



ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31^Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Παρουσίασης

**Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για την δωδεκάμηνη περίοδο από
1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01/01 – 31/12/2007 είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ-ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ» την 26/03/2008 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.elviemek.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 και του Ομίλου, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Επίσης, επισημαίνεται ότι, χάριν απλοποίησης, στα δημοσιευθέντα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία έχουν γίνει ορισμένες συμπιέξεις και ανακατατάξεις κονδυλίων.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2008
Δ/νων Σύμβουλος

Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών

Ρεμαντάς Νικόλαος
Α.Τ. Ν 033760

Δαρμής Αντώνιος
Α.Τ. Χ 076628

Ιωάννης Βλάχος
Α.Τ. Ν 170813
Αρ. Αδείας 17243 – Α' Τάξης

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας

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

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της “ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ” που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2007, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περιλήψη 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 σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την 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 την 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 έλεγχο 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 εύλογη διασφάλιση ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την 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 σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις και 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 θεμελίωση της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη ως προς τα συμπεράσματα του ελέγχου μας, εφιστούμε την προσοχή σας, στο γεγονός ότι η συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας εξαρτάται από την πορεία του κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και από την υλοποίηση των επενδυτικών της σχεδίων (§ 6 των επεξηγηματικών σημειώσεων).

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων.

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις πληροφορίες* που προβλέπονται από τα άρθρα 43^α παράγραφος 3 του Κ.Ν. 2190/20, καθώς και από το άρθρο 11^α του Ν.3371/2005 και το περιεχόμενό της είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις

ΑΘΗΝΑ, 27 ΜΑΡΤΙΟΥ 2008

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

ΕΛΒΙΕΜΕΚ ΑΕ
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 2007
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρουσιάζουμε την οικονομική κατάσταση για την κλειόμενη χρήση 1.1-31.12.2007 καθώς και την προβλεπόμενη πορεία για την τρέχουσα χρήση 1.1-31.12.2008. Η παρούσα συντάχθηκε σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του άρθρου 136 του Κ.Ν. 2190/1920, δεδομένου ότι η εταιρεία συντάσσει οικονομικές καταστάσεις, βάσει των υιοθετούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

1. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας την κλειόμενη χρήση και προοπτική της εταιρείας

Η εταιρεία κατά τη χρήση αυτή, και στα πλαίσια δραστηριοποίησής της στον τομέα παραγωγής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), υπέβαλε δύο αιτήματα προς τη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας για τη δημιουργία φωτοβολταϊκών πάρκων σε ιδιόκτητες εκτάσεις της. Η πρώτη, η οποία υποβλήθηκε στις 30/01/2007 (αρ. πρωτ. Ι-45582) αφορά την έκταση 154,390,24 τ.μ. της εταιρείας στη θέση «Σπηθάρι» ή «Δραγασιά» ή «Σημαδούρα» της κτηματικής περιφέρειας Ταχίου Θήβας, για εγκατάσταση μονάδας παραγωγής ενέργειας από φωτοβολταϊκά στοιχεία εγκατεστημένης ισχύος 1.971,2KW. Η δεύτερη, η οποία υποβλήθηκε στις 10/10/2007 (αρ. πρωτ. Γ-2921), αφορά την έκταση της εταιρείας στη θέση «Μάλθι-Φουσκένα» της Κοινότητας Πύλης του Ν. Βοιωτίας για την εγκατάσταση μονάδας παραγωγής ενέργειας από φωτοβολταϊκά συστήματα ισχύος 985,6 KW.

Ήδη στις 18/03/2008 η Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας, με επιστολή της, γνωμοδότησε ότι πληρούνται τα κριτήρια του Ν. 3468/2006 για την πρώτη ως άνω επένδυση στην περιοχή του Ταχίου Θήβας, η δε Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΠΠΕ) έχει ήδη προωθηθεί στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδος.

Την 04/10/2007 η εταιρεία ΤΡΙΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ Α.Ε. απέκτησε 1.599.046 μετοχές της εταιρείας, που αντιστοιχούν στο 23,79% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.

Την 18/10/2007 η εταιρεία REMCO HOLDINGS Α.Ε., βασικός μέτοχος της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε., δρώντας από κοινού με την εταιρεία ΤΡΙΤΩΝ Α.Ε., υπέβαλε υποχρεωτική δημόσια πρόταση για την αγορά των μετοχών της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. που δεν κατείχε κατά την ημερομηνία αυτή, έναντι τιμήματος 5,25€ ανά μετοχή. Το σχετικό Πληροφοριακό Δελτίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 15/11/2007. Κατά τη λήξη της περιόδου αποδοχής, την 18/12/2007, είχαν προσφερθεί 622.603 μετοχές της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε., που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,26% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας. Μετά το τέλος της δημόσιας πρότασης, η εταιρεία REMCO HOLDINGS Α.Ε. κατέχει πλέον το 49,26% των μετοχών της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.

Κατά το έτος 2007 η εταιρεία δεν πραγματοποίησε αξιόλογη εμπορική δραστηριότητα, με συνέπεια να εμφανίσει στις οικονομικές καταστάσεις της ζημία ποσού € 531 χιλιάδων, η οποία προέρχεται από τα έξοδα λειτουργίας της και την εξυπηρέτηση δανείων.

2. Λοιπές πληροφορίες

Σημαντικά γεγονότα που έχουν συμβεί από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης

Στα πλαίσια των μακρόπννων επενδυτικών της σχεδίων, η εταιρεία αναδιάρθρωσε το δανεισμό της, αποπληρώνοντας το βραχυπρόθεσμο δάνειό της. Για την αποπληρωμή αυτή, η Ελβιεμέκ εξέδωσε ομολογιακό δάνειο, το οποίο ανέλαβαν οι κύριοι μέτοχοί της, με ιδιαίτερα ευνοϊκούς για την εταιρεία, όρους.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, την 11η Φεβρουαρίου 2008 εξαλείφθηκε, δυνάμει της υπ'αρ. 9395Σ/2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η προσημείωση υποθήκης ποσού δύο εκατομμυρίων (2.000.000) ευρώ που είχε εγγραφεί σε ακίνητο της εταιρείας στον Άγιο Θωμά Βοιωτίας υπέρ της Τράπεζας Κύπρου.

Πέραν των ανωτέρω, δεν συνέβησαν σημαντικά γεγονότα, που να επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική θέση και την συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Οι όροι απασχόλησης των εργαζομένων της εταιρείας είναι σύμφωνοι με την κείμενη νομοθεσία.

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

3. Επεξηγηματική Έκθεση του άρθρου 11^α του Ν. 3371/2005

Α) Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 9.881.487 ευρώ, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρείται σε 6.722.100 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,47 ευρώ εκάστης. Όλες οι μετοχές της εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών στην κατηγορία επιτήρησης με τον κωδικό ΕΛΒΙΟ.

Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας.

Γ) Συμμετοχές κατά την έννοια του Π.Δ. 51/1992

Η εταιρεία δεν έχει συμμετοχές κατά την έννοια του Π.Δ. 51/1992.

Δ) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του Ν. 3556/2007

Οι μέτοχοι (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που κατέχουν στις 31.12.2007 άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας παρατίθενται στον κάτωθι πίνακα:

<u>ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ</u>	<u>ΜΕΤΟΧΕΣ</u>	<u>ΠΟΣΟΣΤΟ</u>
REMCO HOLDINGS S.A.	3.311.403	49,26%
ΤΡΙΤΩΝ Α.Ε.	1.599.046	23,79%
ΕΛΛΗΝΟΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.	1.089.753	16,21%

Σημειώνεται ότι, κατόπιν της δημόσιας πρότασης που αναφέρεται ανωτέρω υπό 1, ο κ. Νικόλαος Ρεμαντάς, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. και υπόχρεο πρόσωπο του άρθρου 10 του Ν. 3340/2005, ελέγχει, μέσω των εταιρειών REMCO HOLDINGS Α.Ε. και ΤΡΙΤΩΝ Α.Ε., το 73,05% των μετοχών της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.

Ε) Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της εταιρείας που να παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Ζ) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου σε κατόχους μετοχών της εταιρείας.

