



ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από
1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2009
(Ν. 3556/2007, άρθρο 6)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Παρουσίασης

**Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις
για την εννεάμηνη περίοδο από
1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2009**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01/01 – 30/09/2009, είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ» την 20/11/2009 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.

Μαρούσι, 23 Νοεμβρίου 2009

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ρεμαντάς Νικόλαος
Α.Τ. ΑΒ 615683

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	4
2. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	6
3. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	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.....	13
8.1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	13
8.2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	15
8.3. Αναβαλλόμενος φόρος	15
8.4. Αποθέματα	16
8.5. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις.....	16
8.6. Λοιπές απαιτήσεις.....	17
8.7. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.	17
8.8. Λοιπά Αποθεματικά.....	18
8.9. Δανειακές υποχρεώσεις	19
8.10. Προβλέψεις	19
8.11. Προμηθευτές.....	20
8.12. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	20
8.13. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	20
8.14. Κύκλος εργασιών.....	21
8.15. Κόστος πωληθέντων	21
8.16. Έξοδα διοίκησης	21
8.17. Ζημιές ανά μετοχή.....	22
8.18. Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις.....	22
8.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	22
8.20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	24



ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ
Φ. Νέγρη 3 – 11257 Αθήνα
Τηλ. 210 8691100 – Fax 210 8617328
Site: www.solae.gr e-mail: solaeoe@otenet.gr

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 τη συνημμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της “ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ” της 30ης Σεπτεμβρίου 2009, τις σχετικές καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εννεάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική 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 οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της εργασίας επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης 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 ουσιαστικά μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελεγκτικής και επομένως, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα επισκόπησης

Με βάση τη 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 ουσιώδη 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, 23 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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

2. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημείωση	1/1/09 - 30/09/2009	1/1/08 - 30/09/2008	1/7/09 - 30/9/2009	1/7/08 - 30/9/2008
Κύκλος εργασιών	8.14	47.947,08	167.178,54	13.323,54	40.900,00
Κόστος Πωληθέντων	8.15	(22.500,00)	(94.200,49)	(7.500,00)	(19.096,42)
Μικτό Κέρδος (Ζημιά)		25.447,08	72.978,05	5.823,54	21.803,58
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης		0,00	170,95	0,00	47,66
Έξοδα διάθεσης		0,00	0,00	0,00	0,00
Έξοδα διοίκησης	8.16	(435.826,88)	(348.505,67)	(148.083,40)	(109.300,03)
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης		(4.639,63)	(156,14)	0,00	(153,77)
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(415.019,43)	(275.512,81)	(142.259,86)	(87.602,56)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα		29,66	87,59	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά Έξοδα		(61.294,86)	(56.202,42)	(21.835,65)	(19.632,06)
Ζημιές προ φόρων		(476.284,63)	(331.627,64)	(164.095,51)	(107.234,62)
Μείον: Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00	0,00	0,00
Ζημιές μετά από φόρους (α)		(476.284,63)	(331.627,64)	(164.095,51)	(107.234,62)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (β)		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (α) + (β)		(476.284,63)	(331.627,64)	(164.095,51)	(107.234,62)
Βασικά Κέρδη (Ζημιές) ανά Μετοχή	8.17	(0,0709)	(0,0493)	(0,0244)	(0,0160)

3. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	30/9/2009	31/12/2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	8.1	47.176.527,47	47.151.029,70
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8.2	647,05	899,58
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις		5.865,46	5.867,02
		47.183.039,98	47.157.796,30
Κυκλοφοριακά Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8.4	32.817,64	32.817,64
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	8.5	3.068.430,15	3.068.114,55
Λοιπές Απαιτήσεις	8.6	132.566,05	124.628,60
Λοιπά Κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού		15.595,93	2.794,95
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		30.985,80	25.203,09
		3.280.395,57	3.253.558,83
Σύνολο Ενεργητικού		50.463.435,55	50.411.355,13
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8.7	9.881.487,00	9.881.487,00
Υπερ Το Άρτιο	8.7	1.474.967,88	1.474.967,88
Λοιπά αποθεματικά	8.8	35.000.047,46	35.000.047,46
Αποτελέσματα Εις Νέον		(12.627.758,36)	(12.151.473,73)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		33.728.743,98	34.205.028,61
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	8.9	4.593.906,87	4.388.021,87
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8.3	8.450.524,91	8.450.524,91
Προβλέψεις για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου του από την υπηρεσία ...		77.241,70	73.789,45
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων		13.121.673,48	12.912.336,23
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	8.11	97.652,18	39.619,69
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	8.13	5.735,07	15.125,78
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	8.9	179.873,00	0,00
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	8.12	3.329.757,84	3.239.244,82
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		3.613.018,09	3.293.990,29
Σύνολο Υποχρεώσεων		16.734.691,57	16.206.326,52
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		50.463.435,55	50.411.355,13

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 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
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 1η Ιανουαρίου 2009	9.881.487,00	1.474.967,88	33.802.099,62	1.197.947,84	(12.151.473,73)	34.205.028,61
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01- 30/9/2009	0,00	0,00	0,00	0,00	(476.284,63)	(476.284,63)
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2009	9.881.487,00	1.474.967,88	33.802.099,62	1.197.947,84	(12.627.758,36)	33.728.743,98

5. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1/1/09 - 30/9/2009	1/1/08 - 30/9/2008
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από απαιτήσεις	57.057,00	198.297,54
Πληρωμές σε προμηθευτές, εργαζομένους, κλπ.	(426.553,92)	(670.123,09)
Πληρωμές (εισπράξεις επιστροφών) φόρων	0,00	0,00
Τόκοι πληρωθέντες	(1.100,42)	(1.971,03)
Σύνολο εισροών / εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>(370.597,34)</u>	<u>(473.796,58)</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Πληρωμές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων	(17.044,35)	(9.291,12)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων	7.636,74	0,00
Εισπράξεις (πληρωμές) από πώληση (αγορά) θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών κλπ	0,00	0,00
Εισπράξεις (πληρωμές) από πώληση (αγορά) επενδυτικών τίτλων (μετοχών,	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	29,66	87,59
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>(9.377,95)</u>	<u>(9.203,53)</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	385.758,00	574.878,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	(50.000,00)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>385.758,00</u>	<u>524.878,00</u>
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	<u>5.782,71</u>	<u>41.877,89</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	25.203,09	5.304,18
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>30.985,80</u>	<u>47.182,07</u>

6. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΗΓΗΣΕΙΣ

6.1. Φύση Δραστηριοτήτων

Η εταιρία ιδρύθηκε το έτος 1945 με τη μορφή ομόρρυθμης εταιρείας και μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρεία το έτος 1960, με αρχική επωνυμία «ΕΛΒΙΕΜΕΚ Χρήστος Φασσέας και Χρήστος Λάμπρου Ελληνική Βιομηχανία Εκρηκτικών και Πυρομαχικών Ανώνυμη Εταιρεία». Η επωνυμία της εταιρείας μεταβλήθηκε το 1980 σε «ΕΛΒΙΕΜΕΚ Ελληνική Βιομηχανία Εκρηκτικών και Πυρομαχικών Ανώνυμη Εταιρεία» και το 2006, κατόπιν απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, σε «ΕΛΒΙΕΜΕΚ Αξιοποίηση Ακινήτων – Εμπορευματικά Κέντρα», που είναι η επωνυμία της εταιρείας σήμερα.

Η έδρα της εταιρείας βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου (οδός Αγίου Κωνσταντίνου 40, Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ», Τ.Κ. 151 24).

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 5^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 340.000 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
- Χώρος χονδρικών πωλήσεων – outlet

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.

Ήδη όμως τους τελευταίους μήνες παρατηρείται κινητοποίηση των αρμοδίων υπηρεσιών, κυρίως του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ το οποίο παρουσίασε το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αττικής αλλά και σχέδιο Κ.Υ.Α. για τους όρους πολεοδόμησης των εμπορευματικών κέντρων.

