

**ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.**

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από
1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2008
(Ν. 3556/2007, άρθρο 6)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Παρουσίασης

**Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις
για την εννεάμηνη περίοδο από
1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2008**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01/01 – 30/09/2008 είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΚΡΗΚΤΙΚΩΝ & ΠΥΡΟΜΑΧΙΚΩΝ» την 17/11/08 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.elniemek.gr. Επισημαίνεται ότι τα δημοσιοποιηθέντα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένα γενικά οικονομικά στοιχεία αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Επίσης, επισημαίνεται ότι, χάριν απλοποίησης, στα δημοσιευθέντα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία έχουν γίνει ορισμένες συμπτύξεις και ανακατατάξεις κονδυλίων.

Αθήνα, 18/11/2008

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Δ/νων Σύμβουλος

Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών

Ρεμαντάς Νικόλαος
Α.Τ. ΑΒ 615683

Δαρμής Αντώνιος
Α.Τ. Χ 076628

Ιωάννης Βλάχος
Α.Τ. ΑΕ 090358

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	4
2. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	6
3. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	7
4. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	8
5. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	9
6. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΗΓΗΣΕΙΣ	10
6.1. Φύση Δραστηριοτήτων	10
6.2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων και λογιστικές αρχές.....	11
7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	12
8. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	14
8.1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	14
8.2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	16
8.3. Αναβαλλόμενος φόρος.....	16
8.4. Αποθέματα	17
8.5. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις.....	18
8.6. Λοιπές απαιτήσεις.....	18
8.7. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	19
8.8. Λοιπά Αποθεματικά.....	19
8.9. Δανειακές υποχρεώσεις.....	20
8.10. Προβλέψεις.....	20
8.11. Προμηθευτές	21
8.12. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21
8.13. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	21
8.14. Κύκλος εργασιών.....	22
8.15. Κόστος πωληθέντων.....	22
8.16. Έξοδα διοίκησης.....	22
8.17. Ζημιές ανά μετοχή.....	23
8.18. Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις	23
8.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	24
8.20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού	25

1. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ **ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας

“ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ”

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε τον συνημμένο ισολογισμό της “ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ” της 30ης Σεπτεμβρίου 2008, τις σχετικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εννεάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση («ΔΛΠ 34»). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της εργασίας επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπηση μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας» στο οποίο παραπέμπουν τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα. Η επισκόπηση συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιαδώς μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίδει την δυνατότητα να αποκτήσουμε την διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, η παρούσα δεν αποτελεί έκθεση ελέγχου.

Συμπέρασμα επισκόπησης

Με βάση την διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαδή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη ως προς τα συμπεράσματα του ελέγχου, εφιστούμε τη προσοχή

σας στο γεγονός ότι η συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας εξαρτάται από την υλοποίηση των επενδυτικών της σχεδίων (§ 6.1 των επεξηγηματικών σημειώσεων).



ΑΘΗΝΑ, 18/11/08

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΦΡΑΓΚΙΣΚΑΚΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 15081

ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

Φ. Νέγρη 3 – 11257 Αθήνα

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125

2. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημείωση	1/1 - 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007	1/7 - 30/9/2008	1/7 - 30/9/2007
Κύκλος εργασιών	8.14	167.178,54	26.000,00	40.900,00
Κόστος Πωληθέντων	8.15	(94.200,49)	(16.880,00)	(19.096,42)
Μικτό Κέρδος (Ζημιά)		72.978,05	9.120,00	21.803,58
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης		170,95	13.995,99	47,66
Έξοδα διάθεσης		0,00	0,00	0,00
Έξοδα διοίκησης	8.16	(348.505,67)	(363.188,75)	-109.300,03
Έξοδα Έρευνας και Ανάπτυξης				
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης		(156,14)	(2.076,90)	(1.150,86)
Αποτελέσματα προ Φόρων				
Χρηματοδοτικών και επενδυτικών				
Αποτελεσμάτων		(275.512,81)	(342.149,66)	(87.602,56)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα		87,59	362,22	0,00
Χρηματοοικονομικά Έξοδα		(56.202,42)	(63.799,10)	(19.632,06)
Ζημιές προ φόρων		(331.627,64)	(405.586,54)	(107.234,62)
Μείον: Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00	0,00
Ζημιές μετά από φόρους		(331.627,64)	(405.586,54)	(107.234,62)
Ζημιές ανά μετοχή, που αναλογούν		(331.627,64)	(405.586,54)	(107.234,62)
 στους μετόχους για την περίοδο.				
Βασικά Κέρδη (ζημιές) ανά Μετοχή	8.17	(0,0493)	(0,0603)	(0,0160)

3. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημείωση	<u>30/9/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	8.1	47.140.292,57	47.138.122,27
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8.2	1.160,56	0,16
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις		5.863,02	5.740,56
		<u>47.147.316,15</u>	<u>47.143.862,99</u>
Κυκλοφοριακά Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8.4	32.817,64	77.518,13
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	8.5	3.068.406,24	3.082.865,24
Λοιπές Απαιτήσεις	8.6	138.865,44	143.711,92
Λοιπά Κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού		5.573,59	2.568,03
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		47.182,07	5.304,18
		<u>3.292.844,98</u>	<u>3.311.967,50</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>50.440.161,13</u>	<u>50.455.830,49</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8.7	9.881.487,00	9.881.487,00
Υπέρ το Άρτιο	8.7	1.474.967,88	1.474.967,88
Λοιπά αποθεματικά	8.8	32.887.416,24	32.887.416,24
Αποτελέσματα Εις Νέον		(12.028.415,43)	(11.696.787,79)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>32.215.455,69</u>	<u>32.547.083,33</u>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	8.9	4.268.021,87	3.723.021,87
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8.3	10.563.156,13	10.563.156,13
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ...	8.10	71.016,83	62.698,99
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων		<u>14.902.194,83</u>	<u>14.348.876,99</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	8.11	43.255,31	291.025,03
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	8.13	17.664,08	22.902,49
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις		0,00	51.640,53
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	8.12	3.261.591,22	3.194.302,12
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		<u>3.322.510,61</u>	<u>3.559.870,17</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>18.224.705,44</u>	<u>17.908.747,16</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>50.440.161,13</u>	<u>50.455.830,49</u>

4. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ Το Άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 1η Ιανουαρίου 2007	9.881.487,00	1.474.967,88	31.689.468,40	1.197.947,84	(11.165.724,13)	33.078.146,99
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01-30/9/2007	0,00	0,00	0,00	0,00	(405.586,54)	(405.586,54)
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2007	9.881.487,00	1.474.967,88	31.689.468,40	1.197.947,84	(11.571.310,67)	32.672.560,45
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 1η Ιανουαρίου 2008	9.881.487,00	1.474.967,88	31.689.468,40	1.197.947,84	(11.696.787,79)	32.547.083,33
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01-30/9/2008	0,00	0,00	0,00	0,00	(331.627,64)	(331.627,64)
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2008	9.881.487,00	1.474.967,88	31.689.468,40	1.197.947,84	(12.028.415,43)	32.215.455,69

5. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1/1- 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από απαιτήσεις	198.297,54	51.014,05
Πληρωμές σε προμηθευτές, εργαζομένους, κλπ.	(670.123,09)	(395.633,90)
Πληρωμές (εισπράξεις επιστροφών) φόρων	0,00	0,00
Τόκοι πληρωθέντες	(1.971,03)	(18.510,50)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(473.796,58)	(363.130,35)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Πληρωμές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων	(9.291,12)	(163,86)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	800,00
Εισπράξεις (πληρωμές) από πώληση (αγορά) θυγατρικών, συγγενών,	0,00	0,00
Εισπράξεις (πληρωμές) από πώληση (αγορά) επενδυτικών τίτλων (μετοχών,	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	87,59	75,69
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(9.203,53)	711,83
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	574.878,00	838.850,00
Εξοφλήσεις δανείων	(50.000,00)	(450.000,00)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	524.878,00	388.850,00
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	41.877,89	26.431,48
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.304,18	21.244,26
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	47.182,07	47.675,74

6. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΗΓΗΣΕΙΣ

6.1. Φύση Δραστηριοτήτων

Η εταιρεία ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε., από την ίδρυσή της και μέχρι τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του 1990, δραστηριοποιούμενη αποκλειστικά στον τομέα της παραγωγής και εμπορίας εκρηκτικών υλών, υπήρξε ίσως η πιο ισχυρή βιομηχανία στο χώρο των εκρηκτικών, λειτουργώντας παραγωγικές μονάδες στα Οινόφυτα και στο Τάχυ Θηβών, αργότερα δε και στον Άγιο Θωμά Βοιωτίας.

Μετά το έτος 2003, η Διοίκηση της εταιρείας αποφάσισε να παράγει με ρυθμούς μειωμένους, ανάλογα με τις πραγματοποιούμενες πωλήσεις, προκειμένου ένα σημαντικό μέρος του προσωπικού να ασχοληθεί με την αποξήλωση των επικίνδυνων παλαιών μονάδων παραγωγής νιτρογλυκερίνης στο εργοστάσιο των Οινόφυτων, καθώς η εταιρεία έθεσε ως στόχο την αξιοποίηση της έκτασης αυτής για τη δημιουργία ενός σύγχρονου Εμπορευματικού Κέντρου.

Ο κλάδος της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, αποτελεί, ήδη από το 2002, το πλέον προσοδοφόρο αντικείμενο της εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, κατά την περίοδο 2003-2006 η προσοχή της εταιρείας εστιάστηκε στην ανάπτυξη και πώληση συγκροτήματος 437 οριζόντιων ιδιοκτησιών στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη, έργο το οποίο ολοκληρώθηκε με επιτυχία, καθώς όλες οι ιδιοκτησίες πουλήθηκαν.