ΣΤ) Συμφωνίες μετόχων της εταιρείας

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της εταιρείας οποιεσδήποτε συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της, από τις οποίες να θεμελιώνονται περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

Η) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης 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 διατάξεων του καταστατικού της δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

Θ) Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 1 στοιχ. Β) και γ) του Κ.Ν. 2190/1920 και σε συνδυασμό με το άρθρο 3 στ. (β) α του καταστατικού της εταιρείας, ορίζεται ότι μέσα σε πέντε έτη από τη σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο με την έκδοση νέων μετοχών. Το ποσό των αυξήσεων δεν μπορεί να υπερβεί το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου που έχει καταβληθεί κατά την ημερομηνία λήψης της σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση.

Εντός της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31.12.2007, η Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας δεν έχει λάβει ουδεμία απόφαση για τη θέσπιση προγράμματος αγοράς ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920.

Ι) Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης

Κ) Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της εταιρείας

Δεν υπάρχουν 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 πέραν της προβλεπόμενης από την κείμενη νομοθεσία.

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Δ. ΡΕΜΑΝΤΑΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	10
2.	Ισολογισμός	11
3.	Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	12
4.	Κατάσταση ταμειακών ροών.....	13
5.	Πληροφορίες για την Εταιρεία	14
5.1.	Γενικές Πληροφορίες	14
6.	Φύση Δραστηριοτήτων.....	15
7.	Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.....	17
8.	Βασικές λογιστικές αρχές	17
8.1.	Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων	17
8.2.	Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2007.....	19
8.3.	Μεταβολή λογιστικών αρχών.....	19
8.4.	Πληροφόρηση κατά τομέα.....	20
8.5.	Σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων	20
8.6.	Συναλλαγματικές μετατροπές.....	20
8.7.	Ενσώματες ακινητοποιήσεις	21
8.8.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	22
8.9.	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	22
8.10.	Αποθέματα	22
8.11.	Εμπορικές & λοιπές απαιτήσεις.....	22
8.12.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων.....	23
8.13.	Μετοχικό κεφάλαιο.....	23
8.14.	Διαχείριση κεφαλαίου	23
8.15.	Δανεισμός	24
8.16.	Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος.....	24
8.17.	Παροχές στο προσωπικό.....	24
8.18.	Προβλέψεις.....	24
8.19.	Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	25
8.20.	Μισθώσεις	25
8.21.	Κατασκευαστικά συμβόλαια	26
8.22.	Διανομή μερισμάτων.....	26
8.23.	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις & κρίσεις διοικήσεως.....	26
9.	Διαχείριση κινδύνων	27
10.	Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα	27
11.	Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.....	29
11.1.	Ενσώματες ακινητοποιήσεις	29
11.2.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	31
11.3.	Αναβαλλόμενος φόρος	31
11.4.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	32

11.5.	Αποθέματα	32
11.6.	Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	32
11.7.	Κατασκευαστικά συμβόλαια	33
11.8.	Λοιπές απαιτήσεις.....	33
11.9.	Λοιπά κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού.....	34
11.10.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων.....	34
11.11.	Ύδια κεφάλαια.....	34
11.12.	Δανειακές υποχρεώσεις.....	36
11.13.	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	36
11.14.	Προβλέψεις.....	37
11.15.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	37
11.16.	Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	37
11.17.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	38
11.18.	Κύκλος εργασιών.....	38
11.19.	Κόστος πωληθέντων	38
11.20.	Έξοδα διοίκησης.....	39
11.21.	Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης	39
11.22.	Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα.....	40
11.23.	Φόρος εισοδήματος.....	40
11.24.	Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή.....	40
11.25.	Δεσμεύσεις.....	40
11.26.	Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις	41
11.27.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	41
11.28.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	42

1. Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

	Σημείωση	1/1 - 31/12/2007	1/1 - 31/12/2006
Πωλήσεις	11.18	39.057,08	115.526,34
Κόστος Πωληθέντων	11.19	(30.882,84)	(74.780,31)
Μικτό Κέρδος (Ζημιά)		8.174,24	40.746,03
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	11.21	62.351,77	43.835,86
Έξοδα διάθεσης		0,00	0,00
Έξοδα διοίκησης	11.20	(513.663,93)	(586.133,11)
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης	11.21	(5.954,50)	(159.722,23)
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(449.092,42)	(661.273,45)
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	11.22	443,07	973,67
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	11.22	(82.414,31)	(103.129,97)
Ζημιές προ φόρων		(531.063,66)	(763.429,75)
Μείον: Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Ζημιές μετά από φόρους		(531.063,66)	(763.429,75)
Ζημιές ανά μετοχή, που αναλογούν στους μετόχους για την περίοδο. Βασικά Κέρδη (ζημιές) ανά Μετοχή	11.24	(0,08)	(0,11)

2. Ισολογισμός

	Σημείωση	<u>31/12/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	11.1	47.138.122,27	47.146.146,76
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11.2	0,16	546,40
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	11.4	5.740,56	9.394,68
		<u>47.143.862,99</u>	<u>47.156.087,84</u>
Κυκλοφοριακά Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	11.5	77.518,13	85.710,97
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	11.6	3.082.865,24	3.099.962,08
Λοιπές Απαιτήσεις	11.8	143.711,92	107.310,15
Λοιπά Κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού	11.9	2.568,03	2.790,65
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.10	5.304,18	21.244,26
		<u>3.311.967,50</u>	<u>3.317.018,11</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>50.455.830,49</u>	<u>50.473.105,95</u>
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11.11	9.881.487,00	9.881.487,00
Υπερ Το Άρτιο	11.11	1.474.967,88	1.474.967,88
Λοιπά αποθεματικά	11.11	32.887.416,24	32.887.416,24
Αποτελέσματα Εις Νέον		(11.696.787,79)	(11.165.724,13)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>32.547.083,33</u>	<u>33.078.146,99</u>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11.12	3.723.021,87	2.233.021,87
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11.3	10.563.156,13	10.563.156,13
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11.13	62.698,99	60.835,52
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων		<u>14.348.876,99</u>	<u>12.857.013,52</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	11.15	291.025,03	382.279,95
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	11.16	22.902,49	51.922,30
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11.12	51.640,53	600.000,00
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11.17	3.194.302,12	3.503.743,19
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		<u>3.559.870,17</u>	<u>4.537.945,44</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>17.908.747,16</u>	<u>17.394.958,96</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>50.455.830,49</u>	<u>50.473.105,95</u>

3. Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ Το Άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005	9.881.487,00	1.474.967,88	31.689.468,40	1.197.947,84	(10.402.294,38)	33.841.576,74
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01- 31/12/2006	0,00	0,00	0,00	0,00	(763.429,75)	(763.429,75)
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006	9.881.487,00	1.474.967,88	31.689.468,40	1.197.947,84	(11.165.724,13)	33.078.146,99
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006	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- 31/12/2007	0,00	0,00	0,00	0,00	(531.063,66)	(531.063,66)
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2007	9.881.487,00	1.474.967,88	31.689.468,40	1.197.947,84	(11.696.787,79)	32.547.083,33

4. Κατάσταση ταμειακών ροών

	1/1/07 - 31/12/2007	1/1/06 - 31/12/2006
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από απαιτήσεις	67.017,39	1.357.108,85
Πληρωμές σε προμηθευτές, εργαζομένους, κλπ.	(644.602,63)	(736.081,54)
Πληρωμές (εισπράξεις επιστροφών) φόρων	0,00	(5.543,41)
Τόκοι πληρωθέντες	(22.937,04)	(73.304,34)
Σύνολο εισροών / εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(600.522,28)	542.179,56
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Πληρωμές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων	(163,86)	(94.240,00)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων	800,00	35.927,70
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	443,06	724,06
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	1.079,20	(57.588,24)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	1.133.503,00	360.000,00
Εξοφλήσεις δανείων	(550.000,00)	(1.066.978,13)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	583.503,00	(706.978,13)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	(15.940,08)	(222.386,81)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	21.244,26	243.631,07
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	5.304,18	21.244,26

5. Πληροφορίες για την Εταιρεία

5.1. Γενικές Πληροφορίες

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).

