



REDS A.E.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

4ος ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 -(1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003) - ΑΡ. Μ.Α.Ε.13564/06/Β/86/123

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003			ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002			ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003	ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002
	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ		
Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ								
1. Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως	2,166,491.61	1,350,866.76	815,624.85	1,680,626.00	625,497.04	1,055,128.96		
3. Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου	525,462.73	315,277.65	210,185.08	525,462.73	210,185.10	315,277.63		
4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	4,955,727.51	3,358,740.36	1,596,987.15	4,826,262.41	2,518,843.23	2,307,419.18		
	7,647,681.85	5,024,884.77	2,622,797.08	7,032,351.14	3,354,525.37	3,677,825.77		
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ								
Ι. Ανώματες ακινητοποιήσεις								
1. Έξοδα ερευνών και ανάπτυξης	608,609.66	608,609.66	0.00	608,609.66	608,609.66	0.00		
ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις								
1. Γήπεδα-οικόπεδα	73,544,338.39	0.00	73,544,338.39	16,007,624.05	0.00	16,007,624.05	98,657.95	98,657.95
2. Ορυχεία - Μεταλλεία - Λατομεία - Αγροί	8,285,737.16	0.00	8,285,737.16	4,634,286.69	0.00	4,634,286.69	232,061.63	232,061.63
3. Κτίρια και Τεχνικά Έργα	34,893,867.15	3,746,972.54	31,146,894.61	20,509,890.27	2,618,966.97	17,890,923.30	453,539.65	453,539.65
4. Μηχανήματα-τεχνικές εγκαταστάσεις & λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	150,711.57	33,613.53	117,098.04	150,711.57	17,046.56	133,665.01	784,259.23	784,259.23
5. Μεταφορικά μέσα	2,465.15	831.98	1,633.17	2,465.15	462.21	2,002.94		
6. Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	443,155.77	190,393.40	252,762.37	397,881.55	99,832.50	298,049.05		
7. Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	0.00	0.00	0.00	750,408.02	0.00	750,408.02		
	117,320,275.19	3,971,811.45	113,348,463.74	42,453,267.30	2,736,308.24	39,716,959.06		
Σύνολο ακινήτοποιήσεων (Γ+ΓΙ)	117,928,884.85	4,580,421.11	113,348,463.74	43,061,876.96	3,344,917.90	39,716,959.06		
ΙΙΙ. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις								
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			130,514.48			128,916.28		
Σύνολο πάγιου ενεργητικού (Γ+ΓΙ+ΓΙΙ)			113,478,978.22			39,845,875.34		
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ								
Ι. Αποθέματα								
3. Παραγωγή σε εξέλιξη			34,904,693.35			15,696,289.31		
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			677,843.54			0.00		
			35,582,536.89			15,696,289.31		
ΙΙ. Απαιτήσεις								
1. Πελάτες			2,088,808.48			479,514.93		
3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)			48,886.73			233,378.53		
10. Επισφαλείς - Επιδικοί πελάτες και χρεώστες Μείον: Προβλέψεις		2,673,379.17	0.00		2,622,279.04	0.00		
11. Χρεώστες διάφοροι		2,673,379.17	4,082,008.55			3,849,091.11		
12. Λογαριασμοί διαχειρίσεως προκαταβολών & πιστώσεων			355,755.86			1,489.30		
			6,575,459.62			4,563,472.87		
ΙΙΙ. Χρεόγραφα								
1. Μετοχές			24.65			24.65		
ΙV. Διαθέσιμα								
1. Ταμείο			12,060.51			11,414.04		
3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας			3,202,257.27			7,200,317.74		
			3,214,317.78			7,211,731.78		
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού (Δ+ΙΙ+ΔΙΙΙ+ΔΙV)			45,372,338.94			27,471,518.61		
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ								
1. Έξοδα επόμενων χρήσεων			2,547,893.66			4,092.18		
			2,547,893.66			4,092.18		
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)			164,022,007.90			70,999,311.90		
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ								
2. Χρεωστικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών			40,504,699.91			34,720,533.38		

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 (1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003)

