



PASAL
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως
από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	4
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	8
I. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	10
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ.....	11
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	12
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	14
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	15
1. Γενικές πληροφορίες.....	15
1.2 Δομή του Ομίλου.....	15
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.....	16
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	16
2.2 Ενοποίηση.....	16
2.3 Τμηματική ανάλυση των δραστηριοτήτων του Ομίλου.....	16
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	16
2.5 Πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	17
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	18
2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	18
2.8 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις.....	19
2.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	19
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο.....	19
2.11 Κέρδη ανά μετοχή.....	19
2.12 Διανομή μερισμάτων.....	19
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις.....	19
2.14 Παροχές σε εργαζόμενους.....	19
2.15 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	20
2.16 Αναγνώριση εσόδων.....	20
2.17 Μισθώσεις.....	21
2.18 Κόστος Δανεισμού.....	21
2.19 Φόρος εισοδήματος - Αναβαλλόμενοι φόροι.....	21
2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	22
2.21 Διακοπείσες δραστηριότητες.....	22
2.22 Γνωστοποίηση Συγκριτικών Αναμορφώσεων.....	22
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	24
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	24
3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών.....	25
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	25
4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα.....	25
4.2. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας».....	25
5. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	26
5.1 Πρωτεύον τύπος Πληροφόρησης-επιχειρηματικοί τομείς.....	26
5.2 Δευτερεύον τύπος πληροφόρησης :Γεωγραφικοί τομείς.....	27
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.....	28
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	28
6.2 Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	29
6.3 Επενδύσεις.....	31
6.4 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	31
6.5 Πελάτες.....	32
6.6 Λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις.....	32
6.7 Διαθέσιμα.....	32
6.8 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	32
6.9 Λοιπά Αποθεματικά.....	33
6.10 Αποτελέσματα εις νέο.....	33
6.11 Δάνεια.....	33
6.11.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις.....	34
6.12 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις.....	35
6.13 Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού.....	35
6.14 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	36
6.15 Προμηθευτές.....	36
6.16 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	36
6.17 Εργαζόμενοι στην Εταιρία και Κόστος Μισθοδοσίας.....	37

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.18 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	37
6.19 Χρηματοοικονομικά έξοδα	37
6.20 Φόροι Εισοδήματος.....	38
6.21 Κέρδη ανά μετοχή.....	38
6.22 Μερίσματα ανά μετοχή.....	38
6.23. Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα	39
6.24. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	39
6.25. Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα.....	40

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση επί των οικονομικών καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία»), καθώς και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Ομίλος») που αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2007, 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 Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην 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 τη 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 αποκόμιση εύλογης διασφάλισης ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη 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 που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά 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 θεμελίωσή της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, την χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Ρυθμίσεων

Το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2008

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΣΤΑΜΑΤΙΟΥ

Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α.14771

ΣΟΛ α.ε.

Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «PASAL Development Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων Α.Ε.» επί των Οικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007.

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2007, η PASAL ολοκλήρωσε τις στρατηγικές κινήσεις για την επιτυχημένη δραστηριοποίηση της στον κλάδο της ανάπτυξης & αξιοποίησης ακινήτων που είχαν ξεκινήσει από το 2006.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Τον Δεκέμβριο του 2007, ολοκληρώθηκε η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με μετρητά και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Από την αύξηση η εταιρία άντλησε κεφάλαια ύψους € 23,3 εκατ. από τα οποία € 21,6 εκατ. θα διατεθούν για την υποστήριξη του επενδυτικού σχεδιασμού της PASAL.

Εντός του 2007 συνεχίστηκε η στελέχωση της εταιρείας ιδιαίτερα με την δημιουργία Διεύθυνσης Ανάπτυξης, και με την πρόσληψη νέων στελεχών στην Τεχνική και την Οικονομική Διεύθυνση. Το 2007 μεταφέρθηκε η έδρα της Εταιρείας στην Λ. Κηφισίας 116 στο δήμο Αθηναίων.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Αποκτήσεις Ακινήτων

Κατά το 2007 η PASAL απέκτησε 2 ακίνητα σε περιοχές στρατηγικής σημασίας για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της. Πιο συγκεκριμένα:

- Τον Ιούλιο αποκτήθηκε, ακίνητο (οικόπεδο με κτιριακές εγκαταστάσεις) στην πάροδο Ορφέως 166 στην περιοχή του Βοτανικού αντί τιμήματος € 7,8 εκατ. μέσω συμμετοχής σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό.
- Τον Δεκέμβριο αποκτήθηκε οικόπεδο στην Οδό Πειραιώς 186 στον Ταύρο, αντί ποσού € 2,6 εκατ., το οποίο είναι όμορο του ακινήτου της Πειραιώς 180 επί του οποίου έχει ξεκινήσει η κατασκευή Εμπορικού Κέντρου

Τέλος την 28.9.2007 η PASAL υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά ακινήτου (οικόπεδου με κτιριακές εγκαταστάσεις) επί της Λ. Αλμιου 30 και Ικονίου στον Άλιμο αντί ποσού 6,1 εκατ. Η αγορά του παραπάνω ακινήτου προβλέπεται να ολοκληρωθεί εντός του 1^{ου} εξαμήνου του 2008 με την ανάπτυξη εμπορικών καταστημάτων.

Επενδύσεις για την ανάπτυξη ακινήτων

Εντός του 1^{ου} εξαμήνου του 2007 ολοκληρώθηκε η πρώτη φάση ανάπτυξης των ακινήτων στο 9^ο χλμ. της Λ. Βάρης - Κορωπίου στο Κορωπί και στην Λ. Θηβών 247 - 249 στην Νίκαια, κατά τις οποίες έγινε ανακατασκευή / ανακαίνιση των υφιστάμενων κτισμάτων για χρήση εμπορικών εκθέσεων.

Τον Σεπτέμβριο του 2007 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του κτιρίου καταστημάτων / εκθέσεων στην Λ. Κηφισίας 69 στο Μαρούσι.

Από τις αναπτύξεις που βρίσκονται σε εξέλιξη, η κυριότερη αφορά την κατασκευή του εμπορικού κέντρου στην Πειραιώς 180, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί περί τα τέλη του 2008.

Οι λοιπές αναπτύξεις που βρίσκονται σε εξέλιξη αφορούν την κατασκευή του κέντρου logistics στην Ελευσίνα που αναμένεται να ολοκληρωθεί επίσης προς τα τέλη του 2008 και την διαμόρφωση του κτιρίου στην Οδό Θεσσαλονίκης - Ωραιοκάστρου στην Ν. Ευκαρπία.

Αποκτήσεις/συστάσεις Εταιρειών Ειδικού Σκοπού

Στα πλαίσια της υλοποίησης της επενδυτικής στρατηγικής και του φορολογικού σχεδιασμού της η PASAL προχώρησε στην σύσταση της 100% θυγατρικής εταιρείας PASAL CYPRUS LTD με έδρα την Κύπρο, η οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί σαν μητρική εταιριών ειδικού σκοπού.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων αυξήθηκε κατά € 35.594 χιλ. και την 31.12.2007 διαμορφώθηκε σε € 114.694 χιλ σαν αποτέλεσμα:

- Της αγοράς των νέων ακινήτων στον Βοτανικό και στον Ταύρο αντί € 10.486 χιλ.
- Των δαπανών ανάπτυξης ύψους € 8.733 χιλ. των επενδυτικών ακινήτων της Λ. Βάρης - Κορωπίου, Λ. Θηβών 247 - 249 και Λ. Κηφισίας 69 που ξεκίνησαν την λειτουργία τους εντός του 2007.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

- της αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε λειτουργία (investment property) κατά € 8.608 χιλ. από τις οποίες, ποσό € 7.423 χιλ. αφορά την υπεραξία που καταγράφηκε από τα δύο νέα επενδυτικά ακίνητα που τέθηκαν σε λειτουργία εντός του 2007.
- την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των προς ανάπτυξη ακινήτων (development properties) κατά € 7.766 χιλ.

Επενδύσεις σε εξέλιξη

Οι επενδύσεις της PASAL που βρίσκονται σε εξέλιξη αφορούν το υπό κατασκευή εμπορικό κέντρο στο ακίνητο της Πειραιώς 180. Η συνολική του επιφάνεια ανέρχεται σε 58.000 τμ με 800 υπόγειες θέσεις στάθμευσης και 20.000 τμ χώρους προς ενοικίαση.

Το νέο εμπορικό κέντρο στοχεύει σε 3 βασικούς άξονες: Μόδα, Τεχνολογία, Εστίαση-αναψυχή, θα φιλοξενεί 80 καταστήματα και χώρους εστίασης. Η εταιρεία έχει υπογράψει ήδη σύμβαση μίσθωσης με τον όμιλο ηλεκτρικών ειδών Dixons, ενώ βρίσκεται στις τελικές διαπραγματεύσεις με γνωστά εμπορικά σήματα για υπογραφή μισθωτηρίων που καλύπτουν το 60% των εκμισθώσιμων χώρων.

Το κόστος ανάπτυξης (χωρίς την αξία του οικοπέδου) υπολογίζεται σε 35 εκ. ευρώ από τα οποία έως την 31.12.2007 είχαν δαπανηθεί περίπου 11 εκατ.

Η προβλεπόμενη έναρξη λειτουργίας του κέντρου αναμένεται στα τέλη του 2008 με προβλεπόμενα ετήσια έσοδα περίπου 6 εκ. ευρώ.