Οι μετοχές της εταιρίας εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Παράλληλη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 27/12/1995. Στις 27/6/1997, η διαπραγμάτευση των μετοχών της εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών αναστάλη. Με την υπ' αριθμ. 1670/1998 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών η εταιρεία κηρύχθηκε σε κατάσταση πτώχευσης. Το Σεπτέμβριο του 1999 η εταιρεία «ΕΛΛΗΝΟΒΑΛΚΑΝΙΚΗ Α.Ε.Β.Τ.Τ.Α.Ε.» απέκτησε την κυριότητα, νομή και κατοχή 2.377.110 ονομαστικών μετοχών, ήτοι ποσοστό 54,87% του τότε μετοχικού κεφαλαίου.

Την 5/9/2000 υπεγράφη συμφωνία περί περιορισμού των χρεών, κατά το άρθρο 44 Ν.1892/1990 και εν συνεχεία την 25/4/2001 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας αποφάσισε την αναβίωση της εταιρείας, η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αρ. Κ2-5657/9.5.2001 απόφαση της Υφυπουργού Ανάπτυξης. Στις 10 Μαΐου 2001, η εταιρεία άρχισε την εξόφληση των οφειλών της.

Την 1/8/2001 η «ΕΛΛΗΝΟΒΑΛΚΑΝΙΚΗ Α.Ε.Β.Τ.Τ.Α.Ε.» μεταβίβασε προς την εταιρεία με την επωνυμία «REMCO ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 3.198.093 μετοχές της ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε., δηλαδή ποσοστό 47,575% του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας.

Η εταιρεία εξόφλησε τους συμβληθέντες πιστωτές, μεταξύ των οποίων ήταν το Ελληνικό Δημόσιο και το Ι.Κ.Α.

Το Φεβρουάριο του 2002 κατατέθηκε η αίτηση για την επαναδιαπραγμάτευση των μετοχών της εταιρείας ενώπιον του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών.

Το Μάιο του 2002, η εταιρεία ίδρυσε, από κοινού με τον ιταλικό οίκο εκρηκτικών PRAVISANI SpA, την εταιρεία PRAVIEL ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΕΚΡΗΚΤΙΚΑ Α.Ε., η οποία ανέλαβε βασικά την εμπορία των εκρηκτικών παραγωγής των δύο μετόχων εταιρειών.

Το Σεπτέμβριο του 2002, στα πλαίσια της εκμετάλλευσης ακινήτων, η εταιρεία προέβη στην αγορά, από κοινού με την εταιρεία ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. ημιτελούς συγκροτήματος 30.000 μ², επί οικοπέδου έκτασης 7.400 μ² περίπου, στο Ρέντη Αττικής, με σκοπό την αποπεράτωση και πώλησή του.

Το ενημερωτικό Δελτίο της εταιρείας εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Δεκέμβριο του 2003, η επαναδιαπραγμάτευση δε των μετοχών της άρχισε τον Μάρτιο του 2004.

6. 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 την αναβίωση της εταιρείας τον Απρίλιο του 2001, μεσολάβησε ένα στάδιο εξωραϊσμού και επισκευών του εργοστασίου των Οινόφυτων, καθώς και συντήρησης του υπάρχοντος μηχανολογικού εξοπλισμού της. Κατόπιν τούτου, αφού μεσολάβησαν οι απαραίτητοι έλεγχοι, η εταιρεία επικαιροποίησε τις άδειές της, λαμβάνοντας άδεια λειτουργίας, παραγωγής και εμπορίας εκρηκτικών για μερικά από τα ήπια εκρηκτικά που κατασκεύαζε κατά το παρελθόν.

Το Μάιο του 2002, η εταιρεία ίδρυσε, από κοινού με τον ιταλικό οίκο εκρηκτικών PRAVISANI SpA, την εταιρεία PRAVIEL ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΕΚΡΗΚΤΙΚΑ Α.Ε., η οποία ανέλαβε βασικά την εμπορία των εκρηκτικών παραγωγής των δύο μετόχων εταιρειών.

Μετά το έτος 2003, η παραγωγική δυναμικότητα του εργοστασίου αξιοποιήθηκε σε ποσοστό 75% περίπου, καθώς 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.

Τον Απρίλιο του 2004 η εταιρεία σταμάτησε την παραγωγή εκρηκτικών από το εργοστάσιό της στα Οινόφυτα, παρ'όλα αυτά, τον Ιούλιο του 2005 εξαγόρασε το 50% των μετοχών της PRAVIEL Α.Ε. από την PRAVISANI SpA. Το Νοέμβριο του 2005 η εταιρεία μεταβίβασε το σύνολο των μετοχών της θυγατρικής της PRAVIEL Α.Ε. προς την Ισπανική εταιρεία εκρηκτικών UEE. Έτσι, από 1.12.2005, η εταιρεία έχει εγκαταλείψει και τυπικά πλέον τη δραστηριότητα των εκρηκτικών.

Αντίθετα, 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 σχεδόν οι ιδιοκτησίες πουλήθηκαν.

Κύριο στόχο της εταιρείας αποτελεί, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, η αξιοποίηση των πολύ μεγάλων και αξιόλογων ιδιοκτησιών της στο Νομό Βοιωτίας. Στο μεγαλύτερο εξ αυτών στα Οινόφυτα, μεγέθους 830 στρεμμάτων, στο 50^ο χλμ της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, 500 μέτρα από τον εθνικό δρόμο και επαπτόμενο 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 των ακινήτων της στην περιοχή Τάχου Θηβών και στην κοινότητα Πύλης Τανάγρας. Μετά από σχετική έρευνα και με βάση το Ν. 3468/2006 διαπιστώθηκε ότι θα υπάρχει αξιόλογο όφελος από τη δημιουργία, σε τμήμα των ιδιόκτητων αυτών εκτάσεων της, Φωτοβολταϊκών Πάρκων.

Στα πλαίσια αυτά και αφού ολοκληρώθηκαν οι απαραίτητες μελέτες, υπεβλήθησαν τον Ιανουάριο και τον Οκτώβριο του 2007, 2 αιτήσεις ενώπιον της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (Ρ.Α.Ε.), για την χορήγηση αδειών παραγωγής και προμήθειας ρεύματος, συνολικής ισχύος 3 μεγαβάτ στις ιδιόκτητες εκτάσεις της εταιρείας στο Τάχου Θήβας και στην Κοινότητα Πύλης Τανάγρας. Η εταιρεία πρόκειται να προχωρήσει στην υλοποίηση και εκμετάλλευση των δύο έργων μόλις λάβει τις σχετικές εγκρίσεις. Ήδη στις 18/03/2008 η Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας, με επιστολή της, γνωμοδότησε ότι πληρούνται τα κριτήρια του Ν. 3468/2006 για την πρώτη επένδυση στην περιοχή του Ταχίου Θήβας, η δε Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΠΠΕ) έχει ήδη προωθηθεί στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδος.

7. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2007 αφορούν την χρήση 2007. Έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΛΠ 1 “Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων” και έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και τις διερμηνείες που είχαν εκδοθεί και ήταν σε ισχύ κατά τον Δεκέμβριο του 2007.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2006 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και τις διερμηνείες που είχαν εκδοθεί και ήταν σε ισχύ κατά τον Δεκέμβριο του 2006.

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.

8. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία είναι οι ακόλουθες :

8.1. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Τα νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις στα υφιστάμενα πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν ισχύουν ακόμα έχουν ως ακολούθως:

(α) ΔΛΠ 23 Κόστη δανεισμού- Τροποποιημένο. Έχει γίνει έκδοση τροποποιημένου ΔΛΠ 23 Κόστη δανεισμού, τον Μάρτιο του 2007 και έχει εφαρμογή για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Η τροποποίηση του προτύπου απαιτεί την αναγνώριση του κόστους δανεισμού στο κόστος κτήσεως ενός περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση που το κόστος δανεισμού είναι άμεσα αποδιδόμενο στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου και αφορά την χρονική περίοδο μέχρι να καταστεί το περιουσιακό στοιχείο έτοιμο προς χρήση ή πώληση. Δηλ., καταργείται η

η προηγουμένως θεωρούμενη βασική μέθοδος της αναγνώρισης του κόστους δανεισμού στα αποτελέσματα, έχει εξαιρεθεί. Η τροποποίηση του προτύπου δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Επί του παρόντος στην εταιρία μας δεν υπάρχουν τέτοια κόστη στο μέλλον εφόσον προκύψουν τέτοια κόστη, θα εφαρμοσθεί το εν λόγω πρότυπο.