Κύριο στόχο της εταιρείας αποτελεί, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, η αξιοποίηση των πολύ μεγάλων και αξιόλογων ιδιοκτησιών της στο Νομό Βοιωτίας. Στη μεγαλύτερη εξ αυτών στα Οινόφυτα, μεγέθους 830 στρεμμάτων, στο 50^ο χλμ της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, 500 μέτρα από τον εθνικό δρόμο και εφαπτόμενη του σιδηροδρομικού δικτύου, σχεδιάζεται η δημιουργία ενός από τα μεγαλύτερα εμπορευματικά κέντρα στην Ελλάδα. Πρόκειται για ένα σύγχρονο εμπορευματικό κέντρο με στεγασμένους χώρους αποθηκών 200.000 μ², μεγάλου ύψους 10-15 μέτρων, στο οποίο θα υπάρχουν και όλες οι υποστηρικτικές υπηρεσίες για τη λειτουργία του, όπως:

Σταθμός εξυπηρέτησης αυτοκινητιστών με συνεργείο επισκευών και τροφοδοσία καυσίμων
Μικρό εμπορικό κέντρο με καταστήματα, όπως φαρμακείο, τράπεζα, εστιατόριο, καφετέρια, αλλά και είδη δώρων, ρουχισμού κ.α.

- Υπηρεσίες συνδυασμένων μεταφορών, αφού έχει εξασφαλιστεί η είσοδος γραμμής τρένου εντός του Εμπορευματικού κέντρου
- Χώροι υποδοχής και διαχείρισης containers
- Κτίριο γραφείων και διοίκησης, και
- Μικρό ξενοδοχείο για τις ανάγκες των οδηγών και ξένων επισκεπτών

Όλοι οι χώροι θα προσφέρονται προς μίσθωση και στο μίσθωμα θα περιλαμβάνονται και οι προσφερόμενες υπηρεσίες και κοινόχρηστες δαπάνες, όπως η φύλαξη και η συντήρηση του περιβάλλοντος χώρου, η καθαριότητα και αποκομιδή των σκουπιδιών, αλλά και οι υπηρεσίες συνδυασμένων μεταφορών, η παραλαβή δηλαδή φορτίων μέσω τρένου και μεταφόρτωση τους σε

φορτηγά, όπως επίσης και οι εφαρμογές σύγχρονων τεχνολογιών με τις οποίες θα είναι εξοπλισμένο το Εμπορευματικό κέντρο.

Η εταιρεία, κινούμενη προς την κατεύθυνση αυτή, ολοκλήρωσε μια σειρά από μελέτες καθώς και το master layout του εμπορευματικού κέντρου, έλαβε όλα τα απαραίτητα έγγραφα από τα αρμόδια Δασαρχεία, τις Αρχαιολογικές υπηρεσίες και έλαβε την κατ' αρχήν έγκριση από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ο.Σ.Ε. για την είσοδο των σιδηροδρομικών γραμμών εντός της ιδιοκτησίας της. Κατόπιν όλων αυτών, τον Φεβρουάριο του 2006, υπέβαλε στο Υπουργείο Μεταφορών αίτημα ένταξης του επιχειρηματικού της σχεδίου στο Ν. 3333/05 περί Εμπορευματικών Κέντρων.

Αμέσως μετά την έγκριση του επιχειρηματικού της σχεδίου και την ένταξη της επένδυσης στο Ν. 3333/05, η εταιρεία θα προβεί στις απαραίτητες κινήσεις για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και την έναρξη των εργασιών.

Να σημειωθεί ωστόσο ότι η ένταξη της επένδυσης στο Νόμο 3333/05 παρουσιάζει αρκετές δυσκολίες και καθυστερήσεις εξ αιτίας του ότι ο Νόμος είναι νέος, παρουσιάζει ελλείψεις και πρέπει να συμπληρωθεί από μία σειρά Υπουργικών Αποφάσεων. Επειδή όμως οι εμπλεκόμενοι φορείς αντιλαμβάνονται την αναγκαιότητα εφαρμογής του Νόμου και προσπαθούν προς την κατεύθυνση αυτή, εκτιμάται ότι εντός του τρέχοντος έτους θα αντιμετωπισθούν όλες οι δυσκολίες και η εταιρεία θα λάβει τις σχετικές εγκρίσεις, ώστε μετά το προσεχές δωδεκάμηνο να υπάρχει η δυνατότητα έναρξης των εργασιών.

Παράλληλα η εταιρεία τους τελευταίους μήνες μελέτησε τη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου της στην περιοχή Τάχου Θηβών. Μετά από σχετική έρευνα και με βάση το Ν. 3468/2006 διαπιστώθηκε ότι θα υπάρχει αξιόλογο όφελος από τη δημιουργία, σε τμήμα της ιδιοκτητής αυτής έκτασης της, Φωτοβολταϊκού Πάρκου.

