φόρος εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή    | (12.838,21)               | 237.718,33              |
| Φόρος λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών             | 34.691,73                 | 0,00                    |
| Φόρος ζημιών και μη υποκείμενων σε φορολογία κονδυλίων | (53.493,15)               | (184.616,63)            |
| <b>Σύνολο</b>  | <b><u>(31.639,63)</u></b> | <b><u>53.101,70</u></b> |

**5.19 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31/12/2008 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία.

**5.20 Συνδεδεμένα μέρη**

|  | <u>31/12/2008</u> | <u>31/12/2007</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Έσοδα από ενοίκια κτιρίων προς την μητρική | 121.306,99        | 47.796,09         |

**Αθήνα, 06 Απριλίου 2009**

**Ιωάν. Π. Πετρόπουλος**

**Κων. Π. Πετρόπουλος**

**Γεώργιος Β. Παπαδόπουλος**

Πρόεδρος του Δ.Σ.  
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.  
& Συνδιευθύνων Σύμβουλος

Δ/ντής Οικονομικών  
& Διοικητικών Υπηρεσιών

Οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις και η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Γενική Συνέλευση (σελ. 6-18), είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 07.04.2009.

**Αθήνα, 07.04.2009**

**Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Παναγιώτης Κ. Βρουστούρης**