

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.

Χρήσεως 2011

**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 18/04/2012, και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.petrooulos.com.

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Ιερά Οδός 96, 104 47 Αθήνα
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών:	2952/01/B/86/2951
Αρμόδια Αρχή:	Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Γενική Γραμματεία Εμπορίου - Διεύθυνση Α.Ε. και Πίστewς
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Ιωάννης Πετρόπουλος, Κωνσταντίνος Πετρόπουλος, Γεώργιος Παπαδόπουλος, Νικόλαος Ζαγοράκης
Ημερομηνία Έγκρισης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων:	18/04/2012
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Μιχάλης Ζαχαριουδάκης (Α.Μ. 13191)
Ελεγκτική Εταιρεία:	ΕΝΕΛ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. (Α.Μ. 155)
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας

ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε. που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2011, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων 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 έλεγχο μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και οι ενοποιημένες καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά την διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων 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 Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2011, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές

ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις

Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2011

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 και Κανονιστικών θεμάτων.

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

Αθήνα, 19 Απριλίου 2012

*ΕΝΕΛ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (Α.Μ. 155)
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 388 ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ*

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ζαχαριουδάκης Μιχαήλ
Α.Μ. 13191

**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 € 380.076 (προηγούμενη χρήση € 386.005). Οι ζημιές μετά από φόρους ανήλθαν στο ποσό των € 119.326,27 (έναντι ζημιών € 22.216,94 την προηγούμενη χρήση).

Στην τρέχουσα χρήση δεν μεταβλήθηκε η αξία των ακινήτων η οποία παραμένει 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. Τα ακίνητα αυτά περιλαμβάνουν:

- α. Ακίνητο στην περιοχή Αγ. Ιωάννη Ρέντη (πάροδος Θηβών 222), (οικόπεδο 7.321τ.μ., κτίριο 3.237τ.μ.)
- β. Ακίνητο στην Αθήνα, Ιερά Οδός 114 (περιοχή Ελαιώνας), (οικόπεδο 4.935τ.μ., κτίριο 3.155τ.μ.)
- γ. Οικόπεδο στη Θεσσαλονίκη στο δημοτικό διαμέρισμα Καλοχωρίου (οικόπεδο 13.846τ.μ.)

Η Εταιρεία έχει σημαντικές τραπεζικές υποχρεώσεις που την 31.12.2011 ανέρχονται σε € 8.007.794,67 (2010: € 10.000.857,78) 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 Γενική Συνέλευση.

Αθήνα, 18/04/2012

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 19/04/2012.

Αθήνα, 19 Απριλίου 2012

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Μιχάλης Ζαχαριουδάκης

A.M. 13191

I. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

		31/12/2011	31/12/2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	12.879.191,33	12.879.191,33
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	5.2	3.792.684,53	3.792.684,53
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.3	621,89	621,89
		16.672.497,75	16.672.497,75
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	5.4	6.622,20	311,43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.5	45.693,85	25.523,67
		52.316,05	25.835,10
Σύνολο ενεργητικού		16.724.813,80	16.698.332,85
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.6	1.992.312,10	1.488.440,00
Αποθεματικά	5.7	1.552.691,36	56.552,36
Αποτελέσματα εις νέον		3.945.898,43	4.065.224,70
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων		7.490.901,89	5.610.217,06
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.8	6.500.000,00	6.500.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.9	291.351,56	240.490,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		0,00	18.546,67
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		6.791.351,56	6.759.036,67
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.10	507.794,67	500.857,78
Βραχυπρόθεσμο μέρος Μακροπρόθεσμων Δανείων	5.8	1.000.000,00	3.000.000,00
Εμπορικοί πιστωτές	5.11	1.291,50	0,00
Διάφοροι φόροι		18.050,96	17.628,85
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.12	915.423,23	810.592,49
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		2.442.560,36	4.329.079,12
Σύνολο υποχρεώσεων		9.233.911,92	11.088.115,79
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		16.724.813,80	16.698.332,85

II. Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	1/1/2011- 31/12/2011	1/1/2010- 31/12/2010
Ενοίκια ακινήτων	380.076,00	386.005,00
Έξοδα διοίκησης	5.13 (71.866,36)	(57.774,58)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.14 152,65	2.692,51
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.15 (376.646,18)	(295.976,31)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(180,82)	(135,03)
Κέρδη προ φόρων	-68.464,71	34.811,59
Φόρος εισοδήματος	5.16 (50.861,56)	(57.028,53)
Κέρδη μετά από φόρους	(119.326,27)	(22.216,94)
Καθαρά κέρδη περιόδου	(119.326,27)	(22.216,94)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά φόρων	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	(119.326,27)	(22.216,94)

III. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1/1/2010	1.488.440,00	56.552,36	4.087.441,64	5.632.434,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα			(22.216,94)	(22.216,94)
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2010	1.488.440,00	56.552,36	4.065.224,70	5.610.217,06
Υπόλοιπα κατά την 1/1/2011	1.488.440,00	56.552,36	4.065.224,70	5.610.217,06
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	503.872,10			503.872,10
Καταβλημένη διαφορά υπέρ το άρτιο		1.496.139,00		1.496.139,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα			(119.326,27)	(119.326,27)
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2011	1.992.312,10	1.552.691,36	3.945.898,43	7.490.901,89

IV. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	1/1-31/12/2011	1/1-31/12/2010
<u>Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
Κέρδη χρήσεως	(119.326,27)	(22.216,94)
Προσαρμογές για:		
Φόρος Εισοδήματος	50.861,56	57.028,53
Έσοδα τόκων	(152,65)	(2.692,51)
Έξοδα τόκων	376.646,18	295.976,31
	308.028,82	328.095,39
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης (Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων	(6.310,77)	(201,17)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	57.689,32	661.089,28
Μείον :		
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	0,00	(6.166,97)
Καταβληθέντες τόκοι	(323.541,35)	(295.976,31)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	35.866,02	686.840,22
<u>Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Τόκοι που εισπράχθηκαν	152,65	2.692,51
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	152,65	2.692,51
<u>Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.000.011,10	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(2.633.267,27)	1.000.000,00
Δάνεια αναληφθέντα	617.407,68	(1.789.400,27)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/κές δραστηριότητες (γ)	(15.848,49)	(789.400,27)
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	20.170,18	(99.867,54)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης	25.523,67	125.391,21
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της χρήσης	45.693,85	25.523,67

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011

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 οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, στις οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η εταιρεία ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΕ.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 18.04.2012 και υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η οποία έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους

Ιωάννης Πετρόπουλος, Πρόεδρος – Διευθύνων Σύμβουλος

Κώστας Πετρόπουλος, Αντιπρόεδρος – Συνδιευθύνων Σύμβουλος

Γεώργιος Παπαδόπουλος, Μέλος

Νικόλαος Ζαγοράκης, 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. Το λειτουργικό νόμισμα είναι το ευρώ.

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, ως το 2007 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3697/2008 και έως το 2009 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3888/10. Ανέλεγκτη παραμένει η χρήση 2010. Η χρήση 2011 ελέγχεται βάσει της ΠΟΛ 1159.

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) Μερισμάτα

Τα μερισμάτα, 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 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 01/01/2011 τα οποία δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στην εταιρεία.

5. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2011

5.1. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>Οικόπεδα –Κτίρια</u>
Κίνηση έτους 2010	
Υπόλοιπο έναρξης	12.879.191,33
Μεταβολή από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00
Προσθήκες χρήσεως	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2010	<u>12.879.191,33</u>
Κίνηση έτους 2011	
Υπόλοιπο έναρξης	12.879.191,33
Μεταβολή από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00
Προσθήκες χρήσεως	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2011	<u>12.879.191,33</u>

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ανωτέρω ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίσθηκαν 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 7,7% – 9,0%
- 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>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Δοσμένες Εγγυήσεις	621,89	621,89
	<u>621,89</u>	<u>621,89</u>

5.4. Λοιπές Απαιτήσεις

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	1.129,46	311,43
Χρεώστες διάφοροι	5.492,74	0,00
	<u>6.622,20</u>	<u>311,43</u>

5.5. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ταμείο	1,28	1,28
Καταθέσεις όψεως	45.692,57	25.522,39
	<u>45.693,85</u>	<u>25.523,67</u>

5.6. Μετοχικό Κεφάλαιο

Με την από 16/12/2011 απόφαση της έκτακτης αυτόκλητης καθολικής Γενικής Συνέλευσης έγινε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 503.872,10 € με την έκδοση 171.970 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας 2,93€ εκάστη και υπέρ το άρτιο κατά 8,70 € και τον σχηματισμό ανάλογου αποθεματικού από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ύψους € 1.496.139,00. Έτσι την 31.12.2011, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 1.992.312,10, διαιρούμενο σε 653.445 κοινές ονομαστικές μετοχές και 26.525 προνομιούχες, χωρίς δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,93 έκαστη. Σημειώνεται ότι 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.