Στα πλαίσια αυτά και αφού ολοκληρώθηκαν οι απαραίτητες μελέτες, υποβλήθηκε τον Ιανουάριο του 2007 αίτημα ενώπιον της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (Ρ.Α.Ε.), για την χορήγηση άδειας παραγωγής και προμήθειας ρεύματος, συνολικής ισχύος 2 μεγαβάτ στις ιδιότητες εκτάσεις της εταιρείας στο Τάχου Θήβας. Η εταιρεία πρόκειται να προχωρήσει στην υλοποίηση και εκμετάλλευση του έργου μόλις λάβει την σχετική έγκριση. Ήδη στις 18/03/2008 η Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας, με επιστολή της, γνωμοδότησε ότι πληρούνται τα κριτήρια του Ν. 3468/2006 για την επένδυση αυτή, δυνάμει δε της υπ' αριθμ. 2551/08.07.2008 απόφασης του Αντινομάρχη Βοιωτίας, εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι του φωτοβολταϊκού σταθμού .

Την 31/7/08 η ΡΑΕ γνωμοδότησε υπέρ της χορήγησης άδειας παραγωγής στη συγκεκριμένη επένδυση, δυνάμει του υπ' αριθμ. 317/08 εγγράφου της, η γνωμοδότηση δε αυτή προωθήθηκε από τη ΡΑΕ στο Υπουργείο Ανάπτυξης στις 4/9/08, ως αρμόδιο για τη έκδοση της άδειας.

6.2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων και λογιστικές αρχές

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30/9/2008 αφορούν το πρώτο εννεάμηνο της χρήσης 2008. Έχουν συνταχθεί με βάση το ΔΛΠ 34 "Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση". Αυτές οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και τις διερμηνείες που είχαν εκδοθεί και ήταν σε ισχύ κατά τον Σεπτέμβριο του 2008.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2007.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 30/9/2007 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και τις διερμηνείες που είχαν εκδοθεί και ήταν σε ισχύ κατά τον Σεπτέμβριο του 2007.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στα πλαίσια του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τα οικόπεδα της εταιρείας που λογιστικοποιούνται στην εύλογη αξία τους, με μεταβολές αναγνωριζόμενες στα ίδια κεφάλαια, επίσης έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς (going concern).

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ (ή IFRS) απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Σημαντικές παραδοχές από την διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της εταιρείας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Πρωτεύων τομέας πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Η εταιρεία, πλέον, δραστηριοποιείται αποκλειστικά στον κλάδο Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας.

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας ανά τομέα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 30/9/08		
	Πωλήσεις Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις ανά τομέα	53.179	114.000	167.179
Καθαρές πωλήσεις	53.179	114.000	167.179
Μικτά κέρδη	8.478	64.500	72.978
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων			(275.513)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα			(56.115)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων			(331.628)
Φόρος εισοδήματος			0
Καθαρό κέρδος (ζημιά)			(331.628)

	1/1 - 30/9/2007		
	Πωλήσεις Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις ανά τομέα		26.000	26.000
Καθαρές πωλήσεις	0	7.800	26.000
Μικτά κέρδη		9.120	9.120
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων			(342.150)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα			(63.437)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων			(405.587)
Φόρος εισοδήματος			0
Καθαρό κέρδος (ζημιά)			(405.587)

Η κατανομή των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων στους επιχειρηματικούς τομείς αναλύεται ως εξής:

30/9/2008

	Αξιοποίηση Ακινήτων	Λοιποί Τομείς	Σύνολο
<i>Ενεργητικό Τομέα</i>	50.312.901	0	50.312.901
Μη κατανεμημένα στοιχεία Ενεργητικού			127.260
<i>Ενεργητικό</i>			50.440.161
<i>Υποχρεώσεις Τομέα</i>	3.091.406	0	3.091.406
Μη κατανεμημένα στοιχεία Υποχρεώσεων			15.133.300
<i>Υποχρεώσεις</i>			18.224.705

31/12/2007

	Αξιοποίηση Ακινήτων	Λοιποί Τομείς	Σύνολο
<i>Ενεργητικό Τομέα</i>	50.343.214	16.305	50.359.519
Μη κατανεμημένα στοιχεία Ενεργητικού			96.311
<i>Ενεργητικό</i>			50.455.830
<i>Υποχρεώσεις Τομέα</i>	3.445.548	0	3.445.548
Μη κατανεμημένα στοιχεία Υποχρεώσεων			14.463.199
<i>Υποχρεώσεις</i>			17.908.747

Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αφορούν μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και απαιτήσεις από το Ελληνικό δημόσιο.

Τα μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού αφορούν τρέχουσες φορολογικές & ασφαλιστικές υποχρεώσεις, αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, δανεισμός και προβλέψεις παροχών προσωπικού .

Δευτερεύων τομέας πληροφόρησης - γεωγραφικοί τομείς

Η έδρα της εταιρείας και η κύρια χώρα δραστηριοποίησής της είναι η Ελλάδα.

8. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

8.1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Η εταιρεία προέβη κατά την 31^η Μαρτίου 2006, σε παρακολούθηση των παγίων στοιχείων της, ειδικότερα αυτών της κατηγορίας «Οικόπεδα» σε τρέχουσα αξία σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΠ 16. Για τον προσδιορισμό αυτής της αξίας η εταιρεία χρησιμοποίησε ανεξάρτητο οίκο εκτιμητών ακινήτων, διεθνώς αναγνωρισμένο. Οι εκθέσεις υποβλήθηκαν από τον οίκο εκτιμητών στο χρονικό διάστημα από 28 Μαρτίου 2006 έως 4 Σεπτεμβρίου 2006. Η υπεραξία αναπροσαρμογής ανήλθε σε 42.252.624,53 €, από το οποίο, το ποσό 31.689.468,4 € αναγνωρίσθηκε απ'ευθείας σε ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων και το υπόλοιπο ποσό 10.563.156,13 αναγνωρίσθηκε σαν αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση.

Οι ακόλουθες μέθοδοι χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση των οικοπέδων:

Ακίνητο

Οικόπεδο Οиноφύτων, Βοιωτίας

Οικόπεδο Πύλης, Βοιωτίας

Οικόπεδο Τάχυ Θηβών, Βοιωτίας

Οικόπεδο Αγίου Θωμά, Οινόφυτων Βοιωτίας

Μέθοδος εκτίμησης

Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος

Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος

Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος

Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος

Οι λογιστικές αξίες των οικοπέδων, πριν την αναπροσαρμογή τους ανέρχονταν στο ποσό των € 4.432.566,84.

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

Οι κυριότερες κατηγορίες των παγίων στοιχείων, καθώς και η μεταβολή τους μέσα στην κλειόμενη περίοδο, έχουν ως εξής:

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης ή αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	47.665.613 (980.422)	50.705 (26.301)	49.183 (46.623)	433.991 0	48.199.493 (1.053.346)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	46.685.192	24.404	2.561	433.991	47.146.147
Αξία κτήσης ή αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	47.665.613 (980.422)	49.188 (28.957)	49.347 (49.169)	433.991 0	48.198.140 (1.058.548)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007	46.685.192	20.231	178	433.991	47.139.592
Μικτή Λογιστική αξία Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	47.665.613 (980.422)	49.188 (30.316)	49.347 (49.279)	433.991 0	48.198.139 (1.060.017)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	46.685.192	18.872	68	433.991	47.138.122
Μικτή Λογιστική αξία Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	47.665.613 (980.422)	52.446 (34.638)	48.064 (44.762)	433.991 0	48.200.114 (1.059.822)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2008	46.685.192	17.808	3.302	433.991	47.140.293

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	46.685.192	24.404	2.561	433.991	47.146.147
Προσθήκες	0	0	164		164
Πωλήσεις - Μειώσεις		(1.517)	0		(1.517)
Αποσβέσεις	0	(4.173)	(2.546)	0	(6.719)
Μειώσεις αποσβέσεων	0	1.517	0	0	1.517
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007	46.685.192	20.231	178	433.991	47.139.592
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	46.685.192	18.872	68	433.991	47.138.122
Προσθήκες	0	3.258	3.775	0	7.033
Πωλήσεις - Μειώσεις	0	0	(5.058)	0	(5.058)
Αποσβέσεις	0	(4.322)	(682)	0	(5.005)
Μειώσεις αποσβέσεων	0		5.058	0	5.058
Αντιλογισμός απαξίωσης	0	0	142	0	142
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2008	46.685.192	17.808	3.302	433.991	47.140.293

8.2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Αξία κτήσης	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(10.465)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	546
Αξία κτήσης	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.011)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007	0
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.011)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	0
Αξία κτήσης	12.497
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.336)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2008	1.161

Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	546
Προσθήκες	0
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(546)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007	0
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	0
Προσθήκες	1.486
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(325)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2008	1.161

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν στο σύνολό τους λογισμικό.

8.3. Αναβαλλόμενος φόρος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/υποχρεώσεις όπως προκύπτουν από τις σχετικές προσωρινές φορολογικές διαφορές έχουν ως εξής:

	30/9/2008		31/12/2007	
	Απαιτηση	Υποχρέωση	Απαιτηση	Υποχρέωση
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	-	10.563.156	-	10.563.156
Σύνολο	0	10.563.156	0	10.563.156

Ο συμψηφισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων λαμβάνει χώρα όταν υπάρχει, από πλευράς εταιρίας, εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα για κάτι τέτοιο και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος στον οποίο υπόκειται η εταιρεία είναι για το 2008 ίσος με 25%. Η εταιρεία δεν υπολόγισε αναβαλλόμενη φορολογία καθώς εκτιμά ότι θα έχει φορολογητέα κέρδη μετά το τέλος της επόμενης πενταετίας.

Επιπρόσθετα αναφέρουμε ότι οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί ζημιών προηγούμενων χρήσεων ανέρχονται στο ποσό των € 713 χιλ.