(β) ΔΛΠ 1, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων – Τροποποιημένο. Έχει γίνει η έκδοση του τροποποιημένου ΔΛΠ 1- Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων, τον Σεπτέμβριο του 2007 και έχει εφαρμογή για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου του 2009. Οι βασικές αλλαγές αυτού του Προτύπου αναφέρονται στην ξεχωριστή παρουσίαση των μεταβολών της καθαρής θέσης που προέρχονται από συναλλαγές με τους μετόχους με την ιδιότητά τους ως μέτοχοι (π.χ. μερίσματα, αυξήσεις κεφαλαίου) από τις λοιπές μεταβολές της καθαρής θέσης (π.χ. αποθεματικά μετατροπής). Επιπλέον, η βελτιωμένη έκδοση του Προτύπου επιφέρει αλλαγές στην ορολογία καθώς και

στην παρουσίαση οικονομικών Καταστάσεων, βασικά αντικαθιστά την «Κατάσταση Αποτελεσμάτων» με την διευρυμένη «Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος» και εισάγει την πρόσθετη «Κατάσταση της Χρηματοοικονομικής Θέσης» στην αρχή της πρώτης παρουσιαζόμενης συγκριτικής περιόδου, στην περίπτωση αναδρομικής εφαρμογής λογιστικής πολιτικής και αναδρομικής αναδιατύπωσης ή αναταξινόμησης στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων.

Η εφαρμογή του προτύπου αυτού πέραν της διαφορετικής παρουσίασης δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας. Η τροποποίηση του προτύπου δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(γ) ΔΠΧΠ 8, Λειτουργικοί τομείς. Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Το Δ.Π.Χ.Π.8 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 14 «Πληροφόρηση κατά Τομέα». Οι σημαντικές αλλαγές που επιφέρει το πρότυπο, είναι η βάση διαχωρισμού των λειτουργικών τομέων και η δυνατότητα επιμέτρησης των στοιχείων τους σε διαφορετική βάση, τα οποία γίνονται πλέον, βάσει των εσωτερικών αναφορών προς τον λαμβάνοντα τις αποφάσεις, προκειμένου να κατανεμηθούν οι πόροι και να εκτιμηθεί η απόδοση. Επιπρόσθετα θέτει τις απαιτήσεις των σχετικών γνωστοποιήσεων για τα προϊόντα και τις υπηρεσίες, τη γεωγραφική περιοχή και τους σημαντικούς πελάτες. Το πρότυπο αυτό δεν αναμένεται να έχει επίδραση στην παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας.

(δ) Διερμηνεία 11, ΔΠΧΠ 2, Συναλλαγές συμμετοχικών τίτλων της Ιδίας επιχείρησης ή του Ιδίου ομίλου. Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Μαρτίου 2007. Η διερμηνεία αυτή παρέχει οδηγίες για τις συναλλαγές στις οποίες παραχωρείται σε εργαζόμενο δικαίωμα επί συμμετοχικών τίτλων μιας οικονομικής οντότητας, θα πρέπει να θεωρούνται συναλλαγές με μετρητά ή με συμμετοχικούς τίτλους όπως ορίζει το Δ.Π.Χ.Π. 2. Η διερμηνεία αυτή, δεν έχει εφαρμογή στην εταιρεία.

(στ) Διερμηνεία 12, Συμβάσεις παραχώρησης. Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2008. Η Διερμηνεία αναφέρεται σε παραχώρηση υπηρεσιών μεταξύ δημοσίων και ιδιωτικών φορέων. Η Διερμηνεία δεν ισχύει για τις δραστηριότητες της εταιρείας. Η Διερμηνεία δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(ζ) Διερμηνεία 13, Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών. Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2008. Η διερμηνεία αυτή περιγράφει το λογιστικό χειρισμό, όταν οι επιχειρήσεις παρέχουν ανταλλάγματα επιβράβευσης (π.χ. πόντους) ως μέρος μια συναλλαγής πώλησης και οι πελάτες μπορούν να εξαργυρώσουν αυτά τα ανταλλάγματα στο μέλλον για τη λήψη δωρεάν ή με έκπτωση αγαθών ή υπηρεσιών. Η Διερμηνεία δεν ισχύει για τις δραστηριότητες της εταιρείας. Η Διερμηνεία δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(η) Διερμηνεία 14, Όριο πάνω σε ένα περιουσιακό στοιχείο καθορισμένων παροχών, οι ελάχιστες κεφαλαιακές υποχρεώσεις και οι αλληλεπιδράσεις τους. Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2008. Η Διερμηνεία 14 παρέχει οδηγίες σχετικά με το ύψος της υπεραξίας, η οποία προκύπτει από ένα πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό, που μπορεί να αναγνωριστεί ως περιουσιακό στοιχείο από μία επιχείρηση. Επίσης, επεξηγεί πώς τα συνταξιοδοτικά περιουσιακά στοιχεία ή οι υποχρεώσεις μπορούν να επηρεαστούν όταν υπάρχει όριο ελάχιστων απαιτήσεων χρηματοδότησης.

Η Διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην εταιρεία. Η Διερμηνεία δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

8.2. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2007.

Τα ακόλουθα Πρότυπα και Διερμηνείες έχουν τεθεί σε εφαρμογή κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2007 και αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κανένα από τα Πρότυπα και Διερμηνείες δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, εκτός από το ΔΠΧΠ 7 και ΔΛΠ 1 (τροποποιημένο), τα οποία δεν έχουν επίδραση στην οικονομική θέση της εταιρείας, αλλά δημιουργούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις.

(α) ΔΠΧΠ 7-Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τροποποίηση του ΔΛΠ 1- Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων.

Το Δ.Π.Χ.Π. 7 απαιτεί για την καλύτερη πληροφόρηση, επιπλέον γνωστοποιήσεις σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα, όπως την γνωστοποίηση ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την φύση και την έκταση των κινδύνων που προέρχονται από χρηματοοικονομικά μέσα. Το Δ.Π.Χ.Π. 7 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 30 (Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις Τραπεζών και Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων) και τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του Δ.Λ.Π. 32 (Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Γνωστοποιήσεις και Παρουσίαση). Έχει εφαρμογή σε όλες τις εταιρείες που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Η προσαρμογή στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με το ύψος των κεφαλαίων μίας επιχείρησης καθώς και για τον τρόπο που γίνεται η διαχείριση αυτών.

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 7 δεν έχει ποσοτική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

(β) Διερμηνεία 7 -Εφαρμογή της Προσέγγισης Αναμόρφωσης του ΔΛΠ 29, Παρουσίαση Οικονομικών Στοιχείων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες.

Δεν συνέτρεξε περίπτωση εφαρμογής από την εταιρεία.

(γ) Διερμηνεία 8- Πεδίο Εφαρμογής ΔΠΧΠ 2-Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των Μετοχών.

Δεν συνέτρεξε περίπτωση εφαρμογής από την εταιρεία.

(δ) Διερμηνεία 9 -Επανεκτίμηση Ενσωματωμένων Παραγώγων.

Δεν συνέτρεξε περίπτωση εφαρμογής από την εταιρεία.

(ε) Διερμηνεία 10- Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση και Απομείωση. Η Διερμηνεία αυτή μπορεί να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις, σε περίπτωση που αναγνωριστεί ζημία απομείωσης σε ενδιάμεση περίοδο αναφορικά με υπεραξία ή επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους διαθέσιμους προς πώληση ή μη εισηγμένους συμμετοχικούς τίτλους που τηρούνται στο κόστος, καθώς αυτή η απομείωση δεν μπορεί να αντλιογιστεί σε επόμενες ενδιάμεσες ή ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Η εν λόγω διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. Δεν συνέτρεξε περίπτωση εφαρμογής από την εταιρεία.

8.3. Μεταβολή λογιστικών αρχών

Η εταιρεία κατά το α' τρίμηνο του 2006 προχώρησε σε υιοθέτηση της εναλλακτικής λογιστικής αρχής της επιμέτρησης των παγίων στοιχείων της κατηγορίας «Οικόπεδα» σε εύλογη αξία.