5.7. Αποθεματικά Κεφάλαια

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Τακτικό αποθεματικό	10.253,41	10.253,41
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.496.139,00	0,00
Έκτακτο αποθεματικό	826,28	826,28

ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2011

Αφορολόγητα αποθεματικά	43.083,62	43.083,62
Διαφορά από μετατροπή σε €	2.389,05	2.389,05
	1.552.691,36	56.552,36

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

5.8. Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις

	31/12/2011	31/12/2010
Έως 1 έτος	1.000.000,00	3.000.000,00
Από 1 έως 5 έτη	6.500.000,00	6.500.000,00
	7.500.000,00	9.500.000,00

Τα μέσα αποτελεσματικά επιτόκια των δανείων (συμπεριλαμβανομένων των βραχυπρόθεσμων) διαμορφώθηκαν για την χρήση 2011 σε 4,5% (2010: 2,85%).

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 αναμενόμενες πληρωμές για τόκους με βάση τα επιτόκια που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού για την επόμενη χρήση υπολογίζονται σε 359.000 ευρώ περίπου .

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. € 30 για τη χρήση 2011 και κατά χιλ. € 38 για τη χρήση 2010.

5.9. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	31/12/2011	31/12/2010
Υπόλοιπο έναρξης	240.490,00	189.628,44
Φόρος στα αποτελέσματα	50.861,56	50.861,56
	291.351,56	240.490,00

Οι αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν από τα επενδυτικά ακίνητα.

ΛΥΠΑ ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.Β.Ε.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2011

5.10. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	<u>507.794,67</u>	<u>500.857,78</u>

5.11. Εμπορικοί Πιστωτές

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Προμηθευτές εσωτερικού	1.291,50	0,00
	<u>1.291,50</u>	<u>0,00</u>

5.12. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα (τόκοι τραπεζών)	100.537,31	47.432,48
Πράξη επιβολής εισφορών (επί των ακινήτων)	18.546,71	37.093,38
Προεισπραγμένα ενοίκια	759.687,35	708.066,63
Λοιπά	36.651,86	18.000,00
	<u>915.423,23</u>	<u>810.592,49</u>

5.13. Έξοδα Διοίκησης

	<u>1/1-31/12/2011</u>	<u>1/1-31/12/2010</u>
Αμοιβές τρίτων	4.050,00	4.295,00
Παροχές τρίτων	6.600,32	5.400,58
Φόροι-τέλη	51.054,48	45.638,60
Διάφορα έξοδα	10.161,56	2.440,40
	<u>71.866,36</u>	<u>57.774,58</u>

5.14. Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	<u>1/1-31/12/2011</u>	<u>1/1-31/12/2010</u>
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	152,65	2.692,51
	<u>152,65</u>	<u>2.692,51</u>

5.15. Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	<u>1/1-31/12/2011</u>	<u>1/1-31/12/2010</u>
Τόκοι μακροπρόθεσμων (ομολογιακών) δανείων	327.389,59	260.685,30
Τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων	32.116,22	29.710,41
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	17.140,37	5.580,60
	<u>376.646,18</u>	<u>295.976,31</u>

5.16. Φόρος Εισοδήματος

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

	<u>1/1-31/12/2011</u>	<u>1/1-31/12/2010</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Φόρος περαίωσης	0,00	-6.166,97
Αναβαλλόμενη φορολογία	-50.861,56	-50.861,56
Σύνολο	<u>-50.861,56</u>	<u>-57.028,53</u>
Κέρδη προ φόρων	-68.464,71	34.811,59
Φορολογικός συντελεστής	20,00%	24,00%
Φόρος εισοδήματος βάσει ονομαστικού συντελεστή	13.692,94	-8.354,78
Φόρος ζημιών και μη υποκείμενων σε φορολογία κονδυλίων	-64.554,50	-48.673,75
	<u>-50.861,56</u>	<u>-57.028,53</u>

5.17. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31/12/2011 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία.

5.18. Συνδεδεμένα μέρη

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Έσοδα από ενοίκια κτιρίων προς την μητρική	195.828,00	194.436,01
Υποχρεώσεις προς τη μητρική από προκαταβολές έναντι ενοικίων	759.687,35	708.066,63
Λοιπές υποχρεώσεις προς τη μητρική	18.000,00	18.000,00

5.19. Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε 500 ευρώ για τον τακτικό έλεγχο και σε 500 ευρώ για την φορολογική συμμόρφωση. Πέραν αυτών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες.

Αθήνα, 18 Απριλίου 2012

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. 5-19), είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 19.04.2012.

Αθήνα, 19 Απριλίου 2012

**ΕΝΕΛ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (Α.Μ. 155)
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 388 ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ**

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ζαχαριουδάκης Μιχαήλ
Α.Μ. 13191