Παρ' όλα αυτά σύμφωνα με τις διατάξεις του «ΔΠΧΠ 12 Φόροι εισοδήματος» και της διερμηνείας «SIC-21 Φόροι Εισοδήματος – Ανάκτηση αναπροσαρμοσμένων μη αποσβέσμων στοιχείων», η εταιρεία αναμένει ότι θα ανακτήσει στο απώτερο μέλλον την αξία (και μετά την αναπροσαρμογή) των ακινήτων την αξία των οποίων αναπροσάρμοσε. Ως εκ τούτου η εταιρεία προβαίνει σε αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου για αυτά. Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος που χρησιμοποιήθηκε για την αναγνώριση αυτής της υποχρέωσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και την καλύτερη δυνατή πληροφόρηση της εταιρείας, είναι 25%. Η φορολογική επίδραση η οποία θα επέλθει κατά την ανάκτηση της αξίας αυτών των παγίων στοιχείων αναμένεται να γίνει μακροπρόθεσμο και ως εκ τούτου η σχετική αναβαλλόμενη υποχρέωση απεικονίζεται στο μακροπρόθεσμο μέρος των στοιχείων του παθητικού.

Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση 2005 και ως εκ τούτου οι φορολογικές της υποχρεώσεις μέχρι την ημερομηνία αυτή έχουν καταστεί οριστικές.

8.4. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	30/9/2008	31/12/2007
Αποθέματα ετοιμών προϊόντων	32.818	77.518
Α' και Β' ύλες και αναλώσιμα	20.821	20.821
Παραγωγή σε εξέλιξη	0	0
Απομείωση αποθεμάτων	(20.821)	(20.821)
Σύνολο	32.818	77.518
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	32.818	77.518

8.5. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρίας, αναλύονται ως εξής:

	<u>30/9/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Πελάτες	69.517	83.976
Απαιτήσεις από Κατασκευαστικά Συμβόλαια	3.046.996	3.046.996
Επιταγές Εισπρακτέες	0	0
Απομείωση απαιτήσεων πελατών	(48.107)	(48.107)
Καθαρές Εμπορικές Απαιτήσεις	3.068.406	3.082.865

Το ποσό «Απαιτήσεις από κατασκευαστικά συμβόλαια» αφορά προσύμφωνο πώλησης καταστημάτων που υπογράφηκε την 31η Δεκεμβρίου 2004. Το προσύμφωνο αντιμετωπίστηκε ως κατασκευαστικό συμβόλαιο. Ο αγοραστής έχει καταβάλει ταμειακές προκαταβολές ύψους €3.047.232 οι οποίες εμφανίζονται στο κονδύλι του παθητικού «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις».

Για τις ανωτέρω απαιτήσεις δεν υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος.

8.6. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>30/9/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Χρεώστες Διάφοροι	54.187	48.890
Χρεώστες Επίδικοι	3.519.960	3.519.960
Απαιτήσεις Από Ελληνικό Δημόσιο	59.355	69.499
Απομείωση απαιτήσεων	(3.494.636)	(3.494.636)
Καθαρές απαιτήσεις Χρεωστών	138.865	143.712

Την 30^η Σεπτεμβρίου 2008 το κονδύλι «Χρεώστες Επίδικοι» 3.519.959,50€ περιλαμβάνει: α) ποσό ύψους 423.325,60€ από την 'Κ.ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΑΤΕ', β) ποσό ύψους 3.096.633,90€ από την «ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ». Παράλληλα η εταιρεία εμφανίζει πιστωτικό υπόλοιπο στην «ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ», ύψους 25.323,18 €. Η συμψηφισμένη απαίτηση των παραπάνω ανέρχεται σε ποσό 3.494.636,32€. Την 30η Δεκεμβρίου 2005, η εταιρεία άσκησε αγωγή στην «ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ», ύψους 3.519.959,50€ για τις συνολικές απαιτήσεις της από τις δύο εταιρείες. Η αγωγή αυτή θα συζητηθεί στα αρμόδια δικαστήρια την 18^η Φεβρουαρίου 2009. Η διοίκηση της εταιρείας έχει ήδη προβεί σε απομείωση της συμψηφισμένης απαίτησης ποσού 3.494.636,32€.

8.7. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 6.722.100 κοινές πλήρως εξοφλημένες μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,47 η κάθε μία. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε € 9.881.487,00. Οι μετοχές της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Το υπέρ το άρτιο μετοχικό κεφάλαιο συνολικού ποσού 1.474.968 της Εταιρείας προέκυψε από την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερη της ονομαστικής τους αξίας.

Κατά τη διάρκεια της παρουσιαζόμενης περιόδου (και της αντίστοιχης συγκριτικής) δεν εκδόθηκαν νέες μετοχές ούτε σημειώθηκε καμία μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

8.8. Λοιπά Αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικά Εύλογης Αξίας	Σύνολο
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2006	370.716	731.769	91.483	3.979	31.689.468	32.887.416
Μεταβολές κατά την διάρκεια της περιόδου	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2007	370.716	731.769	91.483	3.979	31.689.468	32.887.416
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2007	370.716	731.769	91.483	3.979	31.689.468	32.887.416
Μεταβολές κατά την διάρκεια της περιόδου	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2008	370.716	731.769	91.483	3.979	31.689.468	32.887.416

Το τακτικό αποθεματικό έχει σχηματιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Εμπορικού Νόμου 2190/1920.