Καθαρή αξία ενεργητικού (Net Asset Value)

Η καθαρή αξία του ενεργητικού προ αναβαλλόμενης φορολογίας (NAV) του ομίλου την 31.12.2007, διαμορφώθηκε σε € 103.842 χιλ. (€ 8,75 ανά μετοχή) παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 43% σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη του 2006 (€ 72.559 χιλ ή € 6,11 ανά μετοχή) με βάση τον σταθμισμένο αριθμό των μετοχών της χρήσης 2007.

Αντίστοιχα η καθαρή αξία του ενεργητικού μετά από την αναβαλλόμενη φορολογία (triple NAV ή NNNAV) διαμορφώθηκε σε € 87.322 (€ 7,36 ανά μετοχή) αυξημένη κατά περίπου 45% σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη του 2006 τα οποία ήταν € 60.131 χιλ. ή € 5,07 ανά μετοχή.

Χρηματοοικονομική Διάρθρωση

Ο τραπεζικός δανεισμός του Ομίλου αυξήθηκε κατά € 8.547 χιλ (αύξηση 21%) και διαμορφώθηκε σε € 48.577 χιλ. σαν αποτέλεσμα της χρηματοδότησης της αγοράς του ακινήτου στον Βοτανικό μέσω μακροχρόνιου τραπεζικού δανεισμού ύψους € 8 εκατ. από την ALPHA Τράπεζα, την εκταμίευση επιπλέον € 5 εκατ. από το Ομολογιακό Δάνειο της ΕΤΕ για την χρηματοδότηση των έργων κατασκευής στην Πειραιώς 180. Κατά το 2007 έγιναν αποπληρωμές δανείων ύψους € 966 χιλ. ενώ αποπληρώθηκε πλήρως και υφιστάμενο μακροπρόθεσμο δάνειο με την Marfin Popular Bank ύψους € 4.010 χιλ.

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2007 διαμορφώθηκε σε € 26.142 χιλ. ενώ ο λόγος ξένων προς ίδια κεφάλαια ήταν 0,9:1.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του ομίλου για την χρήση 2007 αφορούσαν κατά € 2.548 χιλ. έσοδα από μισθώματα και κατά € 503 χιλ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, συνολικά € 3.053 χιλ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 91% σε σχέση με τα έσοδα της χρήσης 2006 όπου περιλαμβάνονταν μόνο έσοδα από μισθώματα ύψους € 1.598 χιλ.

Η κατά 59% αύξηση των εσόδων από μισθώματα οφείλεται κατά κύριο λόγο στα μισθώματα ύψους € 737 χιλ. από τα επενδυτικά ακίνητα που τέθηκαν σε λειτουργία κατά το 2007, κατά € 200 χιλ. από μισθώσεις που συνάφθηκαν εντός του 2006 και η καταβολή των μισθωμάτων ξεκίνησε στα τέλη του 2006 / αρχές του 2007 καθώς από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων των εν λειτουργία ακινήτων.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την χρήση 2007 ανήλθαν σε € 15.674 χιλ. έναντι € 11.276 χιλ. της χρήσης 2006 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 39% σαν αποτέλεσμα της αύξησης των λειτουργικών εσόδων καθώς και της αξίας της αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων που το 2007 διαμορφώθηκε σε € 16.375 χιλ. αντί € 11.651 χιλ.

Τα έξοδα της χρήσης 2007 παρουσιάζονται σημαντικά αυξημένα σαν αποτέλεσμα της αύξησης της δραστηριότητας της εταιρείας. Οι δαπάνες προσωπικού διαμορφώθηκαν σε € 717 χιλ, αυξημένες κατά 60% λόγω της περαιτέρω στελέχωσης της εταιρείας και της δημιουργίας νέων διευθύνσεων.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα για το 2007 ήταν € 2.717 χιλ. παρουσιάζουν επίσης σημαντική αύξηση, η οποία είναι αποτέλεσμα των αφενός της αύξησης της δραστηριότητας της εταιρείας και αφετέρου των ενεργειών που απαιτήθηκαν για την προβολή της εταιρείας κατά την διαδικασία εισαγωγής της στο ΧΑ.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το αποτέλεσμα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους ήταν € 8.930 έναντι € 7.387 της χρήσης 2006 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 21%.

Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους ανήλθαν σε € 8.685 χιλ. αντί € 6.835 χιλ της χρήσης 2006 και αντιστοιχούν σε κέρδη ανά μετοχή ύψους € 0,73 για την χρήση 2007.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

α) Κίνδυνος αγοράς: Ο Όμιλος επιδιώκει οι συναλλαγές του να γίνονται σε Ευρώ. Επίσης το μεγαλύτερο μέρος των δραστηριοτήτων του πραγματοποιείται εντός της Ε.Ε.

β) Πιστωτικός κίνδυνος: Τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων προέρχονται από μισθωτές με εγγυημένη φερεγγυότητα και οι όποιες πωλήσεις ακινήτων γίνονται έναντι μετρητών. Γενικά ο κύκλος εργασιών παρουσιάζει μειωμένη πιθανότητα απωλειών λόγω πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας: Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε αποδεκτά επίπεδα, μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών πιστωτικών ορίων μακροπρόθεσμου κυρίως δανεισμού.

δ) Κίνδυνος ταμιακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων: προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν τον όμιλο σε κίνδυνο ταμιακών ροών. Δάνεια με σταθερό επιτόκιο εκθέτουν τον όμιλο σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας. Πολιτική του Ομίλου είναι να διατηρεί το σύνολο σχεδόν των δανείων του σε μεταβλητό επιτόκιο.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Το προτεινόμενο μέρισμα στη Γ.Σ. της εταιρίας για τη χρήση 2007 ανέρχεται στο ποσό των € 0,20 ανά μετοχή, και το συνολικό ποσό του μερίσματος ανέρχεται σε € 2.993.588.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Κατά το 2007 ο αριθμός του προσωπικού της PASAL διπλασιάστηκε και σήμερα ανέρχεται σε 17 άτομα και σε 14 συνεργαζόμενους μηχανικούς. Η ενίσχυση της δύναμης της εταιρίας με έμπειρα στελέχη από τον χώρο των ακινήτων και από άλλους κλάδους (χρηματοοικονομικό, νομικό) αναμένεται να συνεχιστεί καθώς αποτελεί κρίσιμο παράγοντα επιτυχίας.

Οι κεντρικοί άξονες ανάπτυξης έχουν ως ακολούθως:

- Ανάπτυξη νέων ακινήτων στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας, με έμφαση σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη και σε μεγάλα αστικά κέντρα της περιφέρειας. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στους ανερχόμενους κλάδους των εμπορικών κέντρων (malls, big boxes) και των δικτύων λιανικής (retail outlets). Η εταιρεία εξετάζει διάφορες πιθανές νέες αναπτύξεις συνολικού ύψους 120 εκ. την επόμενη διετία.
- Ταυτόχρονος στόχος είναι η μεγιστοποίηση της κερδοφορίας των επενδυτικών ακινήτων με την πώληση τους στο στάδιο της ωρίμανσης. Η εταιρεία τον Ιανουάριο του 2008 προέβη σε πώληση 2 επενδυτικών ακινήτων της έναντι € 16 εκ., τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την ενίσχυση του επενδυτικού πλάνου της εταιρίας, προστιθέμενα στα ταμειακά διαθέσιμα από την πρόσφατη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.
- Επιδίωξη στρατηγικών συνεργασιών με εξειδικευμένους ξένους και Ελληνικούς ομίλους αναπτύξεως ακινήτων.
- Έμφαση δίνεται στην σωστή χρηματοοικονομική διάρθρωση της εταιρίας. Η χρησιμοποιούμενη μόχλευση του υπάρχοντος χαρτοφυλακίου στο τέλος του 2007 ήταν ιδιαίτερα χαμηλή παρουσιάζοντας δείκτη Loan-to-value (καθαρός δανεισμός /αξία επενδυτικών ακινήτων) 23%. Ταυτόχρονα η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία επαναδιαπραγμάτευσης των δανειακών όρων με τις συνεργαζόμενες Τράπεζες με στόχο την μείωση του κόστους δανεισμού.
- Ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε νέες αγορές ιδιαίτερα στον χώρο της Βαλκανικής. Για τον σκοπό αυτό η εταιρεία θα ανοίξει γραφείο στο Βελγιάδι.

Αθήνα, 13 Φεβρουαρίου 2008

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «PASAL Development Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων Α.Ε.» Διαχειριστικής Χρήσεως 2007 (σύμφωνα με το άρθρο 11α ν. 3371/2005)

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 7.483.970 διαιρούμενο σε 14.967.940 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 4 Ιανουαρίου 2008 και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

3. Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007

Με ημερομηνία 31.12.2007, ο Σωτήριος Θεοδωρίδης Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος της εταιρείας κατείχε ποσοστό 34,76% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και ο Γεώργιος Θεοδωρίδης κατείχε ποσοστό 36,97%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατείχε ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και τα μέλη αυτού δεν έχουν αρμοδιότητα ούτε για την έκδοση νέων μετοχών ούτε για την αγορά ιδίων μετοχών.