Ο λόγος υιοθέτησης αυτής της λογιστικής αρχής είναι ότι η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η εύλογη αξία προσδιορίζει αντικειμενικά την πραγματική και ακριβοδίκαιη αξία των στοιχείων αυτών του ενεργητικού σε αντιδιαστολή με την λογιστική αρχή παρακολούθησης των στοιχείων αυτών στην αξία κτήσης τους, καθώς η

αγοραία αξία των ακινήτων αυτών έχει αλλάξει ουσιαστικά γεγονός το οποίο δεν απεικονιζόταν στις οικονομικές καταστάσεις.

Η αποτίμηση έγινε με βάση την εκτίμηση ανεξάρτητου εκτιμητικού οίκου. Η εταιρεία θα προβαίνει σε αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των οικοπέδων της με βάση εκτιμήσεις ανεξάρτητων οίκων, σε εύλογα τακτικά χρονικά διαστήματα.

Δεν υπήρξε επίδραση στα αποτελέσματα της χρήσης και στα κέρδη ανά μετοχή από την μεταβολή αυτή. Το αποθεματικό εύλογης αξίας που σχηματίσθηκε απεικονίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία στο κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά» των Ιδίων Κεφαλαίων. Η επίδραση στην αξία των οικοπέδων απεικονίζεται στην παράγραφο 11.1.

8.4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων.

Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας.

8.5. Σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Η εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσης 2005 προχώρησε σε πώληση του συνόλου της συμμετοχής της στην θυγατρική εταιρεία ΠΡΑΒΙΕΛ ΑΕ. Συνεπώς, για την εταιρεία δεν συντρέχει η περίπτωση σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων από την χρήση 2006 και μετά.

8.6. Συναλλαγματικές μετατροπές

Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο η εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της εταιρείας.

Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών (spot exchange rate).

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

8.7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού, πλην των οικοπέδων (σημ. 8.3 & 11.1), απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους ή στις αξίες τεκμαιρόμενου κόστους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάση εύλογων αξιών κατά την ημερομηνίες μετάβασης, μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχών απαξιώσεις των παγίων. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Τα οικόπεδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, η οποία προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές, μειωμένες κατά τις ζημίες απομείωσης. Τα οικόπεδα αναπροσαρμόζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα ούτως ώστε οι λογιστικές τους αξίες να μην διαφέρουν από τις εύλογες αξίες κατά τις ημερομηνίες κλεισίματος του ισολογισμού.

Αυξήσεις στην λογιστική αξία των οικοπέδων που προκύπτουν από αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων, εκτός εάν αφορά σε αναστροφή μειωτικής αναπροσαρμογής (υποτίμησης) συγκεκριμένου ακινήτου που είχε καταχωρηθεί στα έξοδα. Σε αυτή την περίπτωση ισόποσο μέρος της αναπροσαρμογής καταχωρείται στα έσοδα.

Μειώσεις στη λογιστική αξία, που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή, καταχωρούνται στα έξοδα αφού πρώτα διαγραφεί το τυχόν σχηματισμένο αποθεματικό αναπροσαρμογής για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Κτίρια	25-35 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	3-20 έτη
Αυτοκίνητα	3-10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	3-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων -- για τα οικόπεδα αναφερόμαστε παραπάνω -- υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα. Για τα οικόπεδα που αποτιμώνται στις εύλογες αξίες τους, το τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής που υπάρχει στα ίδια κεφάλαια κατά την πώληση, μεταφέρεται στα κέρδη εις νέον.

Οι ιδιοπαραγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού,

που συμμετέχει στην κατασκευή (αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά κόστη.

Η εταιρεία έχει διενεργήσει πρόβλεψη απαξίωσης για το σύνολο των κτιρίων και μηχανημάτων που διαθέτει καθώς και για μικρό ποσοστό των επίπλων.

8.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

Λογισμικό: Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 3 χρόνια.

8.9. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημία λόγω μείωσης της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού αναγνωρίζεται από την επιχείρηση, όταν η λογιστική αξία των στοιχείων αυτών (ή της Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών) είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ, αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από τη χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την διάθεση του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

8.10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και των ημιτελών αποθεμάτων περιλαμβάνει το κόστος των υλικών, το άμεσο εργατικό κόστος και αναλογία των γενικών εξόδων παραγωγής. Χρηματοοικονομικά έξοδα δεν περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως των αποθεμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση και προσδιορίζεται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης, όπου συντρέχει περίπτωση.

8.11. Εμπορικές & λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, μείον την πρόβλεψη για απομείωση της αξίας τους. Στην περίπτωση που η

αναπόσβεστη αξία ή το κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου υπερβαίνει την παρούσα αξία, τότε το στοιχείο αυτό αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτού, δηλαδή στη παρούσα αξία των μελλοντικών ροών του περιουσιακού στοιχείου, η οποία υπολογίζεται με βάση το πραγματικό αρχικό επιτόκιο. Η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης, δηλαδή όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

8.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων περιλαμβάνουν τα μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο καθώς επίσης και τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας όπως τα προϊόντα της αγοράς χρήματος και οι τραπεζικές καταθέσεις. Τα προϊόντα της αγοράς χρήματος είναι χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

8.13. Μετοχικό κεφάλαιο

Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Κατά την απόκτηση ιδίων μετοχών, το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών δαπανών, απεικονίζεται μειωτικά των ιδίων κεφαλαίων (αποθεματικό υπέρ το άρτιο).

8.14. Διαχείριση κεφαλαίου

Η διοίκηση παρακολουθεί τα ίδια κεφάλαια τα οποία και εκλαμβάνει στο σύνολό τους, ώστε η σχέση των ξένων (αφαιρούμενων των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων) με τα ίδια κεφάλαια, να είναι μικρότερο της μονάδας (1).

Με βάση τα στοιχεία των ισολογισμών, η σχέση ξένα προς ίδια κεφάλαια για τις χρήσεις 2007 και 2006, διαμορφώθηκε αντίστοιχα σε 0,45 και 0,43.

Από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των ανωνύμων εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια που έχουν ως εξής:

Η απόκτηση ιδίων μετοχών, με εξαίρεση την περίπτωση της απόκτησης με σκοπό την διανομή τους στους εργαζομένους, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δεν μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των ιδίων κεφαλαίων σε ποσό κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου προσαυξημένου με τα αποθεματικά για τα οποία η διανομή τους απαγορεύεται από τον Νόμο.

Σε περίπτωση που το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει την γενική συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από την λήξη της χρήσης, που θα αποφασίσει την λύση της εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου.

Όταν το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, καταστεί κατώτερο του ενός δεκάτου (1/10) του μετοχικού κεφαλαίου και η Γενική Συνέλευση δεν λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα, η εταιρεία μπορεί να λυθεί

με δικαστική απόφαση μετά από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

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

8.15. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόν άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα στη χρήση που προκύπτουν.

8.16. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καταχωρούνται κατά την έκταση κατά την οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

8.17. Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές: Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές εξόδου από την Υπηρεσία: Οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία καταβάλλονται όταν η απασχόληση τερματίζεται από την εταιρεία πριν την συνήθη ημερομηνία συνταξιοδότησης, ή όταν κάποιος εργαζόμενος αποδέχεται την οικειοθελή αποχώρηση από την υπηρεσία σε αντάλλαγμα αυτών των παροχών.

8.18. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι

ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

8.19. Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται, όταν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην οικονομική οντότητα και αυτά τα οφέλη μπορεί να επιμετρηθούν με αξιοπιστία.

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία εκτελεσθέντων έργων, πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα διεταιρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- **Κατασκευαστικά Συμβόλαια Έργων:** Τα έσοδα από την εκτέλεση κατασκευαστικών συμβολαίων λογίζονται την περίοδο που κατασκευάζεται το έργο, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης του
- **Πωλήσεις αγαθών:** Το έσοδο από την πώληση αγαθών αναγνωρίζεται όταν οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας των αγαθών έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή.
- **Παροχή υπηρεσιών:** Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- **Έσοδα από εκχωρηθέντα δικαιώματα χρήσης ενσώματων στοιχείων (αντισταθμιστικά οφέλη):** Η εύλογη αξία των παραχωρηθέντων δικαιωμάτων αναγνωρίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων και αποσβένεται στον λογαριασμό των αποτελεσμάτων της χρήσης ανάλογα με τον ρυθμό εκτέλεσης των συμβάσεων για τις οποίες έχουν εκχωρηθεί ως αντάλλαγμα.
- **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 προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.
- **Μερίσματα:** Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις μεταφέρονται στο αποτελέσματα ως έξοδα, κατά το χρόνο χρήσεως του μισθίου. Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

8.20. Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις και δεν υπάρχουν σήμερα τέτοιες περιπτώσεις μισθώσεων από την εταιρεία μας.