Στα Λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνονται αυτά που έχουν σχηματισθεί χωρίς υποχρεωτική διάταξη της Ελληνικής εταιρικής νομοθεσίας και έχει καταβληθεί ο αναλογούν φόρος κατά το χρόνο του σχηματισμού τους.

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 φορολόγηση αυτών γίνεται με τους συντελεστές που θα ισχύουν κατά το χρόνο της διανομής τους, η οποία αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Το αποθεματικό εύλογης αξίας αφορά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των οικοπέδων της εταιρείας κατά την 31^η Μαρτίου 2006. Η αξία του αποθεματικού αυτού είναι μειωμένη κατά τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, ο οποίος θα προκύψει στο μέλλον κατά την ανάκτηση της αξίας των παγίων στοιχείων που αφορά (βλέπε και σχετική σημείωση 9.1).

8.9. Δανειακές υποχρεώσεις

	30/9/2008	31/12/2007
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογίες	4.268.022	3.723.022
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	4.268.022	3.723.022
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	0	0
Τραπεζικός δανεισμός	0	51.641
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	0	51.641
Σύνολο δανείων	4.268.022	3.774.662

Η εξυπηρέτηση του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

	30/9/2008	31/12/2007
Μέσα σε 2 έτη	4.268.022	3.723.022
Μεταξύ 2 και 5 ετών	0	0
	4.268.022	3.723.022

Εντός του 2008, κατόπιν αποφάσεων του ΔΣ της εταιρείας, εκδόθηκαν ομολογίες αξίας € 545.000, ετήσιου επιτοκίου 1,8% και οι οποίες αναλήφθηκαν από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας, την «REMCO HOLDINGS A.E.».

Στην τρέχουσα περίοδο δεν υπήρξαν εξοφλήσεις ομολογιών.

Η εταιρεία για τους δεδουλευμένους τόκους εξυπηρέτησης των δανείων επιβαρύνει τα αποτελέσματα της εκάστοτε διαχειριστικής περιόδου.

8.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την Εταιρία αναγνωρίζονται εφ' όσον υπάρχουν παρούσες νομικές ή τεκμαρτές υποχρεώσεις ως συνέπεια παλαιότερων γεγονότων, εφ' όσον υπάρχει πιθανότητα εκκαθάρισης τους μέσω εκρών πόρων, και εφ' όσον η υποχρέωση του ποσού μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία των εξόδων που θα απαιτηθούν.

Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον υπάρχει πιθανότητα εισροής οικονομικών οφελών.

Δεν συνέτρεξαν άλλοι λόγοι σχηματισμού προβλέψεων πέραν της πρόβλεψης αποζημίωσης του προσωπικού ποσού 8.317,84 €.

8.11. Προμηθευτές

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών συναφών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	<u>30/9/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Προμηθευτές	36.294	288.126
Επιταγές Πληρωτέες	6.961	2.899
Σύνολο	<u>43.255</u>	<u>291.025</u>

8.12. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	<u>30/9/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Προκαταβολές πελατών	3.047.756	3.052.756
Δεδουλευμένα έξοδα	171.931	100.528
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	8.080	12.040
Πιστωτές	33.824	28.977
Σύνολο	<u>3.261.591</u>	<u>3.194.302</u>

Στο κονδύλι «Προκαταβολές πελατών» περιλαμβάνεται ποσό ύψους 3.047.232 € για πώληση καταστημάτων. Η εταιρεία έχει εισπράξει το συνολικό τίμημα της αξίας των εν λόγω ακινήτων και έχει υπογράψει συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο για την μεταβίβαση τους.

8.13. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	<u>30/9/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού	16.552	14.020
Φόροι τέλη αμοιβών τρίτων	1.112	800
Ειδικό τέλος ακίνητης περιουσίας	0	0
Λοιποί φόροι τέλη	0	297
Διευθετημένες οφειλές φόρων τελών	0,00	7.786
Σύνολο	<u>17.664</u>	<u>22.902</u>

8.14. Κύκλος εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας έχει ως εξής:

	1/1 - 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007
Ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας	0	0
Πωλήσεις ακινήτων (εμπορεύματα)	53.179	0
Έσοδα ενοικίων αποθήκευσης	0	0
Έσοδα εκμίσθωσης ιδιόκτητων ακινήτων	0	5.400
Έσοδα διαχείρισης	114.000	20.600
Σύνολο	167.179	26.000

8.15. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007
Κόστος οικοδομών	44.700	0
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	49.500	15.500
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	0	1.380
	94.200	16.880

8.16. Έξοδα διοίκησης

	1/1 - 30/9/2008	1/1 -30/9/2007
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	205.707	221.731
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	45.568	42.164
Παροχές τρίτων	23.762	21.729
Φόροι - τέλη	24.275	28.136
Διάφορα έξοδα	35.546	40.767
Αποσβέσεις	5.330	7.265
Προβλέψεις	8.318	1.398
Σύνολο	348.506	363.189

8.17. Ζημιές ανά μετοχή

Οι Ζημιές ανά μετοχή για την Εταιρεία, αναλύονται ως εξής:

	<u>30/9/2008</u>	<u>30/9/2007</u>
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	(331.628)	(405.587)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	6.722.100	6.722.100
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	<u>(0,0493)</u>	<u>(0,0603)</u>

8.18. Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Α) Η εταιρεία έχει ασκήσει έφεση κατά απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών η οποία επιδίκασε το ποσό των € 11.153,46 σε παλαιό εργαζόμενο της, ο οποίος διεκδικούσε για δεδουλευμένους μισθούς και υπερωρίες το ποσό των € 25.117,73.