9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης, δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Αθήνα, 13 Φεβρουαρίου 2008

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 14 Φεβρουαρίου 2008

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2008

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΣΤΑΜΑΤΙΟΥ

Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ.14771

ΣΟΛ α.ε.ο.ε

Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα

PASAL DEVELOPMENT S.A**Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007***(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)***I. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	114.694	79.100	107.163	72.150
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	6.2	11.967	5.913	11.967	5.913
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6.3	-	-	2.798	2.695
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	6.3	3.368	7.850	2.570	2.570
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6.4	4.094	687	324	-
Λοιπές απαιτήσεις		77	54	77	54
		134.200	93.604	124.899	83.382
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες	6.5	1.171	-	1.171	-
Λοιπές απαιτήσεις	6.6	4.780	4.767	6.764	4.504
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.7	22.435	18.664	22.326	17.806
		28.386	23.431	30.261	22.310
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		162.586	117.035	155.161	105.692
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.8	7.484	5.534	7.484	5.534
Υπέρ το άρτιο		19.659	-	19.659	-
Λοιπά αποθεματικά	6.9	6.935	6.405	6.778	6.274
Αποτελέσματα εις νέο	6.10	51.068	46.272	47.944	39.251
		85.146	58.211	81.865	51.059
Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρίας					
Δικαιώματα Μειοψηφίας		2.176	1.920	-	-
Σύνολο Καθαρής Θέσης		87.322	60.131	81.865	51.059
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	6.11	43.521	34.428	43.521	34.428
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	6.12	17.945	13.375	16.141	11.835
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	6.13	22	10	22	10
Προβλέψεις		100	-	100	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.14	753	433	753	433
		62.341	48.246	60.537	46.706
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.15	5.916	956	5.916	957
Τρέχων φόρος εισοδήματος	6.20	-	813	-	805
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.11	5.056	5.602	5.056	5.601
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.16	1.951	1.287	1.787	564
		12.923	8.658	12.759	7.927
Σύνολο υποχρεώσεων		75.264	56.904	73.296	54.633
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων		162.586	117.035	155.161	105.692

Οι τυχόν διαφορές μονάδων στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Τα παρατιθέμενα συγκριτικά στοιχεία της εταιρίας έχουν αναδιατυπωθεί προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με βάση τη λογιστική παραδοχή της διοίκησης που παρατίθεται στη Σημείωση 2.22

PASAL DEVELOPMENT S.A**Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007**

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		1.01- 31.12.2007	1.01- 31.12.2006	1.01- 31.12.2007	1.01- 31.12.2006
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		2.548	1.598	2.548	1.598
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		503	-	503	-
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	6.1	16.375	11.651	15.692	12.554
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(744)	(582)	(744)	(582)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.17	(717)	(447)	(717)	(447)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(174)	(12)	(174)	(12)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.18	(2.717)	(953)	(2.658)	(926)
Άλλα έσοδα		600	21	30	7
Λειτουργικά κέρδη		15.674	11.276	14.480	12.192
Έσοδα από τόκους		334	6	334	6
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.19	(2.838)	(2.111)	(2.837)	(2.110)
Έσοδα από μερίσματα συνδεδεμένων εταιριών		-	-	2.000	407
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση συνδεδεμένων εταιρειών		-	-	-	8.845
Αύξηση (μείωση) αξίας επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες		330	(164)	-	-
Κέρδη προ φόρων		13.500	9.007	13.977	19.340
Φόρος εισοδήματος	6.20	(4.570)	(1.620)	(4.306)	(1.622)
Καθαρό κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		8.930	7.387	9.671	17.718
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες		-	4.952	-	-
Καθαρό κέρδος περιόδου		8.930	12.339	9.671	17.718
<i>Αποδιδόμενο σε:</i>					
Μετόχους Εταιρίας		8.685	9.473	9.671	17.718
Δικαιώματα Μειοψηφίας		245	2.866	-	-
Κέρδη ανά μετοχή από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Βασικά-μειωμένα σε ευρώ		0,73	0,62	0,81	1,60
Κέρδη ανά μετοχή από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Βασικά-μειωμένα σε ευρώ		-	0,24	-	-

Οι τυχόν διαφορές μονάδων στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Τα παρατιθέμενα συγκριτικά στοιχεία της εταιρίας έχουν αναδιατυπωθεί προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με βάση τη λογιστική παραδοχή της διοίκησης που παρατίθεται στη Σημείωση 2.22

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	Αποδιδόμενα στους Μετόχους της Μητρικής					Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο Καθαρής Θέσης
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο		
Υπόλοιπα 01/01/2006	6.417		23.257	15.394	45.068	13.370	58.438
Μεταβολές καθαρής θέσης 01/01 - 31/12/2006							
- Διαφορές αποτιμήςως τίτλων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	184	-	184	78	262
- Αποτελέσματα από μεταφορά ιδιοχρ. πάγια σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	8.847	8.847	(142)	8.705
Πώληση θυγατρικής			(17.741)	17.642	(99)	(14.252)	(14.351)
Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση	-	-	(17.557)	26.489	8.932	(14.316)	(5.384)
- Αποτέλεσμα περιόδου	-	-	-	9.473	9.473	2.866	12.339
Συνολικό κέρδος (ζημία) περιόδου	-	-	(17.557)	35.962	18.405	(11.450)	6.955
- Μερισματα πληρωθέντα	-	-	-	-	-	-	-
- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.379	-	-	(4.379)	-	-	-
- Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(5.262)	-	-	-	(5.262)	-	(5.262)
- Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	705	(705)	-	-	-
Υπόλοιπα 31/12/2006	5.534	-	6.405	46.272	58.211	1.920	60.131
Μεταβολές καθαρής θέσης 01/01 - 31/12/2007							
- Διαφορές αποτιμήςως τίτλων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	(4)	-	(4)	11	7
- Διαφορές αποτιμήςως σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	-	(2.810)	(2.810)	-	(2.810)
Συγχώνευση θυγατρικής	-	-	-	(102)	(102)	-	(102)
Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση	-	-	(4)	(2.914)	(2.918)	11	(2.905)
- Αποτέλεσμα περιόδου	-	-	-	8.685	8.685	245	8.930
Συνολικό κέρδος (ζημία) περιόδου	-	-	(4)	5.771	5.767	256	6.023
- Μερισματα πληρωθέντα	-	-	-	(443)	(443)	-	(443)
- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.950	21.387	-	-	23.337	-	23.337
- Έξοδα έκδοσης μετοχών	-	(1.728)	-	-	(1.728)	-	(1.728)
- Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
- Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	534	(534)	-	-	-
Υπόλοιπα 31/12/2007	7.484	19.659	6.935	51.068	85.146	2.176	87.322

Οι τυχόν διαφορές μονάδων στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

PASAL DEVELOPMENT S.A**Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007***(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)***Η ΕΤΑΙΡΙΑ**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθε ματικά	Αποτε λέσματα εις νέο	Σύνολο Καθαρής Θέσης
Υπόλοιπα 01/01/2006	6.417	-	16.146	26.302	48.865
Μεταβολές καθαρής θέσης 01/01 - 31/12/2006					
-Μεταφορά πραγματοποιημένων κερδών από πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση στα αποτελέσματα	-	-	(10.577)	-	(10.577)
Συγχώνευση θυγατρικής	-	-	-	315	315
Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση	-	-	(10.577)	315	(10.262)
- Αποτέλεσμα περιόδου	-	-	-	17.718	17.718
Συνολικό κέρδος (ζημία) περιόδου	-	-	(10.577)	18.033	7.456
-Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.379	-	-	(4.379)	-
-Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(5.262)	-	-	-	(5.262)
-Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	705	(705)	-
Υπόλοιπα 31/12/2006	5.534	-	6.274	39.251	51.059
Μεταβολές καθαρής θέσης 01/01 - 31/12/2007					
-Διαφορές αποτιμήσεως τίτλων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	(30)	-	(30)
Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση	-	-	(30)	-	(30)
- Αποτέλεσμα περιόδου	-	-	-	9.671	9.671
Συνολικό κέρδος (ζημία) περιόδου	-	-	(30)	9.671	9.638
-Διανομή μερισμάτων	-	-	-	(443)	(443)
-Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.950	21.387	-	-	23.337
Έξοδα έκδοσης μετοχών	-	(1.728)	-	-	(1.728)
-Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	537	(537)	-
Υπόλοιπα 31/12/2007	7.484	19.659	6.778	47.944	81.865

Οι τυχόν διαφορές μονάδων στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

IV.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	01/01-31/12/2007	01/01-31/12/2006	01/01-31/12/2007	01/01-31/12/2006
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	13.500	9.007	13.977	19.340
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	174	12	174	12
Προβλέψεις	112	236	112	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(17.038)	(11.488)	(17.997)	(21.806)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.504	2.106	2.503	2.105
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(3.231)	(130)	(3.453)	(2.223)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	8.079	(6.642)	6.614	(3.336)
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(2.838)	(1.995)	(2.836)	(1.994)
Καταβεβλημένοι φόροι	(813)	(985)	(805)	(981)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Συνεχιζόμενες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	449	(9.879)	(1.711)	(8.883)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	=	(6.306)	=	=
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(4.057)	(4.569)	(623)	(3.456)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(25.976)	(12.866)	(25.976)	(12.866)
Εισπράξεις από πωλήσεις μετοχών	-	24.028	-	26.270
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	1.381	4.321	876	-
Τόκοι εισπραχθέντες	334	1	333	-
Μερίσματα εισπραχθέντα	2.018	420	2.000	407
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Συνεχιζόμενες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(26.300)	11.335	(23.390)	10.355
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	=	11.725	=	-
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.609	(5.262)	21.609	(5.262)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	8.547	20.611	8.547	20.765
Εξοφλήσεις δανείων	-	-	-	(154)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(91)	(87)	(91)	(87)
Μερίσματα πληρωθέντα	(443)	-	(443)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Συνεχιζόμενες χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	29.622	15.262	29.622	15.262
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	=	(5.999)	=	=
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	3.771	16.718	4.521	16.734
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	18.664	1.946	17.806	1.072
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου από Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	=	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	22.435	18.664	22.326	17.806