	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003		ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002	
Ι. Αποτέλεσματα εκμεταλλεύσεως				
Κύκλος εργασιών		5,528,608.28		1,425,872.42
Μείον: Κόστος πωλήσεων		4,946,366.29		1,303,705.23
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως		582,241.99		122,167.19
Πλέον: 1. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως		85,103.20		50,560.76
Σύνολο		667,345.19		172,727.95
Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	2,278,735.62		1,912,270.73	
3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	0.00	2,278,735.62	14,585.16	1,926,855.89
Μερικά αποτελέσματα (ζημίες) εκμεταλλεύσεως ΠΛΕΟΝ:		-1,611,390.43		-1,754,127.94
2. Έσοδα χρεογράφων	68,075.20		247,519.92	
3. Κέρδη πωλήσεως συμμετοχών και χρεογράφων	21,833.11		0.00	
4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	12,147.12		7,191.86	
	102,055.43		254,711.78	
Μείον:				
3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	162,937.71	162,937.71	-60,882.28	455,566.90
Ολικά αποτελέσματα (ζημίες) εκμεταλλεύσεως ΠΛΕΟΝ:		-1,672,272.71		-1,954,983.06
ΙΙ. ΠΛΕΟΝ: Έκτακτα αποτελέσματα				
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	142,824.85		35,572.53	
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	22,275.26		12,570.28	
4. Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	4,993.10		6,190.32	
	170,093.21		54,333.13	
Μείον:				
1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	1,757.39		12,470.01	
2. Εκτακτες ζημιές	0.00		0.05	
3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	28,927.72	30,685.11	139,408.10	6,436.92
Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (ζημίες) ΜΕΙΟΝ:		-1,532,864.61		-1,919,556.91
Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων	2,907,822.88		1,530,475.66	
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	2,907,822.88	0.00	1,530,475.66	0.00
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Ζημίες) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων		-1,532,864.61		-1,919,556.91
ΠΛΕΟΝ: Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων		-13,034.04		0.00
Σύνολο		-1,545,898.65		-1,919,556.91
ΠΛΕΟΝ:				
1. Φόρος Εισοδήματος	-182,081.04		0.00	
2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	-1,560,282.97	-1,742,364.01	-132,286.57	-132,286.57
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Ζημίες) ΧΡΗΣΕΩΣ μετά από φόρους		-3,288,262.66		-2,051,843.48
ΜΕΙΟΝ: Αναλογία μετοχών μειοψηφίας		132,035.43		36,823.07
ΚΑΘΑΡΑ ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Ζημίες) ΟΜΙΛΟΥ		-3,156,227.23		-2,015,020.41

Αθήνα, 22 Απριλίου 2004

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΟΥΤΡΑΣ
ΑΔΤ 1. 280654

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΗΣ
ΑΔΤ 3. 434814

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΑΝΑΛΥΤΗ
Αρ.Αδ. ΟΕΕ 28970

ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ
Αρ.Αδ. ΟΕΕ 18385

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ
Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας "REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ" και των θυγατρικών της.

Ελέγξαμε, κατά τις διατάξεις του άρθρου 108 του κωδ. Ν.2190/1920 περί "ανωνύμων εταιρειών" τον τέταρτο ενοποιημένο Ισολογισμό και την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων, την ενοποιημένη κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Ανώνυμης Εταιρείας «REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» και των θυγατρικών της για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2003. Εφαρμόσαμε τις διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, για τον σκοπό του ελέγχου μας, οι οποίες είναι σύμφωνες με τις αρχές και κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σύμμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της ενοποιημένης Εκθέσεως Διαχειρίσεως με τις παραπάνω ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Δεν επεκταθήκαμε στον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων των επιχειρήσεων "ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε." και "ΛΟΦΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗ Α.Ε." που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση και αντιπροσωπεύουν ποσοστό 43,98% και 27,37% των ενοποιημένων συνόλων Ενεργητικού και Κύκλου Εργασιών. Οι καταστάσεις αυτές έχουν ελεγχθεί από άλλους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, στο πιστοποιητικό ελέγχου των οποίων βασιστήκαμε για να εκφράσουμε την γνώμη μας που ακολουθεί, στο μέτρο που αυτή σχετίζεται με τα περιλαμβανόμενα στην ενοποίηση κονδύλια των πτώ πάνω επιχειρήσεων. Κατά τη γνώμη μας, αφού ληφθούν υπόψη οι σημειώσεις της εταιρείας κάτω από τον Ισολογισμό, οι ενοποιημένες αυτές οικονομικές καταστάσεις, έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του κωδ. Ν.2190/1920 και απεικονίζουν βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών και μεθόδων που εφαρμόζει η μητρική Εταιρεία και οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, εκτός από την περίπτωση των σημειώσεων αριθμ. 4 και 8 της εταιρείας, την περιουσιακή διάρθρωση, την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του συνόλου των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση την 31/12/2003.

Αθήνα, 27 Απριλίου 2004
Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΑΓΓΕΛΙΚΗ Κ. ΓΡΑΤΣΙΑ - ΔΡΟΜΠΑΚΗ
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 13071
Σ.Ο.Λ. α.ε.ο.ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: 1. Οι εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση είναι η μητρική "REDS Α.Ε." οι κατά 100% θυγατρικές της "ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.", "ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.", "Ρ.Μ.Σ. PARKING SYSTEMS Α.Ε." και η κατά 67% θυγατρική "ΛΟΦΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗ Α.Ε.". Στα ενοποιημένα αποτελέσματα περιλαμβάνεται και η κατά 100% θυγατρική εταιρεία "ΜΑΝΤΙΝΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.". Την 9η Δεκεμβρίου 2003 η μητρική REDS Α.Ε. μεταβίβασε το σύνολο της συμμετοχής της στην ως άνω εταιρεία. 2. Ο ενοποιημένος ισολογισμός προέκυψε από την ενοποίηση με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης των κονδυλίων Ενεργητικού, Παθητικού και Αποτελεσμάτων Χρήσεων των παραπάνω εταιρειών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920. 3. Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων του ομίλου με βάση τις διατάξεις του Ν. 2065/1992 έγινε στη χρήση 2000. 4. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 3229/2004 έγινε στη χρήση 2003 αναπροσαρμογή της αξίας των γηπέδων και κτηρίων του ομίλου στην εύλογη αξία τους, κατόπιν εκτίμησης από επαγγελματίες εκτιμητές. Το ποσό της υπεραξίας που προέκυψε εξ' Ευρώ 64,118,07 χιλ. εμφανίζεται στο λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων Α.ΙΙΙ."Διαφορές Αναπροσαρμογής". 5. Επί των ακινήτων των εταιρειών του ομίλου δεν υφίστανται βάρη. 6. Εγιναν αναμορφώσεις των κονδυλίων της προηγούμενης χρήσης για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας χρήσης. 7. Η μητρική "REDS Α.Ε." και η θυγατρική "ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε." έχουν ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 1998, ενώ οι υπόλοιπες θυγατρικές δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή τους (έτος 2001). 8. Οι αποσβέσεις της μητρικής της χρήσης 2003 υπολογίστηκαν με τους χαμηλούς συντελεστές του Π.Δ. 299/2003 (πληροφορίες παρέχονται στο Προσάρτημα).

Ανάλυση πωλήσεων κατά κατηγορία οικονομικής δραστηριότητας σύμφωνα με την 4η ήα ταξινόμηση ΣΤΑΚΟΔ 03 :	Κωδ. ΣΤΑΚΟΔ 03	Πωλήσεις την 31/12/2003
Δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών χώρων στάθμευσης	930.9	131,876.75
Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων περιουσίας	701.1	1,513,108.56
Διαχείριση ακινήτων περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης Δραστηριότητες Αρχιτεκτονικών&Μηχανικών&Βασικών δραστηριοτήτων παροχής τεχνικών συμβουλών Εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων	703.2	237,885.06
	742.0	1,036,457.83
	702.0	2,609,280.08
		5,528,608.28