Β) Την 17/2/2009 θα συζητηθεί αγωγή κατά της εταιρείας ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε Ο ενάγων διεκδικεί αποζημίωση ύψους 2.000,00 ευρώ για ματαίωση από πλευράς εταιρείας αγοραπωλησίας διαμερίσματος στο συγκρότημα Άγιου Ιωάννη Ρέντη.

Γ) Την 16/2/2009 θα συζητηθεί αγωγή κατά της εταιρείας ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. Ο ενάγων διεκδικεί αποζημίωση ύψους 8.050,00 ευρώ για ζημιά που υπέστη το διαμέρισμά του.

Δ) Την 15/10/2009 θα συζητηθεί αγωγή κατά των εταιρειών α) STABILTON Α.Ε β) ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε γ) ΜΠΑΛΑΦΑΣ Α.Ε δ) κατά του νόμιμου εκπροσώπου της STABILTON Α.Ε . Οι ενάγοντες διεκδικούν αποζημίωση ύψους 43.000 ευρώ για ματαίωση από πλευράς STABILTON Α.Ε αγοραπωλησίας διαμερίσματος στο συγκρότημα Άγιου Ιωάννη Ρέντη.

Για τις ανωτέρω δικαστικές υποθέσεις η εταιρεία εκτιμά ότι θα απορριφθούν και δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της.

Η εταιρεία την 30^η Δεκεμβρίου 2005 κατέθεσε αγωγή κατά της ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ διεκδικώντας το ποσό των 3.519.959,50 ευρώ. Το ποσό αυτό αφορά κυρίως πληρωμές που έγιναν για κάλυψη υποχρεώσεων της εν λόγω εταιρείας, για τις οποίες υποχρεώσεις η Ελβιεμέκ είχε παράσχει την εγγύηση της. Το ανωτέρω ποσό δεν έχει αμφισβητηθεί από την ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ και αποδεικνύεται πλήρως από τα στοιχεία που έχει στην διάθεσή της η εταιρεία. Δικάσιμος, κατόπιν αναβολής, είχε ορισθεί η 6^η Φεβρουαρίου 2008, αλλά λόγω αποχής των δικηγόρων η υπόθεση αναβλήθηκε εκ νέου για την 18^η Φεβρουαρίου 2009.

8.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία ελέγχεται από την οικογένεια Νικολάου Ρεμαντά μέσω των εταιρειών Remco Holdings AE & Τριτων AE οι οποίες κατέχουν το 49,26% & 23,79% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Ελβιεμεκ αντίστοιχα.

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με τα διοικητικά στελέχη της εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

	1/1 - 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007
Παροχές προς βασικά διοικητικά στελέχη		
Αμοιβές & βραχυπροθεσμες παροχές	182.318	170.053

	30/9/2008	31/12/2007
Υποχρεώσεις προς βασικά διοικητικά στελέχη		
Αμοιβές & βραχυπροθεσμες παροχές	595	22.521

Οι συναλλαγές & τα υπόλοιπα, με τα λοιπά, κατά το ΔΛΠ 24 συνδεδεμένα μέρη, έχουν ως εξής:

	1/1 - 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007
Παροχή υπηρεσιών προς:		
Συγγενείς εταιρείες	0	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	101.700,00	100

	1/1 - 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007
Λήψη υπηρεσιών από:		
Συγγενείς εταιρείες	38.422	24.589
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	17.188	16.579

	1/1 - 30/9/2008	1/1 - 30/9/2007
Δανειοδότηση από:		
Συγγενείς εταιρείες	574.878,00	998.850,00
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0	200.000,00

	30/9/2008	31/12/2007
Υπόλοιπα από παρ. υπηρεσιών προς:		
Συγγενείς εταιρείες	0	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	767	767

	30/9/2008	31/12/2007
Υπόλοιπα από λήψη υπηρεσιών από:		
Συγγενείς εταιρείες	96.572	58.149
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	58.116	263.620

	30/9/2008	31/12/2007
Υπόλοιπα από δανειοδότηση από:		
Συγγενείς εταιρείες	3.084.293	2.509.415
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.217.110	1.217.110

Για τις συναλλαγές αυτές δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις και δεν έχουν σχηματιστεί προβλέψεις επισφάλειας για τα υπόλοιπά τους.

8.20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις και αποτελούνται από σελ. 25, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου μας της 18/11/2008.

ΑΘΗΝΑ, 18/11/2008

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ – ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΦΡΑΓΚΙΣΚΑΚΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 15081