Οι τυχόν διαφορές μονάδων στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007

1.Γενικές πληροφορίες

Η PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A (η "Εταιρία") είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Α.Μ.Α.Ε. 25148/06/Β/91/29, ιδρύθηκε το 1991 και έχει την έδρα της στην οδό Λ. Κηφισίας αρ. 116 και Δαβάκη 1, στους Αμπελόκηπους Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.pasal.gr. Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος»), είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

Την 4 Ιανουαρίου 2008 άρχισε η διαπραγμάτευση όλων των μετοχών της Εταιρίας (14.967.949) στη Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στην κατηγορία Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13 Φεβρουαρίου 2008.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

Θεοδωρίδης Σωτήριος του Κωνσταντίνου	Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος -Εκτελεστικό μέλος
Καψάλης Ανδρέας του Αθανασίου	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. /Γεν. Διευθυντής -Εκτελεστικό μέλος
Μαρκάζος Κωνσταντίνος του Αλεξίου	Εκτελεστικό μέλος
Λάσκαρης Γεώργιος του Ανδρέου	Μέλος του Δ.Σ.-Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Αποστολίδης Θεόδωρος του Αναστασίου	Μέλος του Δ.Σ.-Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Δούκας Σπυρίδων -Γεώργιος του Θεοδώρου	Μέλος του Δ.Σ. Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2007 και 31/12/2006, καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Μέθοδος Ενοποίησης
31/12/2007				
Ε.Μ.Ε.Α. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	70,41%	Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS L.T.D	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%	Ολική ενοποίηση
KAMINOS AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50,00%	Καθαρή Θέση
31/12/2006				
Ε.Μ.Ε.Α. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	70,41%	Ολική ενοποίηση
BEST LAND A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	Ολική ενοποίηση
KAMINOS AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50,00%	Καθαρή Θέση

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και απλές οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της εταιρίας (οι «Οικονομικές Καταστάσεις»), συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζονται σε Ευρώ, το επίσημο νόμισμα της χώρας όπου εδρεύει η Εταιρεία. Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα και τα Διαθέσιμα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού, που αποτιμούνται σε εύλογες αξίες.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ 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. 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 4.

2.2 Ενοποίηση

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καλύπτουν την Εταιρία και τις θυγατρικές της (ο Όμιλος). Θυγατρικές εταιρίες είναι όλες οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από την PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε., είτε με την κατοχή της πλειοψηφίας των μετοχών της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση, είτε με την εξάρτησή της από την τεχνογνωσία που παρέχει ο Όμιλος.

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος μέχρι την ημερομηνία που παύει να υφίσταται ο έλεγχος.

Συγγενείς εταιρίες είναι εκείνες οι εταιρίες επί των οποίων ο Όμιλος ασκεί σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν ως θυγατρικές. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν την αναλογία του Ομίλου επί των κερδών και των ζημιών των συγγενών εταιριών, με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τη σημαντική επιρροή μέχρι την ημερομηνία που παύει να υφίσταται η επιρροή αυτή. Όταν η αναλογία του Ομίλου επί των ζημιών της συγγενούς εταιρείας υπερβαίνει την απεικονιζόμενη λογιστική αξία της επένδυσης, η λογιστική αξία της επένδυσης μειώνεται στο μηδέν και παύει η αναγνώριση περαιτέρω ζημιών, εκτός αν ο Όμιλος έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις της συγγενούς εταιρείας, πέραν εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα.

Τα διεταιρικά υπόλοιπα και οι διεταιρικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που έχουν προκύψει από διεταιρικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις στις απλές οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.3. Τμηματική ανάλυση των δραστηριοτήτων του Ομίλου

«Τομέας» ή «τμήμα» των δραστηριοτήτων του Ομίλου είναι κάθε διακεκριμένη επιχειρηματική δραστηριότητα με ιδιάζοντα χαρακτηριστικά ως προς τη φύση της δραστηριότητας και τους επιχειρηματικούς κινδύνους που συνεπάγεται (επιχειρηματικός τομέας). Ανάλογη διάκριση γίνεται με βάση το επιχειρηματικό περιβάλλον στο οποίο αναπτύσσεται η δραστηριότητα (γεωγραφικός τομέας).

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές ενεργής αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργείς αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται ξανά για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να υπολογίζονται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι ο Όμιλος θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο επαναταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.5 Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Πάγια τα οποία κατασκευάζονται από τον Όμιλο, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει έξοδα σε υπεργολάβους, υλικά και έξοδα τεχνικών.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, με την έναρξη χρησιμοποίησής τους ως εξής :

Έτη

Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός

3-5

Τα γήπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται στο στάδιο κατασκευής τους (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται. Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει σε περιοδική βάση τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να διαπιστώσει, εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους. Αν υπάρχει ένδειξη ότι η λογιστική αξία ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, σχηματίζεται πρόβλεψη για ζημιά από απομείωση προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησής τους και της αξίας χρήσης τους. Καθαρή τιμή πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικιοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσεως, οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμιακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και των συναφών κινδύνων προς το περιουσιακό στοιχείο. Για περιουσιακά στοιχεία που δεν δημιουργούν ταμιακές εισροές από τη συνεχή χρήση ανεξάρτητες από εκείνες των άλλων περιουσιακών στοιχείων, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα που δημιουργεί ταμιακές ροές στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους.

Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα λουπιά άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εμφανίζονται στη τιμή κτήσεώς τους, μειωμένα κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, κατά το ποσό της απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που σχετίζονται με την αναδημιουργούμενη εμπορική εύνοια άγονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Οι αποσβέσεις των άυλων περιουσιακών στοιχείων επιβαρύνουν το λογαριασμό αποτελεσμάτων με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται και σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εδλογής αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αφορούν κόστος αγοράς λογισμικού καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί κατά την ανάπτυξη λογισμικού προκειμένου αυτό να τεθεί σε λειτουργική κατάσταση. Η απόσβεση του λογισμικού λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου και εντός περιόδου 3-5 ετών

2.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.

Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτών στη συναλλαγή δαπανών. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμιακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρι τα στοιχεία αυτά πωληθούν ή χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα. Κατά την πώληση ή όταν χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στ' αποτελέσματα.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργούς αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές τους. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως προεξόφληση μελλοντικών ταμιακών ροών και μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος εκτιμά εάν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είναι απομειωμένα. Για τους συμμετοχικούς τίτλους που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία τέτοια ένδειξη συνιστά η σημαντική μείωση της εύλογης αξίας σε σχέση με το κόστος κτήσεως. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημιά που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας, μεταφέρεται στ' αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στα αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω των αποτελεσμάτων.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

2.8 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αυτές αποτελούν βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (εισπρακτέες σε περίοδο μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρησης) και καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους, ενώ σε περίπτωση καθυστέρησης είσπραξης και ένδειξης απομείωσης της απαίτησης υπολογίζεται πρόβλεψη για μείωση της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή, η απαίτηση αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτής, δηλαδή στην παρούσα αξία των μελλοντικών ροών που εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν, και η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επισφαλείς απαιτήσεις διαγράφονται έναντι της σχηματισθείσας πρόβλεψης, όταν εξαντλούνται όλα τα μέσα για την είσπραξή τους.

2.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόσθη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη Διαφορά υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένης με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημία από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόσθη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.11 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως, εξαιρώντας το μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν από τον όμιλο ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.12 Διανομή μερισμάτων

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

2.13 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 αποτιμώνται 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.

2.14 Παροχές σε εργαζόμενους

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δουλευμένες.

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα ακαταχώριστα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπροθέσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται. Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης που υπάρχει αδυναμία προσδιορισμού των εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δεν γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

2.15 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις όταν

- α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
- γ) το ποσό της σχετικής υποχρέωσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Η Διοίκηση του Ομίλου επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.16 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση αγαθών

Έσοδα από πώληση αγαθών αναγνωρίζονται, αφού αφαιρεθούν οι τυχόν παρασχεθείσες εκπτώσεις, όταν ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει στον αγοραστή τους ουσιαστικούς κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας των αγαθών.

β) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου. Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας

γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

(δ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

(ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα εισπραξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας που διανείμει.

2.17 Μισθώσεις

α) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη χρήση μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία ενώ αν αφορούν επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογη τους αξία.

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

(β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία

2.18 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση ,κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

2.19 Φόρος εισοδήματος –Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους (ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις), που σχετίζονται με τα απεικονιζόμενα στην τρέχουσα χρήση κέρδη (ή ζημιές) αλλά θα καταλογισθούν από τις φορολογικές αρχές σε μελλοντικές χρήσεις . Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια .

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις . Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται .

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον .

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανών να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες ο Όμιλος διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.21 Διακοπείσες δραστηριότητες

Για τους σκοπούς της καλύτερης και πληρέστερης πληροφόρησης και της αναγωγής των παρατιθέμενων συγκριτικών στοιχείων και δεδομένων σε μια κοινή και συνεπώς συγκρίσιμη βάση, οι διακοπείσες δραστηριότητες του Ομίλου, είτε με την εκποίηση κλάδων δραστηριότητας, είτε με την εκποίηση των μετοχών θυγατρικών εταιριών είτε κατά άλλο τρόπο, προσδιορίζεται και η συμμετοχή της διακοπείσας δραστηριότητας στη οικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου στο παρελθόν ποσοτικοποιείται και παρατίθεται στις οικονομικές καταστάσεις.

2.22 Γνωστοποίηση Συγκριτικών Αναμορφώσεων

Την 29/5/2007 εγκρίθηκε από τις αρμόδιες αρχές του Ελληνικού Δημοσίου η συγχώνευση με απορρόφηση της θυγατρικής εταιρίας «BEST LANT A.E» με Ισολογισμό μετασχηματισμού την 31/12/2005 σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/20 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993. Η συγκεκριμένη θυγατρική τελούσε υπό τον πλήρη έλεγχο της μητρικής εταιρίας «PASAL DEVELOPMENT» αφού συμμετείχε σε αυτή με ποσοστό 100%, ενώ μετά τη συνένωση εξακολουθεί να ισχύει ο έλεγχος αυτός ο οποίος δεν έχει παροδικό χαρακτήρα.

Η Διοίκηση διαπιστώνει πως οι συνενώσεις επιχειρήσεων κάτω από κοινό έλεγχο δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής στο ΔΠΧΠ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και πως δεν προβλέπεται κάποια οδηγία για τέτοιου είδους συναλλαγές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Η Διοίκηση σύμφωνα με τις παραγράφους 10 έως 12 του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» που μεταξύ άλλων αναφέρουν πως «Εν απουσία προτύπου ή διερμηνείας που εφαρμόζεται ειδικώς σε συναλλαγή ή σε άλλο γεγονός ή περίπτωση, η διοίκηση θα αναπτύξει και θα εφαρμόσει κατά την κρίση της μια λογιστική πολιτική από την οποία προκύπτουν πληροφορίες που είναι σχετικές με τις ανάγκες λήψης οικονομικών αποφάσεων των χρηστών και αξιόπιστες», εφάρμοσε τις λογιστικές πολιτικές που τα US GAAP (SFAS 141 Business combinations § D11-D18) και UK GAAP αποδέχονται για τις συνενώσεις επιχειρήσεων (merger accounting method or pooling of interests method).

Σύμφωνα με την μέθοδο της συνένωσης συμφερόντων (pooling of interest method), τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της αναρροφούμενης εταιρίας απεικονίστηκαν στη λογιστική τους αξία πριν τη συγχώνευση, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία κτήσης των της εταιρίας και τα εισφερόμενα ίδια κεφαλαία αυτής. Επομένως δεν αναγνωρίζεται υπεραξία από την ενοποίηση της εταιρίας που περιλαμβάνεται στην συγχώνευση.

PASAL DEVELOPMENT S.A**Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007***(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)*

Τα παρατιθέμενα συγκριτικά στοιχεία της εταιρίας που έχουν αναδιατυπωθεί έχουν ως εξής:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31/12/2006 <i>Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €</i>	Δημοσιευμένα πριν την μεταβολή	Αναμορφωμένα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.323	72.150
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	5.913	5.913
Επενδύσεις σε θυγατρικές	5.395	2.695
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	2.570	2.570
Λοιπές απαιτήσεις	54	54
	<u>79.255</u>	<u>83.382</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Λοιπές απαιτήσεις	4.799	4.505
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17.803	17.806
	<u>22.602</u>	<u>22.310</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	<u>101.857</u>	<u>105.692</u>
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.534	5.534
Λοιπά αποθεματικά	6.274	6.274
Αποτελέσματα εις νέο	38.617	39.251
Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρίας	<u>50.425</u>	<u>51.059</u>
Δικαιώματα Μειοψηφίας		
Σύνολο Καθαρής Θέσης	<u>50.425</u>	<u>51.059</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	30.590	34.428
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	10.662	11.835
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	10	10
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	372	433
	<u>41.634</u>	<u>46.706</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	956	957
Τρέχων φόρος εισοδήματος	719	805
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	5.430	5.601
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.693	564
	<u>9.798</u>	<u>7.927</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>51.432</u>	<u>54.633</u>
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	<u>101.857</u>	<u>105.692</u>

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 1.01-31.12.2006 ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Δημοσιευμένα πριν την μεταβολή	Αναμορφωμένα
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.226	1.598
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	12.452	12.554
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(582)	(582)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(447)	(447)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(12)	(12)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(917)	(926)
Άλλα έσοδα	7	7
Λειτουργικά κέρδη	11.727	12.192
Έσοδα από τόκους	6	6
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.846)	(2.110)
Κέρδη συνήθων εργασιών	9.887	10.088
Έσοδα από μερίσματα συνδεδεμένων εταιριών	407	407
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση συνδεδεμένων εταιριών	8.845	8.845
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	19.139	19.340
Φόρος εισοδήματος	(1.740)	(1.622)
Καθαρό κέρδος (ζημία) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17.399	17.718
Καθαρό κέρδος (ζημία) περιόδου	17.399	17.718
Αποδιδόμενο σε:		
Μετόχους Εταιρίας	17.399	17.718
Δικαιώματα Μειοψηφίας	-	-

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Η διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος 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 ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μίας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, αλλαγή του επιτοκίου και αλλαγή των τιμών της αγοράς.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους 364χιλ ευρώ το 2007 (2006: 300 χιλ ευρώ). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους 364 χιλ ευρώ το 2007 (2006: 300 χιλ ευρώ).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς

3.2 Προσδιορισμός των εulόγων αξιών

Η εulόγη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η εulόγη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, και με την χρήση μεθόδων και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι εulογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι οι ονομαστικές τους αξίες κατάλληλα προσαρμοσμένες ώστε ν' αντανακλούν την διαχρονική αξία του χρήματος και τις εκτιμήσεις για τις απώλειες από τον πιστωτικό κίνδυνο.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επομένους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

4.1. Εκτίμηση της «εulογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εulογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εulόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

α) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

β) 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, και

γ) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

4.2.Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εulογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εulογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

5.1 Πρωτεύον τύπος Πληροφόρησης-επιχειρηματικοί τομείς

Την 31 Δεκεμβρίου 2007, ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τρεις επιχειρηματικούς τομείς σύμφωνα με το είδος των επενδύσεων σε ακίνητα :

- Εμπορικά ακίνητα -καταστήματα
- Βιομηχανικά Κτίρια -κυρίως logistics
- Οικιστικά ακίνητα-κατοικίες

Ανάλυση ανά τομέα την 31/12/2007

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Οικιστικά ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα ανά τομέα	2.653	398	-	3.051
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	15.795	-	580	16.375
Σύνολο	18.448	398	580	19.426
Αποτέλεσμα ανά τομέα	14.567	158	523	15.248
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				-174
Μη κατανεμημένα έσοδα				600
Λειτουργικά κέρδη				15.674
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.372	466	-	-2.838
Έσοδα από τόκους				334
Αποτελέσματα από συνδ. επιχειρήσεις				330
Κέρδη προ φόρων				13.500
Φόρος εισοδήματος				-4.570
Καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				8.930
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	109.682	9.496	7.531	126.709
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				35.877
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				162.586
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	59.024	6.634	868	66.526
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού				96.060
Συνολικά στοιχεία παθητικού				162.586

PASAL DEVELOPMENT S.A**Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007**

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ανάλυση ανά τομέα την 31/12/2006

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Οικιστικά ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα ανά τομέα	1.598	-	-	1.598
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	10.807	-	844	11.651
Σύνολο	12.405	-	844	13.249
Αποτέλεσμα ανά τομέα	10.450	-	817	11.267
Μη καταναμημένα λειτουργικά έξοδα				-12
Μη καταναμημένα έσοδα				21
Λειτουργικά κέρδη				11.276
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1900	211	-	-2.111
Έσοδα από τόκους				6
Μερίδιο αποτελεσμάτων συνδ. επιχειρήσεων				-164
Κέρδη προ φόρων				9.007
Φόρος εισοδήματος				-1.620
Καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				7.387
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	63.825	8.325	6.950	79.100
Μη καταναμημένα στοιχεία ενεργητικού				37.935
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				117.035
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	45.565	7.117	723	53.405
Μη καταναμημένα στοιχεία παθητικού				63.630
Συνολικά στοιχεία παθητικού				117.035

Τα στοιχεία του ενεργητικού ανά τομέα αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι υποχρεώσεις ανά τομέα αποτελούνται από δάνεια και υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

5.2 Δευτερευόν τύπος πληροφόρησης :Γεωγραφικοί τομείς

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Ανάλυση ανά τομέα την 31/12/2007			
Έσοδα ανά τομέα	3.051	-	3.051
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	16.375	-	16.375
Κέρδη προ φόρων	13.500	-	13.500
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	162.586	-	162.586
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	162.586	-	162.586
Ανάλυση ανά τομέα την 31/12/2006			
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Έσοδα ανά τομέα	1.598	-	1.598
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	11.651	-	11.651
Κέρδη προ φόρων	9.007	-	9.007
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	117.035	-	117.035
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	117.035	-	117.035

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2007

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της εταιρίας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε χιλ. Ευρώ	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
1 Ιανουαρίου	79.100	42.063	72.150	48.230
Αγορές νέων παγίων	10.486	8.695	10.486	8.695
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	8.733	20.745	8.733	-
Συγχώνευση θυγατρικής	-	-	-	6.725
Πωλήσεις	-	(4.054)	-	(4.054)
Μεταβολές εύλογης αξίας	16.375	11.651	15.794	12.554
31 Δεκεμβρίου	114.694	79.100	107.163	72.150

-Τον Ιούλιο αποκτήθηκε, το ακίνητο (οικόπεδο επιφανείας 10.799 τ.μ. με κτιριακές εγκαταστάσεις και εξοπλισμό) στην πάροδο Ορφέως 166 στην περιοχή του Βοτανικού αντί τιμήματος € 7.827 χιλ. μέσω συμμετοχής σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την εκκαθάριση του ενεργητικού της εταιρίας SOULIS ABEE.