Αναφορικά με την αξιοποίηση της έκτασης της εταιρείας στο Τάχυ Θηβών, η εταιρεία έχει αποφασίσει τη δημιουργία φωτοβολταϊκού πάρκου. Στις 18/03/2008 η Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας, με επιστολή της, γνωμοδότησε ότι πληρούνται τα κριτήρια του Ν. 3468/2006 για την επένδυση αυτή, στη συνέχεια, με απόφαση του Αντινομάρχη Βοιωτίας, εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι του φωτοβολταϊκού σταθμού. Στις 15/12/2008 η εταιρεία έλαβε, δυνάμει της υπ'αρ. Δ6/Φ16.145/22426 απόφασης του Υπουργού Ανάπτυξης, άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από φωτοβολταϊκό σταθμό, ισχύος 1.971MW.

Η εταιρεία στην παρούσα φάση και αφού αποδέχτηκε την προσφορά διασύνδεσης του φωτοβολταϊκού σταθμού που της κοινοποίησε η ΔΕΣΜΗΕ (Διαχειριστής Ελληνικού Συστήματος Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας Α.Ε.) στις 3/6/2009, θα υποβάλλει τα απαραίτητα έγγραφα για την έκδοση από την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδος, της άδειας λειτουργίας.

6.2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων και λογιστικές αρχές

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30/9/2009 αφορούν το πρώτο εννάμηνο της χρήσης 2009. 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 το Σεπτέμβριο του 2009.

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 2008.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 30/9/2008 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και τις διερμηνείες που είχαν εκδοθεί και ήταν σε ισχύ κατά το Σεπτέμβριο του 2008.

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

Δεδομένου του στόχου της εταιρείας για αξιοποίηση των ιδιοκτησιών της, όπως περιγράφεται στην παρ. 6.1, δεν συντρέχουν λόγοι κατανομής του ενεργητικού & των υποχρεώσεων της, σε επιχειρηματικούς τομείς, πλην όμως παρουσιάζεται η ανάλυση κατ'είδος των εσόδων.

	1/01/09 - 30/09/09		
	Πωλήσεις Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις ανά τομέα	0	47.947	47.947
Καθαρές πωλήσεις	0	47.947	47.947
Μικτά κέρδη		25.447	25.447
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων			(415.019)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα			(61.265)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων			(476.285)
Φόρος εισοδήματος			0
Καθαρό κέρδος (ζημιά)			(476.285)

	1/01/08 - 30/09/08		
	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)

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 Οινοφύτων, Βοιωτίας
Οικόπεδο Πύλης, Βοιωτίας
Οικόπεδο Τάχου Θηβών, Βοιωτίας
Οικόπεδο Αγίου Θωμά, Οινοφύτων 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	47.665.613	49.188	49.347	433.991	48.198.139
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(30.316)	(49.279)	0	(1.060.017)
Λογιστική αξία την 31η Δεκεμβρίου 2007	46.685.192	18.872	68	433.991	47.138.122
Αξία κτήσης ή αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	47.665.613	52.446	48.064	433.991	48.200.114
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(34.638)	(44.762)	0	(1.059.822)
Λογιστική αξία την 30η Σεπτεμβρίου 2008	46.685.192	17.808	3.302	433.991	47.140.293
Μικτή Λογιστική αξία	47.665.613	52.446	48.064	446.491	48.212.614
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(36.117)	(45.046)	0	(1.061.585)
Λογιστική αξία την 31η Δεκεμβρίου 2008	46.685.192	16.330	3.018	446.491	47.151.030
Μικτή Λογιστική αξία	47.665.613	51.357	48.064	454.005	48.219.039
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(16.196)	(45.893)	0	(1.042.511)
Λογιστική αξία την 30η Σεπτεμβρίου 2009	46.685.192	35.160	2.171	454.005	47.176.527