Πληρωμές μισθωμάτων βάσει λειτουργικών μισθώσεων καταχωρούνται στα έξοδα με βάση την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Είσπραξεις που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται ως έσοδα με βάση την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

8.21. Κατασκευαστικά συμβόλαια

Τα κατασκευαστικά συμβόλαια αφορούν την κατασκευή περιουσιακών στοιχείων ή ομάδα συνδεδεμένων περιουσιακών στοιχείων ειδικά για πελάτες σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται στα σχετικά συμβόλαια και των οποίων η εκτέλεση συνήθως διαρκεί για χρονικό διάστημα άνω της μια χρήσης.

Τα έξοδα που αφορούν στο συμβόλαιο αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Στην περίπτωση όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης κατασκευής έργου δεν είναι εφικτό να αποτιμηθεί αξιόπιστα, και κυρίως στην περίπτωση όπου το έργο βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο θα πρέπει:

- Το έσοδο να αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που το αναληφθέν συμβατικό κόστος ενδέχεται να ανακτηθεί και
- το συμβατικό κόστος πρέπει να αναγνωρίζεται στα έξοδα της χρήσης στην οποία αναλήφθηκε

Επομένως για τα συμβόλαια αυτά αναγνωρίζεται τέτοιο έσοδο ούτως ώστε το κέρδος από το συγκεκριμένο έργο να είναι μηδενικό.

Όταν το αποτέλεσμα ενός συμβολαίου έργου μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

Η εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το κατάλληλο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε μια συγκεκριμένη περίοδο.

Το στάδιο ολοκλήρωσης μετράται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος κατασκευή κάθε έργου.

Όταν είναι πιθανό το συνολικό κόστος του συμβολαίου να υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως ως έξοδο.

Για τον υπολογισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε έως το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες αναφορικά με το συμβόλαιο εξαιρούνται και εμφανίζονται ως έργο σε εξέλιξη. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους / ζημίας που αναγνωρίστηκε για κάθε συμβόλαιο συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης.

Όπου τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί υπερβαίνουν τις προοδευτικές τιμολογήσεις, η διαφορά εμφανίζεται ως απαίτηση από πελάτες συμβολαίων έργων στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις». Όταν οι προοδευτικές τιμολογήσεις υπερβαίνουν τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί, το υπόλοιπο εμφανίζεται ως υποχρέωση προς τους πελάτες συμβολαίων έργων στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

8.22. Διανομή μερισμάτων

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

8.23. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις & κρίσεις διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η επιχείρηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες.

9. Διαχείριση κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρεία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπάγεται, είναι κίνδυνοι αγοράς (επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών.

Επίσης, εκτίθεται και στον κίνδυνο της μη ανταπόκρισης ή αξιοπιστίας όσον αφορά στην καλή εκτέλεση του έργου που αναλαμβάνουν οι υπεργολάβοι του.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας εστιάζεται στην αντιμετώπιση των κινδύνων καλής εκτέλεσης των εργασιών και αξιοπιστίας και μετά ταύτα άμεση προτεραιότητα έχει ο πιστωτικός κίνδυνος και κατόπιν οι κίνδυνοι αγοράς.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο δεδομένου ότι το σύνολο των συναλλαγών διενεργούνται σε ευρώ.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου δεδομένου ότι οι πελάτες της εταιρείας συμμετέχουν με μικρό ποσοστό έκαστος στο σύνολο των απαιτήσεων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και ταμειακές ροές της εταιρείας είναι ουσιωδώς ανεξάρτητα από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων. Η εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της αποτελείται από ομόλογα σταθερού επιτοκίου. Επιπλέον, ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της εταιρείας βαίνει μειούμενος και αποπληρώθηκε εντός του 2008.

10. Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Πρωτεύων τομέας πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Η εταιρεία, πλέον, δραστηριοποιείται αποκλειστικά στον κλάδο Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας. Τα αποτελέσματα ανά τομέα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/07		
	Αξιοποίηση Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις ανά τομέα	4.357	34.700	39.057
Καθαρές πωλήσεις	4.357	34.700	39.057
Μικτά κέρδη	(3.836)	12.010	8.174
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων			(449.092)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα			(81.971)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων			(531.064)
Φόρος εισοδήματος			0
Καθαρό κέρδος (ζημιά)			(531.064)

	1/1 - 31/12/2006		
	Αξιοποίηση Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις ανά τομέα	83.316	32.210	115.526
Καθαρές πωλήσεις	83.316	32.210	115.526
Μικτά κέρδη	28.376	12.370	40.746
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων			(661.273)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα			(102.156)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων			(763.430)
Φόρος εισοδήματος			0
Καθαρό κέρδος (ζημιά)			(763.430)

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

	<u>31/12/2007</u>		
	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	0,00	3.445.548
Μη κατανεμημένα στοιχεία Υποχρεώσεων			14.463.199
<i>Υποχρεώσεις</i>			17.908.747

	<u>31/12/2006</u>		
	Αξιοποίηση Ακινήτων	Λοιπες Τομείς	Σύνολο
<i>Ενεργητικό Τομέα</i>	50.341.632	49.225	50.390.857
Μη κατανεμημένα στοιχεία Ενεργητικού			82.249
<i>Ενεργητικό</i>			50.473.106
<i>Υποχρεώσεις Τομέα</i>	3.823.877	48.232,97	3.872.110
Μη κατανεμημένα στοιχεία Υποχρεώσεων			13.522.849
<i>Υποχρεώσεις</i>			17.394.959

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. Η εταιρεία δεν διενεργεί πωλήσεις στο εξωτερικό.

11. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

11.1. 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	Μέθοδος εκτίμησης
Οικόπεδο Οινοφύτων, Βοιωτίας	Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος
Οικόπεδο Πύλης, Βοιωτίας	Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος
Οικόπεδο Τάχυ Θηβών, Βοιωτίας	Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος
Οικόπεδο Αγίου Θωμά, Οινοφύτων Βοιωτίας	Desk Top Study - Συγκριτική Μέθοδος

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

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



	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Μικτή Λογιστική αξία	47.665.613	200.794	56.977	391.809	48.315.193
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(163.010)	(48.816)	0	(1.192.247)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	46.685.192	37.784	8.161	391.809	47.122.945
Μικτή Λογιστική αξία	47.665.613	50.705	49.183	433.991	48.199.493
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(26.301)	(46.623)	0	(1.053.346)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	46.685.192	24.404	2.561	433.991	47.146.147
Μικτή Λογιστική 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 31 Δεκεμβρίου 2007	46.685.192	18.872	68	433.991	47.138.122
	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	46.685.192	37.784	8.161	391.809	47.122.945
Προσθήκες	0	0	0	132.000	132.000
Πωλήσεις - Μειώσεις	0	(150.089)	(7.793)	(89.818)	(247.700)
Αποσβέσεις	0	(6.484)	(5.501)	0	(11.985)
Μειώσεις αποσβέσεων	0	143.193	7.694	0	150.887
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	46.685.192	24.404	2.561	433.991	47.146.147
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	46.685.192	24.404	2.561	433.991	47.146.147
Προσθήκες	0	0	164	0	164
Πωλήσεις - Μειώσεις	0	(1.517)	0	0	(1.517)
Αποσβέσεις	0	(5.532)	(2.846)	0	(8.378)
Μειώσεις αποσβέσεων	0	1.517	0	0	1.517
Αντιλογισμός απαξίωσης	0	0	190	0	190
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007	46.685.192	18.872	68	433.991	47.138.122

11.2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Software	
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(8.781)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	2.230
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(10.465)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	546
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.011)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	0

Software	
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	2.230
Προσθήκες	0
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(1.683)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	546
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	546
Προσθήκες	0
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(546)
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	0

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας αφορούν στο σύνολό τους σε λογισμικό.

11.3. Αναβαλλόμενος φόρος

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

	<u>31/12/2007</u>		<u>31/12/2006</u>	
	<u>Απαίτηση</u>	<u>Υποχρέωση</u>	<u>Απαίτηση</u>	<u>Υποχρέωση</u>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	-	10.563.156	-	10.563.156
Σύνολο	0	10.563.156	0	10.563.156

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος στον οποίο υπόκειται η εταιρεία είναι για το 2007 ίσος με 25%. Η εταιρεία δεν υπολόγισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση λόγω των μέχρι σήμερα συσσωρευμένων φορολογικών ζημιών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί ζημιών προηγούμενων χρήσεων ανέρχονται στο ποσό των € 443 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. 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.

11.4. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31/12/2007	31/12/2006
Δοσμένες Εγγυήσεις	5.741	9.395
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	5.741	9.395

11.5. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2007	31/12/2006
Αποθέματα ετοιμών προϊόντων	77.518	85.711
Α' και Β' ύλες και αναλώσιμα	20.821	20.821
Παραγωγή σε εξέλιξη	0	0
Απομείωση αποθεμάτων	(20.821)	(20.821)
Σύνολο	77.518	85.711
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	77.518	85.711

11.6. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

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

	31/12/2007	31/12/2006
Πελάτες	83.976	93.073
Απαιτήσεις από Κατασκευαστικά Συμβόλαια	3.046.996	3.046.996
Επιταγές Εισπρακτές	0	8.000
Απομείωση απαιτήσεων πελατών	(48.107)	(48.107)
Καθαρές Εμπορικές Απαιτήσεις	3.082.865	3.099.962

Για τις ανωτέρω απαιτήσεις δεν υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος

11.7. Κατασκευαστικά συμβόλαια

	Ποσά έως 31/12/2007	Ποσά έως 31/12/2006
Πραγματοποιηθέντα Έξοδα Συμβολαίων	1.504.052	1.504.052
πλέον: Αναγνωρισμένα κέρδη	2.045.948	2.045.948
Μείον Αναγνωρισμένη ζημιά	0	0
Σύνολο Εσόδων από κατασκευαστικά συμβόλαια που αναγνωρίστηκαν μέσα στη χρήση	<u>3.550.000</u>	<u>3.550.000</u>
Τιμολογήσεις προς τους πελάτες μέχρι την 31η Δεκεμβρίου	502.688	502.688
Υπόλοιπο	<u>3.047.312</u>	<u>3.047.312</u>
Απαίτηση από πελάτες για συμβατικό έργο	3.047.312	3.047.312
Υποχρέωση προς πελάτες για συμβατικό έργο	0	0
	<u>3.047.312</u>	<u>3.047.312</u>
Σύνολο ληφθέντων προκαταβολών	3.047.232	3.047.232

Τα ανωτέρω ποσά αφορούν προσύμφωνο πώλησης καταστημάτων που υπογράφηκε την 31η Δεκεμβρίου 2004, αξίας 3.550.000,00€. Έναντι του συμβολαίου έχουν υπογραφεί οριστικά συμβόλαια αξίας €502.688,00.

Το προσύμφωνο αντιμετωπίζεται ως κατασκευαστικό συμβόλαιο, η υπολειπόμενη απαίτηση από πελάτες για συμβατικά έργα, ποσού €3.047.312 απεικονίζεται στο κονδύλι του ενεργητικού «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις». Ο αγοραστής έχει καταβάλει ταμειακές προκαταβολές ύψους €3.047.232 οι οποίες εμφανίζονται στο κονδύλι του παθητικού «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις».

11.8. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31 / 12 / 2007	31 / 12 / 2006
Χρεώστες Διάφοροι	48.890	33.168
Χρεώστες Επίδικοι	3.519.960	3.519.960
Απαιτήσεις Από Ελληνικό Δημόσιο	69.499	48.819
Απομείωση απαιτήσεων	(3.494.636)	(3.494.636)
Καθαρές απαιτήσεις Χρεωστών	143.712	107.310

Την 31η Δεκεμβρίου 2006 το κονδύλι «Χρεώστες Επίδικοι» περιλαμβάνει ποσό ύψους 423.325,60€ από την «Κ.ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΑΤΕ», €3.092.820,69 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 συμφώνησε υποχρέωση της ποσού € 25.323,18 προς την «ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ» και πρόβη σε απομείωση του υπολοίπου της απαίτησης.

11.9. Λοιπά κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού

Τα λοιπά κυκλοφοριακά στοιχεία του Ενεργητικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31 / 12 / 2007	31 / 12 / 2006
Έξοδα επόμενων χρήσεων	2.568	2.791
	2.568	2.791

11.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά καθώς και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2007	31/12/2006
Διαθέσιμα στο ταμείο	1.079	514
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.226	20.731
Σύνολο	5.304	21.244

Η εταιρεία προβαίνει σε καταθέσεις σε ευρο. Οι τόκοι υπόκεινται σε φορολογία 10%.

11.11. Ίδια κεφάλαια**i) Μετοχικό κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1/1/2006	6.722.100	9.881.487	1.474.968	0	11.356.455
Έκδοση Νέων Μετοχών	-	-	-	-	-
Αγορά Μετοχών Μητρικής (Ίδιες Μετοχές)	-	-	-	-	-
Πώληση Μετοχών Μητρικής (Ίδιες Μετοχές)	-	-	-	-	-
Υπόλοιπα 31/12/2006	6.722.100	9.881.487	1.474.968	0	11.356.455
Έκδοση Νέων Μετοχών	-	-	-	-	-
Αγορά Μετοχών Μητρικής (Ίδιες Μετοχές)	-	-	-	-	-
Πώληση Μετοχών Μητρικής (Ίδιες Μετοχές)	-	-	-	-	-
Υπόλοιπα 31/12/2007	6.722.100	9.881.487	1.474.968	0	11.356.455

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 της Εταιρείας προέκυψε από την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερη της ονομαστικής τους αξίας.

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

ii) Λοιπά Αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικά Εύλογης Αξίας	Σύνολο
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2005	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 31 Δεκεμβρίου 2006	370.716	731.769	91.483	3.979	31.689.468	32.887.416
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 31 Δεκεμβρίου 2007	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 σχετικές σημειώσεις 8.3 και 11.1).

11.12. Δανειακές υποχρεώσεις

	<u>31 / 12 / 2007</u>	<u>31 / 12 / 2006</u>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογίες	3.723.022	2.233.022
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	3.723.022	2.233.022
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	0	0
Τραπεζικός δανεισμός	51.641	600.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	51.641	600.000
Σύνολο δανείων	3.774.662	2.833.022
Η εξυπηρέτηση του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:		
	<u>31 / 12 / 2007</u>	<u>31 / 12 / 2006</u>
Μέσα σε 2 έτη	3.723.022	2.233.022
Μεταξύ 2 και 5 ετών	0	0
	<u>3.723.022</u>	<u>2.233.022</u>

Εντός του 2007, κατόπιν αποφάσεων του ΔΣ της εταιρείας, εκδόθηκαν ομολογίες αξίας € 1.490.000, ετήσιου επιτοκίου 1,8% και οι οποίες αναλήφθηκαν από τους δύο βασικούς μετόχους της εταιρείας, 'REMCO HOLDINGS A.E.' κατά € 1.290.000 και 'ΕΛΛΗΝΟΒΑΛΚΑΝΙΚΗ Α.Ε.' κατά 200.000.

Στην τρέχουσα περίοδο δεν υπήρξαν εξοφλήσεις ομολογιών.

Ο επανακαθορισμός των επιτοκίων των βραχυπρόθεσμων δανείων γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα, για όλα τα βραχυπρόθεσμα δάνεια και σχετίζεται με τις μεταβολές του Euribor.

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

Δεν υφίσταται ουσιώδης πιστωτικός κίνδυνος αγοράς.

11.13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησης.

Η σχετική υποχρέωση αναλύεται ως εξής:

	31/12/2007	31/12/2006
Υποχρεώσεις ισολογισμού για:		
Συνταξιοδοτικές παροχές	62.699	60.836
Παροχές ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης μετά την συνταξιοδότηση	-	-
Σύνολο	62.699	60.836

Χρεώσεις στα αποτελέσματα:		
Συνταξιοδοτικές παροχές (προβλέψεις)	1.863	15.308
Συνταξιοδοτικές παροχές (καταβολές)	0	(5.775)
Σύνολο	1.863	9.534

Ο μέσος αριθμός προσωπικού που απασχολήθηκε στην εταιρεία το 2007 ήταν 6, ενώ το 2006 ήταν 7.

11.14. Προβλέψεις

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.

Δεν συνέτρεξαν άλλοι λόγοι σχηματισμού προβλέψεων πέραν της πρόβλεψης αποζημίωσης του προσωπικού.

11.15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

	31/12/2007	31/12/2006
Προμηθευτές	288.126	372.973
Επιταγές Πληρωτέες	2.899	9.307
Σύνολο	291.025	382.280

Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω υποχρεώσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες.

11.16. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Ακολουθεί ανάλυση των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων:

	31/12/2007	31/12/2006
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού	14.020	14.424
Φόροι τέλη αμοιβών τρίτων	800	2.034
Λοιποί φόροι τέλη	297	354
Διευθετιμένες οφειλές φόρων τελών	7.786	35.110
Σύνολο	22.902	51.922

11.17. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ακολουθεί ανάλυση των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων:

	31/12/2007	31/12/2006
Προκαταβολές πελατών	3.052.756	3.047.232
Δεδουλευμένα έξοδα	100.528	42.599
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	12.040	13.913
Έσοδα επόμενης περιόδου	0	0
Οφειλές προσωπικού προ πτωχεύσεως	0	38.568
Πιστωτές	28.977	361.432
Σύνολο	3.194.302	3.503.743

Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω υποχρεώσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες.

11.18. Κύκλος εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών έχει ως εξής:

	31/12/2007	31/12/2006
Ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας	4.357	83.316
Πωλήσεις εμπορευμάτων		1.010
Έσοδα ενοικίων αποθήκευσης	0	0
Έσοδα εκμίσθωσης ιδιόκτητων ακινήτων	6.600	7.200
Έσοδα διαχείρισης	28.100	24.000
Σύνολο	39.057	115.526

11.19. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1 / 1 - 31 / 12 / 2007	1 / 1 - 31 / 12 / 2006
Κόστος οικοδομών	8.193	28.187
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	4.169	19.840
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.000	15.505
Παροχές τρίτων	5.660	855
Φόροι - τέλη	9.861	9.084
Διάφορα έξοδα	0	322
Κόστος εμπορευμάτων	0	0
Κόστος άχρηστου υλικού	0	987
	30.883	74.780

11.20. Έξοδα διοίκησης

Τα Έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2007	1/1 - 31/12/2006
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	310.593	350.148
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	88.533	84.119
Παροχές τρίτων	25.542	34.278
Φόροι - τέλη	25.332	42.788
Διάφορα έξοδα	52.876	48.754
Αποσβέσεις	8.924	13.668
Προβλέψεις	1.863	12.379
Σύνολο	513.664	586.133

11.21. Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα και έξοδα εκμετάλλευσης για το 2007 και το 2006 έχουν ως εξής:

	ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	
	1/1 - 31/12/2007	1/1 - 31/12/2006
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων		53
Έσοδα από prorata Φ.Π.Α	13.129	0
Κέρδη απο διαγραφή προπτωχευτικών υποχρ.	48.233	0
Κέρδη από πώληση παγίου	800	26.868
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	0	1.243
Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	190	15.672
Σύνολο	62.352	43.836

	ΑΛΛΑ ΕΞΟΔΑ	
	1/1 - 31/12/2007	1/1 - 31/12/2006
Φ.Μ.Α.Π.	0	0
Πρόστιμα προσαυξήσεις	1.166	0
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	2.428	57.583
Ζημίες από πώληση παγίων		12.214
Ζημίες από απομειώσεις		89.818
Λοιπά έκτακτα έξοδα	2.361	108
Σύνολο	5.955	159.722

11.22. Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

ΕΣΟΔΑ	1/1 - 31/12/2007	1/1 - 31/12/2006
Τόκοι καταθέσεων	156	724
Έκπτωση εφάπαξ εξόφλησης φόρων	287	250
Σύνολο	443	974

ΕΞΟΔΑ		
- Ομολογιακά δάνεια	58.102	45.445
- Τραπεζικά δάνεια	24.088	56.649
- Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	225	1.036
	82.414	103.130

11.23. Φόρος εισοδήματος

Δεν προκύπτει φόρος εισοδήματος για την περίοδο 1/1 – 31/12/2007 δεδομένου ότι η εταιρεία παρουσίασε ζημιές. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου 2007, αναλύονται στην παραπάνω [11.3] σημείωση.

11.24. Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

	31/12/2007	31/12/2006
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	(531.064)	(763.430)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	6.722.100	6.722.100
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	(0,08)	(0,11)

11.25. Δεσμεύσεις**Δεσμεύσεις από προσημειώσεις:**

Προς κάλυψη βραχυπρόθεσμου δανείου επί του ακινήτου στον Άγιο Θωμά Βοιωτίας

31/12/2007	31/12/2006
2.000.000	2.000.000
2.000.000	2.000.000

Την 11η Φεβρουαρίου 2008 εξαλείφθηκε, δυνάμει της υπ'αρ. 9395Σ/2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η άνω προσημείωση υποθήκης ποσού δύο εκατομμυρίων (2.000.000) ευρώ που είχε εγγραφεί σε ακίνητο της εταιρείας στον Άγιο Θωμά Βοιωτίας υπέρ της Τράπεζας Κύπρου.

11.26. Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις**Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Α) Την 5/11/07 συζητήθηκε αγωγή κατά της εταιρείας ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. Ο ενάγων διεκδικεί αποζημίωση ύψους 25.117,73ευρώ για δεδουλευμένους μισθούς και υπερωρίες. Αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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) Η δικάσιμος της 20/3/2008 ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών επί της αγωγής κατά των εταιρειών α) STABILTON Α.Ε β) ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε γ) ΜΠΑΛΑΦΑΣ Α.Ε και δ) κατά του νόμιμου εκπροσώπου της STABILTON Α.Ε αναβλήθηκε για την 15/10/2009, λόγω αποχής των δικηγόρων. 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, λόγω αποχής των δικηγόρων, ωστόσο, η συζήτηση της υπόθεσης ματαιώθηκε. Η εταιρεία πρόκειται να υποβάλει νέα κλήση στον αντίδικο.

11.27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το Δ.Λ.Π.24, για την χρήση 2007, καθώς και οι απαιτήσεις - υποχρεώσεις της εταιρείας από / προς τα συνδεδεμένα μέρη κατά την 31/12/2007, έχουν σε ευρώ, ως κάτωθι:

	1/01- 31/12/2007	1/01- 31/12/2006
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	100	0
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών (τόκοι)	58.102	40.976
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης	244.863	230.223
	31/12/2007	31/12/2006
Απαιτήσεις	767	767
Υποχρεώσεις	4.048.294	2.854.498
Απαιτήσεις απο διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης.	0	0
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης.	22.521	841

11.28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Στα πλαίσια των μακρόπνων επενδυτικών της σχεδίων, η εταιρεία αναδιάρθρωσε το δανεισμό της, αποπληρώνοντας το βραχυπρόθεσμο δάνειό της. Για την αποπληρωμή αυτή, η Ελβιεμέκ εξέδωσε ομολογιακό δάνειο, το οποίο ανέλαβαν οι κύριοι μέτοχοί της, με ιδιαίτερα ευνοϊκούς για την εταιρεία, όρους. Σε συνέχεια των ανωτέρω, την 11η Φεβρουαρίου 2008 εξαλείφθηκε, δυνάμει της υπ'αρ. 9395Σ/2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η προσημείωση υποθήκης ποσού δύο εκατομμυρίων (2.000.000) ευρώ που είχε εγγραφεί σε ακίνητο της εταιρείας στον Άγιο Θωμά Βοιωτίας υπέρ της Τράπεζας Κύπρου.

Πέραν των ανωτέρω, δεν συνέβησαν σημαντικά γεγονότα, που να επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική θέση και την συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις και αποτελούνται από σελ 42, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου μας της 27/3/2008.

Μαρούσι, 27/3/2008

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ – ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΦΡΑΓΚΙΣΚΑΚΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
A.M. Σ.Ο.Ε.Λ. 15081