-Τον Δεκέμβριο αποκτήθηκε οικόπεδο στην Οδό Πειραιώς 186 στον Ταύρο, αντί ποσού € 2,659 χιλ .

- Εντός του 1^{ου} εξαμήνου του 2007 ολοκληρώθηκε η πρώτη φάση ανάπτυξης των ακινήτων στο 9^ο χλμ. της Λ. Βάρης - Κορωπίου στο Κορωπί και στην Λ. Θηβών 247 - 249 στην Νίκαια, κατά τις οποίες έγινε ανακατασκευή / ανακαίνιση των υφιστάμενων κτισμάτων για χρήση εμπορικής έκθεσης.

-Τον Σεπτέμβριο του 2007 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του κτιρίου καταστημάτων / εκθέσεων στην Λ. Κηφισίας 69 στο Μαρούσι, το οποίο ξεκίνησε να λειτουργεί από τον Οκτώβριο του 2007.

-Στα ανωτέρω ποσά συμπεριλαμβάνονται βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης ακίνητα αξίας 2.170 χιλ . ευρώ.

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους 61.070 χιλ. ευρώ για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων.

-Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.

PASAL DEVELOPMENT S.A**Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007***(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)***6.2 Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

Ο Όμιλος

	Γήπεδα & Οικόπεδα	Κτίρια & Εγκ/σεις	Μηχανήματα & Μηχ/κός εξοπλισμός	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
31.12.2005							
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία	15.924	43.104	16.507	993	5.686	4.089	86.302
Σωρευμένες αποσβέσεις		(9.547)	(14.701)	(661)	(4.529)	-	(29.438)
<u>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2005</u>	<u>15.924</u>	<u>33.557</u>	<u>1.806</u>	<u>332</u>	<u>1.157</u>	<u>4.089</u>	<u>56.864</u>
01.01-31.12 .2006							
Προσθήκες	-	-	-	-	19	4.152	4.171
Πώληση Θυγατρικής Μεταφορές-Πωλήσεις- Μειώσεις	(10.823)	(27.779)	(1.806)	(332)	(1.151)	(321)	(42.212)
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	-	(12)	-	(12)
<u>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2006</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>13</u>	<u>5.900</u>	<u>5.913</u>
31.12.2006							
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία	-	-	-	-	66	5.901	5.967
Σωρευμένες αποσβέσεις	-	-	-	-	(54)	-	(54)
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>13</u>	<u>5.901</u>	<u>5.913</u>
01.01-31.12.2007							
Προσθήκες	-	303	-	-	453	14.703	15.459
Μεταφορές-Πωλήσεις- Μειώσεις	-	-	-	-	-	(530)	(530)
Μεταφορές σε Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	-	(8.733)	(8.733)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(13)	-	-	(130)	-	(143)
<u>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2007</u>	<u>=</u>	<u>290</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>336</u>	<u>11.341</u>	<u>11.967</u>

-Από τις αναπτύξεις που βρίσκονται σε εξέλιξη, η κυριότερη αφορά την κατασκευή του εμπορικού κέντρου στην Πειραιώς 180, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί περί τα τέλη του 2008.

-Οι λοιπές αναπτύξεις που βρίσκονται σε εξέλιξη αφορούν την κατασκευή του κέντρου logistics στην Ελευσίνα που αναμένεται να ολοκληρωθεί επίσης προς τα τέλη του 2008 και την διαμόρφωση του κτιρίου στην Οδό Θεσσαλονίκης - Ωραιοκάστρου στην Ν. Ευκαρπία, που αναμένεται να λειτουργήσει τον Μάρτιο του 2008.

PASAL DEVELOPMENT S.A**Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007***(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)***Η Εταιρία**

	Κτίρια & Εγκ/σεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
31.12.2005				
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία	-	47	3.768	3.815
Σωρευμένες αποσβέσεις	-	(41)	-	(41)
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>	=	<u>6</u>	<u>3.768</u>	<u>3.774</u>
01.01-31.12 .2006				
Προσθήκες	-	19	4.152	4.171
Μεταφορές-Πωλήσεις-Μειώσεις	-	-	(2.020)	(2.020)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(12)	-	(12)
<u>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2006</u>	=	<u>13</u>	<u>5.900</u>	<u>5.913</u>
31.12.2006				
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία	-	66	5.901	5.967
Σωρευμένες αποσβέσεις	-	(54)	-	(54)
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>	=	<u>13</u>	<u>5.901</u>	<u>5.913</u>
01.01-31.12.2007				
Προσθήκες	303	453	14.703	15.459
Μεταφορές-Πωλήσεις-Μειώσεις	-	-	(530)	(530)
Μεταφορές σε Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(8.733)	(8.733)
Αποσβέσεις περιόδου	(13)	(130)	-	(143)
<u>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2007</u>	<u>290</u>	<u>336</u>	<u>11.341</u>	<u>11.967</u>

Για τις υποθήκες και προσημειώσεις των ακινήτων (βλέπε Σημείωση 6.1)

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.3 Επενδύσεις

Οι επενδύσεις της εταιρίας για τις 31/12/2007 και 31/12/2006 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

	Κόστος Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Διαφορά Αποτίμησης	Αξία Συμμετοχής
31/12/2007				
Η Εταιρία				
ΕΜΕΛ ΑΕ	2.695	70,41%	-	2.695
PASAL CYPRUS LTD	103	100,00%	-	103
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.798		=	2.798
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	2.570	50%	-	2.570
Συμμετοχή σε Συγγενή Εταιρεία	2.570		=	2.570
Ο Όμιλος				
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	2.570	50%	798	3.368
Συμμετοχή σε Συγγενή Εταιρεία	2.570		798	3.368
31/12/2006				
Η Εταιρία				
ΕΜΕΛ ΑΕ	2.695	70,41%	-	2.695
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.695		=	2.695
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	2.570	50%	-	2.570
Συμμετοχή σε Συγγενή Εταιρεία	2.570		=	2.570
Ο Όμιλος				
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	2.570	50%	5.280	7.850
Συμμετοχή σε Συγγενή Εταιρεία	2.570		5.280	7.850

- Η Εταιρία την 14/5/2007 αγόρασε το σύνολο του εκδοθεισών μετοχών της Κυπριακής Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «PASAL CYPRUS LIMITED», η οποία έχει εγγεγραμμένο γραφείο στη Λευκωσία της Κύπρου (οδός Μπουμπουλίνας αρ. 11).

- Η Εταιρία μέσα στη χρήση 2006 πώλησε το σύνολο των μετοχών της εισηγμένη εταιρεία SATO Βιομηχανία Επίπλων ΑΕ, στις οικονομικές καταστάσεις του 2006 παρουσιάζεται σαν διακοπόμενη δραστηριότητα.

Η μητρική εταιρία κατέχει 1.690.250 μετοχές της εταιρίας ΚΑΜΙΝΟΣ ΑΕ, μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, που αντιστοιχεί στο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου με κόστος κτήσης 2.570 χιλ. ευρώ. Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρείας

	Περιοδικά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Εσοδα	Κέρδη(Ζημία)
31/12/2006	18.188	2.488	789	(325)
31/12/2007	8.000	1.265	1.000	659

6.4 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές, κυρίως στη εταιρία SATO ΑΕ, με μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα. Τα Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2007	687	=
Αγορές	3.954	520
Κόστος Πωλήσεων	(554)	(165)
Αποτίμηση	7	(31)
Υπόλοιπο 31/12/2007	4.094	324

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.5 Πελάτες

Οι Πελάτες του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Πελάτες	1.165	-	1.165	-
Επιταγές εισπρακτέες	6	-	6	-
Πελάτες (εισπράξιμες απαιτήσεις)	1.171	-	1.171	-

6.6 Λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις

Οι Λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Προκαταβολές για κτήση παγίων	2.590	-	2.590	-
Χρεώστες διάφοροι	597	4.342	2.581	4.085
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	1.543	409	1.543	404
Έξοδα επομένων χρήσεων	50	13	50	12
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	3	-	3
Σύνολο	4.780	4.767	6.764	4.504

-Την 28.9.2007 η Εταιρία υπέγραψε προσύμφωνο ,για την αγορά ακίνητου επί την Λ. Αλίμου 30 και Ικονίου στον Άλιμο , με το οποίο κατέβαλε προκαταβολή 2.360 χιλ. ευρώ.