	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Λογιστική αξία την 31η 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	0	5.058	0	5.058
Αντιλογισμός απαξίωσης	0	0	142	0	142
Λογιστική αξία την 30η Σεπτεμβρίου 2008	46.685.192	17.808	3.302	433.991	47.140.293
Λογιστική αξία την 31η Δεκεμβρίου	46.685.192	16.330	3.018	446.491	47.151.030
Προσθήκες	0	34.857	0	7.514	42.371
Πωλήσεις - Μειώσεις	0	(35.947)	0	0	(35.947)
Αποσβέσεις	0	(4.083)	(934)	0	(5.017)
Μειώσεις αποσβέσεων	0	24.003	0	0	24.003
Αντιλογισμός απαξίωσης	0	0	87	0	87
Λογιστική αξία την 30η Σεπτεμβρίου 2009	46.685.192	35.160	2.171	454.005	47.176.527

8.2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Software	
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.011)
Λογιστική αξία την 31η Δεκεμβρίου 2007	0
Αξία κτήσης	12.497
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.336)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2008	1.161
Μικτή Λογιστική αξία	12.497
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.597)
Λογιστική αξία την 31η Δεκεμβρίου 2008	900
Αξία κτήσης	12.497
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.850)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2009	647

Software	
Λογιστική αξία την 31η Δεκεμβρίου 2007	0
Προσθήκες	1.486
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(325)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2008	1.161
Λογιστική αξία την 31η Δεκεμβρίου 2008	900
Προσθήκες	0
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(253)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2009	647

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:

	30/9/2009		31/12/2008	
	Απαιτηση	Υποχρέωση	Απαιτηση	Υποχρέωση
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	-	10.563.156	-	10.563.156
Μειον: Διαφορά αποτίμησης με συντελεστή 20%		(2.112.631)		(2.112.631)
Σύνολο	0	8.450.525	0	8.450.525

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος στον οποίο υπόκειται η εταιρεία είναι για το 2009 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 αποσβέσιμων 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. Η φορολογική επίδραση η οποία θα επέλθει κατά την ανάκτηση της αξίας αυτών των παγίων στοιχείων αναμένεται να γίνει μακροπρόθεσμα και ως εκ τούτου η σχετική αναβαλλόμενη υποχρέωση απεικονίζεται στο μακροπρόθεσμο μέρος των στοιχείων του παθητικού. Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος που χρησιμοποιήθηκε για την αναγνώριση αυτής της υποχρέωσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και την καλύτερη δυνατή πληροφόρηση της εταιρείας, μετά και την δημοσίευση του Ν.3697/2008, είναι 20%.

8.4. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	30/9/2009	31/12/2008
Αποθέματα ετοιμών προϊόντων	32.818	32.818
Α' και Β' ύλες και αναλώσιμα	20.821	20.821
Παραγωγή σε εξέλιξη	0	0
Απομείωση αποθεμάτων	(20.821)	(20.821)
Σύνολο	32.818	32.818
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	32.818	32.818

8.5. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

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

	30/9/2009	31/12/2008
Πελάτες	59.416	59.416
Απαιτήσεις από Κατασκευαστικά Συμβόλαια	3.047.312	3.046.996
Απομείωση απαιτήσεων πελατών	(38.297)	(38.297)
Καθαρές Εμπορικές Απαιτήσεις	3.068.430	3.068.115

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:

	30/9/2009	31/12/2008
Χρεώστες Διάφοροι	45.270	41.658
Χρεώστες Επίδικοι	3.519.960	3.519.960
Απαιτήσεις Από Ελληνικό Δημόσιο	61.973	57.648
Απομείωση απαιτήσεων	(3.494.636)	(3.494.636)
Καθαρές απαιτήσεις Χρεωστών	132.566	124.629

Την 30η Σεπτεμβρίου 2009, το κονδύλι «Χρεώστες Επίδικοι» 3.519.959,50 € περιλαμβάνει: α) ποσό ύψους 423.325,60 € από την Ύ.ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΑΤΕ', β) ποσό ύψους 3.096.633,90 € από την «ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ».

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. Στην συνέχεια η διοίκηση της εταιρείας συμψήφισε υποχρέωση της ποσού € 25.323,18 προς την «ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ» και προέβη σε απομείωση του υπολοίπου της απαίτησης.

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 την 31η 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 την 30η Σεπτεμβρίου 2008	370.716	731.769	91.483	3.979	31.689.468	32.887.416
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2008	370.716	731.769	91.483	3.979	33.802.100	35.000.047
Μεταβολές κατά την διάρκεια της περιόδου	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 30η Σεπτεμβρίου 2009	370.716	731.769	91.483	3.979	33.802.100	35.000.047

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 8.1).

8.9. Δανειακές υποχρεώσεις

	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογίες	4.593.907	4.388.022
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	<u>4.593.907</u>	<u>4.388.022</u>
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Βραχυπρόθεσμα δάνεια από βασικό μέτοχο (έναντι έκδοσης ομολογιών)	179.873	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	<u>179.873</u>	<u>0</u>
Σύνολο δανείων	<u>4.773.780</u>	<u>4.388.022</u>

Η εξυπηρέτηση του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Μέσα σε 2 έτη	4.593.907	4.388.022
Μεταξύ 2 και 5 ετών	0	0
	<u>4.593.907</u>	<u>4.388.022</u>

Εντός του 2009, κατόπιν αποφάσεων του ΔΣ της εταιρείας, εκδόθηκαν ομολογίες αξίας € 205.885,00 ετήσιου επιτοκίου 1,8% και οι οποίες αναλήφθηκαν από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας, την «REMCO HOLDINGS Α.Ε.».

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 αντανακλούν 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 3.452,25 €.

8.11. Προμηθευτές

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

	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Προμηθευτές	73.649	39.090
Επιταγές Πληρωτέες	24.003	530
Σύνολο	<u>97.652</u>	<u>39.620</u>

8.12. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Προκαταβολές πελατών	3.047.232	3.047.232
Δεδουλευμένα έξοδα	273.545	178.687
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	7.626	12.614
Έσοδα επόμενης περιόδου	0	0
Πιστωτές	1.355	712
Σύνολο	<u>3.329.758</u>	<u>3.239.245</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>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού	4.655	14.526
Φόροι τέλη αμοιβών τρίτων	1.000	600
Λοιποί φόροι - τέλη	80	0
Σύνολο	<u>5.735</u>	<u>15.126</u>

8.14. Κύκλος εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας έχει ως εξής:

	1/1/09 - 30/09/2009	1/1/08 - 30/9/2008
Ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας	0	0
Πωλήσεις ακινήτων (εμπορεύματα)	0	53.179
Έσοδα ενοικίων αποθήκευσης	0	0
Έσοδα εκμίσθωσης ιδιόκτητων ακινήτων	0	0
Έσοδα διαχείρισης	47.947	114.000
Σύνολο	47.947	167.179

8.15. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 0/09/2009	1/1 - 30/9/2008
Κόστος οικοδομών	0	44.700
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	22.500	49.500
	22.500	94.200

8.16. Έξοδα διοίκησης

	1/1 - 30/9/2009	1/1 - 30/9/2008
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	257.361	205.707
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	81.903	45.568
Παροχές τρίτων	24.312	23.762
Φόροι - τέλη	24.697	24.275
Διάφορα έξοδα	38.833	35.546
Αποσβέσεις	5.269	5.330
Προβλέψεις	3.452	8.318
Σύνολο	435.827	348.506

8.17. Ζημιές ανά μετοχή

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

	30/9/2009	30/9/2008
Κέρδη(Ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(476.285)	(331.628)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	6.722.100	6.722.100
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	<u>(0,0709)</u>	<u>(0,0493)</u>

8.18. Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Α) Η εταιρεία έχει ασκήσει έφεση κατά της απόφασης που την υποχρέωσε να καταβάλει το ποσό των 2.000,00 ευρώ, προκαταβολή που είχε δοθεί για την αγορά διαμερίσματος στο συγκρότημα Άγιου Ιωάννη Ρέντη. Δικάσιμος έχει οριστεί η 4.11.2011.