-Στις 14.12.2007 η Εταιρία υπέγραψε Ιδιωτικό Συμφωνητικό ,για την αγορά 7 αγροτεμαχίων στον Αυλώνα Αττικής ,με το οποίο κατέβαλε προκαταβολή 230 χιλ. ευρώ.

-Οι Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο αφορούν α) χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ ποσού 1.047χιλ. ευρώ από την κατασκευή του Εμπορικού Κέντρου επί της Πειραιώς 180.

β) Προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης και παρακράτηση φόρου τόκων ποσού 496 χιλ. ευρώ.

6.7 Διαθέσιμα

Τα Διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Ταμείο	1	4	1	4
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	20.934	17.160	20.825	16.302
Τραπεζικές βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις	1.500	1.500	1.500	1.500
Σύνολο	22.435	18.664	22.326	17.806

6.8 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε 7.483.970,00 Ευρώ, διαιρούμενο σε 14.967.940 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ η κάθε μία.

ην 17/10/2007 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε τα εξής:

α) Την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστήριο Αθηνών

β) Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των 1.959.000 ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων με καταβολή μετρητών και έκδοση 3.900.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ η κάθε μία , από τις οποίες 3.730.000 θα διατεθούν στο επενδυτικό κοινό με Δημόσια Προσφορά και 170.000 με Προσφορά σε περιορισμένο κύκλο προσώπων.

γ) Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής των νέων μετοχών θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορές υπέρ το άρτιο»

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

δ) Οι νέες μετοχές θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της χρήσεως 2007 .

Την 27 Δεκεμβρίου καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών ,με την απόφαση Κ2-18398 της Γενικής Δ/ση Εσωτ. Εμπορίου Διεύθυνση ΑΕ &Πιστεως του Υπουργείου Ανάπτυξης , το από 21/12/2007 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας με το οποίο ποσοποιήθηκε η καταβολή της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου κατά 1.950.000 ευρώ και της υπέρ το άρτιο διαφοράς 21.387.420 ευρώ ,που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 17/10/2007 ,εγκρίθηκε με την 38764/6-12-2007 απόφαση της Δ/νσης Α.Ε της Νομαρχίας Αθηνών -Κεντρικός Τομέας, που καταχωρήθηκε στο Μητρώο Α.Ε. στις 6/12/2007.

Την 4 Ιανουαρίου 2008 άρχισε η διαπραγμάτευση όλων των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών .

6.9 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Τακτικό αποθεματικό	2.331	1.827	2.331	1.816
Έκτακτα αποθεματικά	54	126	54	54
Αφορολόγητα αποθεματικά	4.550	4.407	4.393	4.404
Λοιπά αποθεματικά	-	45	-	-
Σύνολο	6.935	6.405	6.778	6.274

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής εταιρικής νομοθεσίας, η δημιουργία «τακτικού αποθεματικού» - με την κατ' έτος μεταφορά ποσού ίσου με το 5% των ετήσιων μετά από φόρους, κερδών - είναι υποχρεωτική μέχρι να φθάσει το ύψος του αποθεματικού το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου . Το «τακτικό αποθεματικό» διανέμεται μόνο κατά τη διάλυση της Εταιρίας, μπορεί όμως να συμψηφισθεί με συσσωρευμένες ζημιές .

Τα αποθεματικά φορολογικών νόμων δημιουργήθηκαν με βάση τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας οι οποίες, είτε παρέχουν τη δυνατότητα μετάθεσης της φορολογίας ορισμένων εισοδημάτων στο χρόνο της διανομής τους προς τους μετόχους, είτε παρέχουν φορολογικές ελαφρύνσεις ως κίνητρο διενέργειας επενδύσεων . Η φορολογική υποχρέωση, που θα συσσωρευτεί κατά τη διανομή των αποθεματικών αυτών θα αναγνωρισθεί κατά το χρόνο της λήψεως της απόφασης περί διανομής και σε σχέση με το ποσό της διανομής .

6.10 Αποτελέσματα εις νέο

Στα Αποτελέσματα εις νέο του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ,ποσού 47.110 χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και 44.506 χιλ. ευρώ για την εταιρία, από την επιμέτρηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους. Η διανομή των κερδών αυτών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εξέδωσε το διοικητικό συμβούλιο της ΕΛΤΕ στις 27/02/2006 αναφορικά με την διανομή κερδών από εταιρείες που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, επιτρέπεται μόνο με την ρευστοποίηση των επενδύσεων από τις οποίες προέκυψαν.

6.11 Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρίας έχουν χορηγηθεί από Ελληνικές τράπεζες και είναι εκπεφρασμένα , σε ευρώ . Τα ποσά, που είναι αποπληρωμένα εντός ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα ενώ τα ποσά, που είναι αποπληρωμένα σε μεταγενέστερο στάδιο, χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται , ως εξής :

	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ο Όμιλος	31/12/2007		31/12/2006	
Τραπεζικά δάνεια	4.960	42.551	5.511	33.362
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	96	970	91	1.066
Σύνολο δανείων	5.056	43.521	5.602	34.428
Η Εταιρία	31/12/2007		31/12/2006	
Τραπεζικά δάνεια	4.960	42.551	5.511	33.362
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	96	970	91	1.066
Σύνολο δανείων	5.056	43.521	5.602	34.428

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής :

	31/12/2007	31/12/2006
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.478	2.149
Μεταξύ 2 και 5 ετών	14.650	12.195
Πάνω από 5 έτη	24.423	19.018
	42.551	33.362

Η εταιρία με την από 8/9/2005 σύμβαση με την Εθνική Τράπεζα Ελλάδος θα προχωρήσει στην έκδοση ενός Κοινού Ενυπόθηκου Ομολογιακού Δανείου μέχρι του ποσού των 49.500 χιλ ευρώ , λήξης για μεν το ποσό των 6.500 χιλ. ευρώ στην 8η επέτειο της 1ης σειράς ομολογιών ,για δε το ποσό των 43.000 χιλ. ευρώ στη 15η επέτειο της 1ης σειράς ομολογιών ,με επιτόκιο Euribor εξαμήνου πλέον κυμαινόμενου περιθωρίου (2,25%-2%).

Σύμφωνα με την σύμβαση οι ομολογίες είναι ανώνυμες και θα εκδοθούν στην Ε.Τ.Ε. ως αρχικής ομολογιούχου , και θα έχουν ονομαστική αξία 1.000 ευρώ. Η αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών θα γίνει σε εξαμηνιαίες δόσεις ως ακολούθως: α) για το ποσό των 43.000 χιλ ευρώ της πρώτης καταβλητέας στη λήξη της περιόδου χάριτος δηλ. την 2η επέτειο της έκδοσης της 1η σειράς Ομολογιών β) για το ποσό των 6.500 χιλ. ευρώ της πρώτης καταβλητέας 6 μήνες από την έκδοση της 1ης σειράς Ομολογιών. Σκοπός του παραπάνω ομολογιακού δανείου είναι α) για ποσό ύψους 13.500 χιλ. ευρώ η αναχρηματοδότηση υφισταμένων δανείων β) για ποσό ύψους 36.000χιλ. Ευρώ κάλυψη δαπάνης ανέγερσης ειδικού κτιρίου εμπορικού κέντρου -αναψυχής επί της οδού Πειραιώς 180. Για την εξασφάλιση του Δανείου α) θα εγγραφούν προσημειώσεις υποθήκες ποσού 65.000 χιλ ευρώ στα ακίνητα της εταιρίας επί της οδού Πειραιώς 180 και Πειραιώς 18 και β) νομότυπη εκχώρηση λόγω ενέχυρων των μισθωμάτων των ακινήτων που θα βρίσκονται στο υπό ανέγερση κτίριο , μέχρι του ύψους των ετήσιων τοκοχρεολυσίων του δανείου.

Για την ανωτέρω σύμβαση μέχρι την 31/12/2007 έχει γίνει προχρηματοδότηση ποσού 17.500 χιλ. ευρώ.

Το εύρος των επιτοκίων δανεισμού κυμαίνεται από 6,0% έως 7,2% (επιτόκιο Euribor πλέον κυμαινόμενου περιθωρίου πλέον εισφορά ν. 128). Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις (βλέπε Σημείωση 6.1).

6.11.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ελάχιστα μισθώματα	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Μέχρι 1 έτος	151	151	151	151
Από 2 έως 5 έτη	754	603	754	603
Περισσότερο των 5 ετών	423	725	423	725
Σύνολο	1.328	1.479	1.328	1.479
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	(262)	(321)	(262)	(321)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.066	1.158	1.066	1.158

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Μέχρι 1 έτος	96	91	96	91
Από 2 έως 5 έτη	567	418	567	418
Περισσότερο των 5 ετών	403	648	403	648
Σύνολο	1.066	1.157	1.066	1.157

Οι υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εξασφαλισμένες με τα μισθωμένα ενσώματα πάγια τα οποία περιέρχονται στον εκμισθωτή σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του.