Β) Την 16/2/2009 συζητήθηκε αγωγή κατά της εταιρείας ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. στην οποία ο ενάγων διεκδικούσε αποζημίωση ύψους 8.050,00 ευρώ για ζημιά που υπέστη το διαμέρισμά του. Καθώς η απόφαση που εκδόθηκε απέρριψε την αγωγή ως αόριστη, ο ενάγων κατέθεσε νέα αγωγή, με την οποία διεκδικεί το ποσό των 11.982,62€ αυτή τη φορά, και η οποία θα εκδικαστεί την 2.4.2012.

Γ) Η αγωγή που θα συζητείτο την 15/10/2009 κατά των α) STABILTON Α.Ε β) ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε γ) ΜΠΑΛΑΦΑΣ Α.Ε δ) κατά του νόμιμου εκπροσώπου της STABILTON Α.Ε ματαιώθηκε με πρωτοβουλία των εναγόντων.

Δ) Η αγωγή της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. κατά της ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. που εκδικάστηκε στις 18/2/2009 έγινε δεκτή, αναγνωρισθείσας έτσι της οφειλής της ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ προς την ΕΛΒΙΕΜΕΚ, εκ ποσού 3.519.959,50 ευρώ.

Ε) 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. Δεν έχει οριστεί ακόμα δικάσιμος.

ΣΤ) Επί της έφεσης που είχε ασκήσει η εταιρεία κατά της απόφασης Ειρηνοδικείου, η οποία επιδίκασε το ποσό των €2.934,70 στον ενάγοντα για την προκαταβολή που είχε δοθεί για την αγορά διαμερίσματος στον Ρέντη, εκδόθηκε η υπ'αρ. 6588/10.09.2009 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία απέρριψε την έφεση και επικύρωσε την πρωτόδικη απόφαση. Οικονομικές συνέπειες δεν προκύπτουν για την εταιρεία από την έκδοση της απόφασης αυτής, καθώς, λόγω προσωρινής εκτελεστότητας της απόφασης του Ειρηνοδικείου, το ποσό έχει ήδη καταβληθεί.

8.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία ελέγχεται από την οικογένεια Νικολάου Ρεμαντά μέσω των εταιρειών Remco Holdings AE & Τριτων ΑΕ 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:

	<u>1/1 - 30/09/2009</u>	<u>1/1 - 30/09/2008</u>
Παροχές προς βασικά διοικητικά στελέχη		
Αμοιβές & βραχυπροθεσμες παροχές	182.650	182.318

	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Υποχρεώσεις προς βασικά διοικητικά στελέχη		
Αμοιβές & βραχυπροθεσμες παροχές	1.286	692

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

Παροχή υπηρεσιών προς:	<u>1/1 - 30/09/2009</u>	<u>1/1 - 30/09/2008</u>
Συγγενείς εταιρείες	0	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	47.947	101.700

Λήψη υπηρεσιών από:	<u>1/1 - 30/09/2009</u>	<u>1/1 - 30/09/2008</u>
Συγγενείς εταιρείες	42.665	38.422
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	17.496	17.188

Δανειοδότηση από:	<u>1/1 - 30/09/2009</u>	<u>1/1 - 30/09/2008</u>
Συγγενείς εταιρείες	385.758	574.878,00
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0	0,00

Υπόλοιπα από παρ. υπηρεσιών προς:	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Συγγενείς εταιρείες	0	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	767	767

Υπόλοιπα από λήψη υπηρεσιών από:	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Συγγενείς εταιρείες	155.795	113.130
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	81.278	63.782

Υπόλοιπα από δανειοδότηση από:	<u>30/9/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Συγγενείς εταιρείες	3.556.670	3.170.912
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.

Μαρούσι, 20 Νοεμβρίου 2009

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