6.12 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων διενεργείται στο επίπεδο της κάθε επιμέρους εταιρίας του Ομίλου και, στο βαθμό που προκύπτουν και απαιτήσεις και υποχρεώσεις, συμψηφίζονται μεταξύ τους (στο επίπεδο της κάθε επιμέρους εταιρίας). Οι αναγνωρισθείσες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ανάγονται στις εξής αιτίες :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Προσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων παγίων	400	284	400	285
Προσαρμογή αποσβέσεων εξόδων ,που είχαν κεφαλαιοποιηθεί στο παρελθόν και αντιλογισμός αποσβέσεων των ασώματων ακινητοποιήσεων	1.342	662	1.342	663
Προσαρμογή της αξίας των προβλέψεων	(25)	-	(25)	-
Αναγνώριση μακροχρόνιας υποχρέωσης για αποζημίωση των εργαζομένων λόγω συνταξιοδότησης	(1)	2	(1)	2
Κόστος εύλογης αξίας από πώληση ακινήτων	(2.475)	(2.475)	(2.475)	(2.475)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	14.254	10.161	13.386	9.438
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	(470)	(23)	(455)	(23)
Προσαρμογή μισθωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση	45	22	45	22
Επιμέτρηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΠ	4.741	4.742	3.924	3.925
Λοιπά	134	-	-	-
Φόροι εισοδήματος , που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	17.945	13.375	16.141	11.835

6.13 Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού

Οι Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού έχουν ως εξής:

Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
22	10	22	10

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης για το προσωπικό έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Καθαρή υποχρέωση έναρξης χρήσης	10	6	10	6
Πραγματικές παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(19)	(6)	(19)	(6)
Έξοδα αναγνωρισμένα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	31	10	31	10
Καθαρή υποχρέωση κατά στο τέλος χρήσης	22	10	22	10

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας που απορρέουν από την υποχρέωσή της να καταβάλλει αποζημιώσεις λόγω συνταξιοδότησης προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικών μελετών από ανεξάρτητη εταιρεία διεθνώς αναγνωρισμένων αναλογιστών. Οι λεπτομέρειες και οι βασικές υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2007 έχουν ως κάτωθι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	42	12	42	12
Μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη/ζημιές	(1)	(2)	(1)	(2)
Μη αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	(19)	-	(19)	-
Καθαρή υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>22</u>	<u>10</u>	<u>22</u>	<u>10</u>
Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:				
Επιτόκιο προεξόφλησης	4,8%	4,1%	4,8%	4,1%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Εκτιμώμενα μελλοντικά έτη σε υπηρεσία	22,76	19,08	22,76	19,08

6.14 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
753	433	753	433

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις.

6.15 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Προμηθευτές	5.674	949	5.674	949
Επιταγές πληρωτέες	242	7	242	7
Σύνολο	5.916	956	5.916	956

6.16 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους -τέλη	670	341	670	200
Ασφαλιστικά ταμεία	23	16	23	16
Πιστωτές διάφοροι	487	681	323	111
Έσοδα επόμενων χρήσεων	115	154	115	154
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	656	95	656	83
Σύνολο	1.951	1.287	1.787	564

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.17 Εργαζόμενοι στην Εταιρία και Κόστος Μισθοδοσίας

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο και στην εταιρία είναι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Μισθωτοί	15	8	15	8
Ημερομίσθιοι	2	-	2	-
Συνεργάτες με Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών (Μηχανικοί)	12	7	12	7
Σύνολο Εργαζομένων	29	15	29	15

Παροχές σε εργαζομένους	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Μισθοί και ημερομίσθια	505	319	505	319
Εργοδοτικές εισφορές	82	115	82	115
Λοιπές παροχές	130	13	130	13
Σύνολο	717	447	717	447

Αμοιβές μηχανικών	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Αμοιβές που χρεώθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	175	-	175	-
Αμοιβές που χρεώθηκαν στο κόστος ανάπτυξης των ακινήτων	202	429	202	429
Αμοιβές που χρεώθηκαν στα Λειτουργικά έξοδα	186	-	186	-
Συνολικές Αμοιβές μηχανικών	562	429	562	429

6.18 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Αμοιβές Συμβούλων	390	283	390	283
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	638	-	638	-
ΦΠΑ μη εκπιπόμενος	205	62	205	62
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	590	66	590	66
Διάφορα έξοδα	894	542	835	515
Σύνολο	2.717	953	2.658	926

6.19 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Δάνεια τραπεζών	2.538	1.989	2.538	1.989
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	241	58	240	57
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	59	64	59	64
Σύνολο	2.838	2.111	2.837	2.110

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.20 Φόροι Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων προσδιορίστηκε ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Κέρδη προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	13.500	9.007	13.977	19.340
Φόροι εισοδήματος ,με συντελεστή 25% για τρέχουσα περίοδο και 29% για προηγούμενη	3.375	2.612	3.494	5.609
Πρόσθετοι φόροι χρήσεως	278	-	278	-
Πρόβλεψη φόρου προηγούμενων χρήσεων	100	200	100	200
Φόροι ζημιών χρήσεως	(977)	-	(963)	-
Φόροι αναλογούν σε μη φορολογούμενα κέρδη	1.794	(1.192)	1.397	(4.187)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	4.570	1.620	4.306	1.622
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(470)	(419)	(453)	460
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	5.040	2.039	4.759	1.162
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	4.570	1.620	4.306	1.622

Η Εταιρία και οι θυγατρικές της έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι την 31/12/2005. Για την χρήση του 2006 και την 31/12/2007 η εταιρεία και οι θυγατρικές της έχουν πραγματοποιήσει προβλέψεις για κάλυψη της πιθανότητας επιβολής πρόσθετων φόρων σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της θεωρούν ότι έχουν σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

Οι κατωτέρω παρατιθέμενες χρήσεις των εταιριών του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Εταιρία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL A.E	2006- 2007
E.M.E.Λ A.E. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ A.E.	2006- 2007
PASAL CUPRUS	2007

6.21 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρίας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσεως .

	Ο Όμιλος				
	31/12/2007		31/12/2006		
	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	8.685	8.685	6.835	2.638	9.473
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	11.869.310	11.869.310	11.067.940	11.067.940	11.067.940
Βασικά κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ	0,73	0,73	0,62	0,24	0,86

	Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	9.671	17.718
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	11.869.310	11.067.940
Βασικά κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ	0,81	1,60

Επισημαίνεται επίσης ότι δεν υπάρχει ανευλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών και, συνεπώς, δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση άλλου δείκτη κερδών ανά μετοχή (δηλαδή δείκτη που να λαμβάνει υπό όψη την ύπαρξη δυνητικών μετοχών) .

6.22 Μερίσματα ανά μετοχή

Το μέρισμα που πληρώθηκε για την χρήση 2006 ήταν 443 χιλ ευρώ (0,04 ανά μετοχή). Μέρισμα συνολικού ποσού € 2.993.588 (0,20 ανά μετοχή) θα προταθεί στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Συμβουλίου της 13/02/2008. Αυτό το μέρος δεν εμφανίζεται ως υποχρέωση στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

6.23. Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές και τα ενδοεταιρικά υπόλοιπα της εταιρίας με συνδεδεμένες εταιρίες έχουν ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών & Έσοδα				
SECOND	-	251	-	251
SATO AE	3.706	-	3.706	814
EMEA AE	-	-	1	-
KAMINOS AE (Μερίσματα)	-	-	2.000	-
Πώληση μετοχών SATO A.E.	-	-	-	17.310
	<u>3.706</u>	<u>251</u>	<u>5.707</u>	<u>18.375</u>
β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
SECOND	-	3	-	3
SATO	137	-	137	4
Αγορές από διευθυντικά στελέχη	49	132	49	132
	<u>186</u>	<u>135</u>	<u>186</u>	<u>139</u>
γ) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	156	-	156	-
Αμοιβές Δ.Σ	638	-	638	-
	<u>794</u>	<u>-</u>	<u>794</u>	<u>-</u>
δ) Υπόλοιπα τέλους χρήσης				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
PASAL	-	-	-	-
SECOND	-	127	-	127
BEST LANT	-	-	-	150
AT LAND AE	-	3.253	-	3.253
EMEA AE	-	-	1.985	110
SATO AE	1.164	-	1.164	-
PASAL CUPRUS	-	-	3	-
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	646	-	424
	<u>1.170</u>	<u>4.026</u>	<u>3.158</u>	<u>4.064</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
BEST LANT AE	-	-	-	2.009
SECOND	-	3	-	3
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	1	-	1	-
	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>2.012</u>

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

6.24. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες (Σημείωση 6.11), λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνηθούς δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις, οι οποίες αναλύονται ως εξής :

PASAL DEVELOPMENT S.A

Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Υποχρεώσεις - απαιτήσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές	3.632	2.793	3.632	2.793
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	61.070	52.530	61.070	47.770
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	-	4.300	-	4.300

-Οι εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές αφορούν εγγυητικές επιστολές τραπεζών.

-Υπάρχουν διάφορες δικαστικές υποθέσεις των εταιριών του Ομίλου που από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

6.25. Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Την 4 Ιανουαρίου 2008 άρχισε η διαπραγμάτευση όλων των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών .

Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρία πώλησε δύο ακίνητα επί της Λεωφόρου Κηφισίας έναντι συνολικού τιμήματος 16.014 χιλ ευρώ.

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2007 γεγονότα, που να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης . (ΔΠΧΠ) .

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 13 Φεβρουαρίου 2008 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. &
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΑΨΑΛΗΣ Α.Δ.Τ.
Ν - 087640

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ- 073763

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Α - 034645

Οι ανωτέρω Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων στις σελίδες 15-40, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 14 Φεβρουαρίου 2008.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2008

ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΣΤΑΜΑΤΙΟΥ

Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α.14771

ΣΟΛ α.ε.ο.ε

Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα