



**ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε.**

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις  
για την εννιάμηνη περίοδο από  
1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2007

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Παρουσίασης



ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

Φ. Νέγρη 3 – 11257 Αθήνα

Τηλ. 210 8691100 – Fax 210 8617328

Site: [www.solae.gr](http://www.solae.gr) e-mail: [solaeoe@otenet.gr](mailto:solaeoe@otenet.gr)

## **ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ**

### **ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

#### **Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας**

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

#### **Εισαγωγή**

Επισκοπήσαμε τον συνημμένο ισολογισμό της “ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ” της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2007 και τις σχετικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εννιάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις. Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση («ΔΛΠ 34»). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

#### **Εύρος της εργασίας επισκόπησης**

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

### 1.1 Συμπέρασμα επισκόπησης

Με βάση την διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε 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 πορεία του κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και από την υλοποίηση των επενδυτικών της σχεδίων (§5.1 των επεξηγηματικών σημειώσεων).

ΑΘΗΝΑ, 28 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2007.

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

**Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις  
για την εξαμηνιαία περίοδο από  
1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2007**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01/01 – 30/09/2007 είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΚΡΗΚΤΙΚΩΝ & ΠΥΡΟΜΑΧΙΚΩΝ» την 26/11/2007 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση [www.elniemek.gr](http://www.elniemek.gr). Επισημαίνεται ότι τα δημοσιοποιηθέντα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένα γενικά οικονομικά στοιχεία αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Επίσης, επισημαίνεται ότι, χάριν απλοποίησης, στα δημοσιευθέντα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία έχουν γίνει ορισμένες συμπιέξεις και ανακατατάξεις κονδυλίων.

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 2007

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  
Αρ. Αδείας 17243 – Α΄ Τάξης

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

1. Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων .....	6
2. Ισολογισμός.....	7
3. Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων .....	8
4. Κατάσταση ταμειακών ροών .....	9
5. Πρόσθετες πληροφορίες και επεξηγήσεις.....	10
5.1. Φύση Δραστηριοτήτων.....	10
5.2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων και λογιστικές αρχές.....	11
5.3. Μεταβολή λογιστικών πολιτικών.....	12
5.4. Σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων .....	12
6. Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα.....	13
7. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.....	14
7.1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	14
7.2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	16
7.3. Αναβαλλόμενος φόρος.....	16
7.4. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις .....	17
7.5. Λοιπές απαιτήσεις.....	17
7.6. Λοιπά Αποθεματικά .....	18
7.7. Δανειακές υποχρεώσεις.....	19
7.8. Προβλέψεις.....	19
7.9. Προμηθευτές.....	20
7.10. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	20
7.11. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	21
7.12. Κύκλος εργασιών.....	21
7.13. Κόστος πωληθέντων .....	21
7.14. Έξοδα διοίκησης.....	22
7.15. Άλλα Έσοδα –Έξοδα .....	22
7.16. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα .....	22
7.17. Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή .....	23
7.18. Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις.....	23
7.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	24
7.20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	24

## 1. Κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

Σημείωση	1/1 - 30/09/2007	1/1 - 30/09/2006	1/7 - 30/09/2007	1/7 - 30/09/2006	
<b>Πωλήσεις</b>	7.12	<b>26.000,00</b>	<b>105.859,02</b>	<b>9.300,00</b>	<b>8.810,34</b>
Κόστος Πωληθέντων	7.13	(16.880,00)	(65.723,89)	(5.960,00)	(5.946,96)
<b>Μικτό Κέρδος (Ζημιά)</b>		<b>9.120,00</b>	<b>40.135,13</b>	<b>3.340,00</b>	<b>2.863,38</b>
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	7.15	13.995,99	31.835,82	66,80	28.475,15
Έξοδα διάθεσης		0,00	0,00	0,00	0,00
Έξοδα διοίκησης	7.14	(363.188,75)	(511.417,97)	(112.239,49)	(178.211,44)
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης	7.15	(2.076,90)	(13.094,68)	(1.150,86)	(9.348,88)
<b>Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων</b>		<b>(342.149,66)</b>	<b>(452.541,70)</b>	<b>(109.983,55)</b>	<b>(156.221,79)</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	7.16	362,22	872,44	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	7.16	(63.799,10)	(81.023,09)	(19.833,24)	(23.709,68)
<b>Ζημιές προ φόρων</b>		<b>(405.586,54)</b>	<b>(532.692,35)</b>	<b>(129.816,79)</b>	<b>(179.931,47)</b>
<b>Μείον: Φόρος εισοδήματος</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ζημιές μετά από φόρους</b>		<b>(405.586,54)</b>	<b>(532.692,35)</b>	<b>(129.816,79)</b>	<b>(179.931,47)</b>
<b>Ζημιές ανά μετοχή, που αναλογούν στους μετόχους για την περίοδο. Βασικά Κέρδη (ζημιές) ανά Μετοχή</b>	7.17	<b>(0,06)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(0,03)</b>

## 2. Ισολογισμός

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		<b>30/9/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
	<b>Σημείωση</b>		
<b>Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού</b>			
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	7.1	47.139.591,55	47.146.146,76
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7.2	0,16	546,40
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις		5.752,56	9.394,68
		<b>47.145.344,27</b>	<b>47.156.087,84</b>
<b>Κυκλοφοριακά Περιουσιακά Στοιχεία</b>			
Αποθέματα		85.710,97	85.710,97
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	7.4	3.083.862,03	3.099.962,08
Λοιπές Απαιτήσεις	7.5	121.403,22	107.310,15
Λοιπά Κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού		5.803,17	2.790,65
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		47.675,74	21.244,26
		<b>3.344.455,13</b>	<b>3.317.018,11</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>50.489.799,40</b>	<b>50.473.105,95</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια &amp; Υποχρεώσεις</b>			
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο		9.881.487,00	9.881.487,00
Υπερ Το Άρτιο		1.474.967,88	1.474.967,88
Λοιπά αποθεματικά	7.6	32.887.416,24	32.887.416,24
Αποτελέσματα Εις Νέον		(11.571.310,67)	(11.165.724,13)
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>32.672.560,45</b>	<b>33.078.146,99</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	7.7	3.423.021,87	2.233.021,87
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7.3	10.563.156,13	10.563.156,13
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		62.233,12	60.835,52
<b>Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>14.048.411,12</b>	<b>12.857.013,52</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές	7.9	391.563,54	382.279,95
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	7.11	19.659,12	51.922,30
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	7.7	150.000,00	600.000,00
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.10	3.207.605,17	3.503.743,19
<b>Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>3.768.827,83</b>	<b>4.537.945,44</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>17.817.238,95</b>	<b>17.394.958,96</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>50.489.799,40</b>	<b>50.473.105,95</b>

**3. Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ Το Άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>9.881.487,00</b>	<b>1.474.967,88</b>	<b>31.689.468,40</b>	<b>1.197.947,84</b>	<b>(10.402.294,32)</b>	<b>33.841.576,80</b>
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01- 30/9/2006	0,00	0,00	0,00	0,00	(532.692,35)	(532.692,35)
<b>Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>9.881.487,00</b>	<b>1.474.967,88</b>	<b>31.689.468,40</b>	<b>1.197.947,84</b>	<b>(10.934.986,67)</b>	<b>33.308.884,45</b>
<b>Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>9.881.487,00</b>	<b>1.474.967,88</b>	<b>31.689.468,40</b>	<b>1.197.947,84</b>	<b>(11.165.724,13)</b>	<b>33.078.146,99</b>
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01- 30/9/2007	0,00	0,00	0,00	0,00	(405.586,54)	(405.586,54)
<b>Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2007</b>	<b>9.881.487,00</b>	<b>1.474.967,88</b>	<b>31.689.468,40</b>	<b>1.197.947,84</b>	<b>(11.571.310,67)</b>	<b>32.672.560,45</b>



#### 4. Κατάσταση ταμειακών ροών

	<b>1/1/07 - 30/9/2007</b>	<b>1/1/06 - 30/9/2006</b>
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>		
Εισπράξεις από απαιτήσεις	51.014,05	1.308.320,46
Πληρωμές σε προμηθευτές, εργαζομένους, κλπ.	(395.633,90)	(567.430,19)
Πληρωμές (εισπράξεις επιστροφών) φόρων	0,00	(5.543,41)
Τόκοι πληρωθέντες	(18.510,50)	(48.203,16)
<b>Σύνολο εισροών / εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>(363.130,35)</b>	<b>687.143,70</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>		
Πληρωμές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων	(163,86)	(94.240,00)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων	800,00	21.647,70
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	75,69	622,83
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>711,83</b>	<b>(71.969,47)</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	838.850,00	250.000,00
Εξοφλήσεις δανείων	(450.000,00)	(1.066.978,13)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>388.850,00</b>	<b>(816.978,13)</b>
<b>Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>26.431,48</b>	<b>(201.803,90)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>21.244,26</b>	<b>243.631,07</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>47.675,74</b>	<b>41.827,17</b>

## 5. Πρόσθετες πληροφορίες και επεξηγήσεις

### 5.1. Φύση Δραστηριοτήτων

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

Μετά 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, παρόλα 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° χλμ της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, 500 μέτρα από τον εθνικό δρόμο και εφαιπτόμενο 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 μ<sup>2</sup> 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 ιδιοκτησιών 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. Η εταιρεία πρόκειται να προχωρήσει στην υλοποίηση και εκμετάλλευση των δύο έργων μόλις λάβει τις σχετικές εγκρίσεις.

## **5.2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων και λογιστικές αρχές**

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30/9/2007 αφορούν το εννιάμηνο της χρήσης 2007. Έχουν συνταχθεί σύμφωνα 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 2007.

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 2006.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 30/06/2006 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και τις διερμηνείες που είχαν εκδοθεί και ήταν σε ισχύ κατά το Σεπτέμβριο 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.

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.

### **5.3. Μεταβολή λογιστικών πολιτικών**

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 σχηματίστηκε απεικονίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία στο κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά» των Ιδίων Κεφαλαίων. Η επίδραση στην αξία των οικοπέδων απεικονίζεται στην παράγραφο 7.1.

### **5.4. 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.

## 6. Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

### Πρωτεύων τομέας πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

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

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας ανά τομέα αναλύονται ως εξής:

#### Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1 - 30/9/07		
	Αξιοποίηση Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις ανά τομέα	0	26.000	26.000
<b>Καθαρές πωλήσεις</b>	<b>0</b>	<b>26.000</b>	<b>26.000</b>
Μικτά κέρδη	0	9.120	9.120
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων			(342.150)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα			(63.437)
<b>Κέρδη (ζημιές) προ φόρων</b>			<b>(405.587)</b>
Φόρος εισοδήματος			0
<b>Καθαρό κέρδος (ζημιά)</b>			<b>(405.587)</b>

#### Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1 - 30/9/06		
	Αξιοποίηση Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις ανά τομέα	81.449	24.410	105.859
<b>Καθαρές πωλήσεις</b>	<b>81.449</b>	<b>24.410</b>	<b>105.859</b>
Μικτά κέρδη	31.592	8.543	40.135
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων			(452.542)
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα			(80.151)
<b>Κέρδη (ζημιές) προ φόρων</b>			<b>(532.692)</b>
Φόρος εισοδήματος			0
<b>Καθαρό κέρδος (ζημιά)</b>			<b>(532.692)</b>

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

<b>30/9/2007</b>	<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>		
	<b>Αξιοποίηση Ακινήτων</b>	<b>Λοιποί Τομείς</b>	<b>Σύνολο</b>
<i>Ενεργητικό Τομέα</i>	<b>50.336.701</b>	<b>16.305</b>	<b>50.353.006</b>
Μη κατανομημένα στοιχεία Ενεργητικού			<b>136.793</b>
<i>Ενεργητικό</i>			<b>50.489.799</b>
<i>Υποχρεώσεις Τομέα</i>	<b>3.520.660</b>	<b>48.232,97</b>	<b>3.568.893</b>
Μη κατανομημένα στοιχεία Υποχρεώσεων			<b>14.248.346</b>
<i>Υποχρεώσεις</i>			<b>17.817.239</b>
 <b>31/12/2006</b>	 <b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>		
	<b>Αξιοποίηση Ακινήτων</b>	<b>Λοιπες Τομείς</b>	<b>Σύνολο</b>
<i>Ενεργητικό Τομέα</i>	<b>50.341.632</b>	<b>49.225</b>	<b>50.390.857</b>
Μη κατανομημένα στοιχεία Ενεργητικού			<b>82.249</b>
<i>Ενεργητικό</i>			<b>50.473.106</b>
<i>Υποχρεώσεις Τομέα</i>	<b>3.823.877</b>	<b>48.233</b>	<b>3.872.110</b>
Μη κατανομημένα στοιχεία Υποχρεώσεων			<b>13.522.849</b>
<i>Υποχρεώσεις</i>			<b>17.394.959</b>

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

Τα μη κατανομημένα 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.

## **7. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις**

### **7.1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις**

Η εταιρεία προέβη κατά την 31<sup>η</sup> 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 € αναγνωρίστηκε απ'ευθείας σε ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων και το υπόλοιπο ποσό 10.563.156,13 αναγνωρίστηκε 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.

Επί των ακινήτων της εταιρείας υφίσταται προσημείωση ύψους € 2.000.000,00 υπέρ τραπεζής.

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)
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>46.685.192</b>	<b>37.784</b>	<b>8.161</b>	<b>391.809</b>	<b>47.122.945</b>
Μικτή Λογιστική αξία	47.665.613	50.705	55.549	523.809	48.295.676
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(24.816)	(51.901)	0	(1.057.139)
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>46.685.192</b>	<b>25.889</b>	<b>3.648</b>	<b>523.809</b>	<b>47.238.537</b>
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)
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>46.685.192</b>	<b>24.404</b>	<b>2.561</b>	<b>433.991</b>	<b>47.146.147</b>
Μικτή Λογιστική αξία	47.665.613	49.188	49.347	433.991	48.198.139
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(980.422)	(28.957)	(49.169)	0	(1.058.548)
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007</b>	<b>46.685.192</b>	<b>20.231</b>	<b>178</b>	<b>433.991</b>	<b>47.139.592</b>
	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>46.685.192</b>	<b>37.784</b>	<b>8.161</b>	<b>391.809</b>	<b>47.122.945</b>
Προσθήκες	0	0	0	132.000	132.000
Πωλήσεις - Μειώσεις	0	(150.089)	(1.428)	0	(151.517)
Αποσβέσεις	0	(4.999)	(4.414)	0	(9.412)
Μειώσεις αποσβέσεων	0	143.193	1.328	0	144.521
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>46.685.192</b>	<b>25.889</b>	<b>3.648</b>	<b>523.809</b>	<b>47.238.537</b>
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>46.685.192</b>	<b>24.404</b>	<b>2.561</b>	<b>433.991</b>	<b>47.146.147</b>
Προσθήκες	0	0	164	0	164
Πωλήσεις - Μειώσεις	0	(1.517)	0	0	(1.517)
Αποσβέσεις	0	(4.173)	(2.546)	0	(6.719)
Μειώσεις αποσβέσεων	0	1.517	0	0	1.517
Αντιλογισμός απαξίωσης	0	0	0	0	0
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007</b>	<b>46.685.192</b>	<b>20.231</b>	<b>178</b>	<b>433.991</b>	<b>47.139.592</b>

## 7.2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(8.781)
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>2.230</b>
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(10.127)
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>884</b>
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(10.465)
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>546</b>
Μικτή Λογιστική αξία	11.011
Συσσωρευμένη απόσβεση και απομείωση αξίας	(11.011)
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007</b>	<b>0</b>
<b>Software</b>	
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>2.230</b>
Προσθήκες	0
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(1.346)
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>884</b>
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>546</b>
Προσθήκες	0
Πωλήσεις - Μειώσεις	0
Αποσβέσεις	(546)
<b>Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2007</b>	<b>0</b>

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν στο σύνολό τους λογισμικό.

## 7.3. Αναβαλλόμενος φόρος

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

	<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
	<b>30/9/2007</b>		<b>31/12/2006</b>	
	<b>Απαίτηση</b>	<b>Υποχρέωση</b>	<b>Απαίτηση</b>	<b>Υποχρέωση</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>				
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	-	10.563.156	-	10.563.156
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>10.563.156</b>	<b>0</b>	<b>10.563.156</b>

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



Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος στον οποίο υπόκειται η εταιρεία είναι για το 2007 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 € 563 χιλ.

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

#### **7.4. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις**

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

	<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>30/9/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Πελάτες	84.972	93.073
Απαιτήσεις από Κατασκευαστικά Συμβόλαια	3.046.996	3.046.996
Επιταγές Εισπρακτέες	0	8.000
Απομείωση απαιτήσεων πελατών	(48.107)	(48.107)
<b>Καθαρές Εμπορικές Απαιτήσεις</b>	<b>3.083.862</b>	<b>3.099.962</b>

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.

#### **7.5. Λοιπές απαιτήσεις**

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>30/9/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Χρεώστες Διάφοροι	33.168	33.168
Χρεώστες Επίδικοι	3.519.960	3.519.960
Απαιτήσεις Από Ελληνικό Δημόσιο	62.912	48.819
Απομείωση απαιτήσεων	(3.494.636)	(3.494.636)
<b>Καθαρές απαιτήσεις Χρεωστών</b>	<b>121.403</b>	<b>107.310</b>

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2007 το κονδύλι «Χρεώστες Επίδικοι» 3.519.959,50€ περιλαμβάνει: α) ποσό ύψους 423.325,60€ από την 'Κ.ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΑΤΕ', β) ποσό ύψους 3.096.633,90€ από την 'ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ'. Παράλληλα η εταιρεία εμφανίζει πιστωτικό υπόλοιπο στην 'ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ' ύψους 25.323,18 €. Η συμψηφισμένη απαίτηση των παραπάνω ανέρχεται σε ποσό 3.494.636,32€. Την 30η Δεκεμβρίου 2005, η εταιρεία άσκησε αγωγή στην 'ΜΠΑΛΑΦΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ' ύψους 3.519.959,50€ για τις συνολικές απαιτήσεις της από τις δύο εταιρείες. Η αγωγή αυτή θα συζητηθεί στα αρμόδια δικαστήρια την 6<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2008. Η διοίκηση της εταιρείας έχει ήδη προβεί σε απομείωση της συμψηφισμένης απαίτησης ποσού 3.494.636,32€.

## 7.6. Λοιπά Αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Ειδικά αποθεματικά</b>	<b>Αφορολόγητα αποθεματικά</b>	<b>Λοιπά αποθεματικά</b>	<b>Αποθεματικά Εύλογης Αξίας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>370.716</b>	<b>731.769</b>	<b>91.483</b>	<b>3.979</b>	<b>31.689.468</b>	<b>32.887.416</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της περιόδου	0	0	0	0	0	0
<b>Υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>370.716</b>	<b>731.769</b>	<b>91.483</b>	<b>3.979</b>	<b>31.689.468</b>	<b>32.887.416</b>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>370.716</b>	<b>731.769</b>	<b>91.483</b>	<b>3.979</b>	<b>31.689.468</b>	<b>32.887.416</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της περιόδου	0	0	0	0	0	0
<b>Υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>370.716</b>	<b>731.769</b>	<b>91.483</b>	<b>3.979</b>	<b>31.689.468</b>	<b>32.887.416</b>

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<sup>η</sup> 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 5.3 και 7.1).

## 7.7. Δανειακές υποχρεώσεις

	<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>30/9/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Ομολογίες	3.423.022	2.233.022
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>3.423.022</b>	<b>2.233.022</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	0	0
Τραπεζικός δανεισμός	150.000	600.000
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>150.000</b>	<b>600.000</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>3.573.022</b>	<b>2.833.022</b>

Η εξυπηρέτηση του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

	<b>30/9/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Μέσα σε 2 έτη	3.423.022	2.233.022
Μεταξύ 2 και 5 ετών	0	0
	<b>3.423.022</b>	<b>2.233.022</b>

Εντός του 2007, κατόπιν αποφάσεων του ΔΣ της εταιρείας, εκδόθηκαν ομολογίες αξίας € 1.190.000, ετήσιου επιτοκίου 1,8% και οι οποίες αναλήφθηκαν από τους δύο βασικούς μετόχους της εταιρείας, 'REMCO HOLDINGS A.E.' κατά € 990.000 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.

Τα πραγματικά σταθμισμένα μέσα επιτόκια δανεισμού του ομίλου, την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων ήταν 2,07%

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

## 7.8. 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.

### 7.9. Προμηθευτές

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

	<b>30/9/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Προμηθευτές	359.207	372.973
Επιταγές Πληρωτέες	32.357	9.307
<b>Σύνολο</b>	<b>391.564</b>	<b>382.280</b>

### 7.10. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	<b>30/9/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Προκαταβολές πελατών	3.052.232	3.047.232
Δεδουλευμένα έξοδα	101.965	42.599
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	3.836	13.913
Έσοδα επόμενης περιόδου	0	0
Οφειλές προσωπικού προ πτωχεύσεως	38.568	38.568
Πιστωτές	11.005	361.432
<b>Σύνολο</b>	<b>3.207.605</b>	<b>3.503.743</b>

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.

### 7.11. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	<u>30/9/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού	4.528	14.424
Φόροι τέλη αμοιβών τρίτων	320	2.034
Λοιποί φόροι τέλη	194	354
Διευθετιμένες οφειλές φόρων τελών	14.617	35.110
<b>Σύνολο</b>	<b><u>19.659</u></b>	<b><u>51.922</u></b>

### 7.12. Κύκλος εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας έχει ως εξής:

	<u>30/9/2007</u>	<u>30/9/2006</u>
Ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας	0	81.449
Πωλήσεις εμπορευμάτων	0	1.010
Έσοδα εκμίσθωσης ιδιόκτητων ακινήτων	5.400	5.400
Έσοδα διαχείρισης	20.600	18.000
<b>Σύνολο</b>	<b><u>26.000</u></b>	<b><u>105.859</u></b>

### 7.13. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	<u>1/1 - 30/09/2007</u>	<u>1/1 - 30/09/2006</u>
Κόστος οικοδομών	0	24.090
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	15.500	14.880
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.380	15.505
Παροχές τρίτων	0	855
Φόροι - τέλη	0	9.084
Διάφορα έξοδα	0	322
Κόστος εμπορευμάτων	0	0
Κόστος άχρηστου υλικού	0	987
	<b><u>16.880</u></b>	<b><u>65.724</u></b>

**7.14. Έξοδα διοίκησης**

	<b>1/1 - 30/09/2007</b>	<b>1/1 - 30/09/2006</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	221.731	272.469
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	42.164	74.849
Παροχές τρίτων	21.729	26.606
Φόροι - τέλη	28.136	36.066
Διάφορα έξοδα	40.767	39.129
Αποσβέσεις	7.265	12.718
Προβλέψεις	1.398	49.581
<b>Σύνολο</b>	<b>363.189</b>	<b>511.418</b>

**7.15. Άλλα Έσοδα – Έξοδα**

	<b>1/1 - 30/09/2007</b>	<b>1/1 - 30/09/2006</b>
Εσοδα από prorata Φ.Π.Α	13.129	0
Εσοδα αχρησιμοποίητων προβλέψεων	0	15.672
Κέρδη από πώληση παγίων	800	14.868
Λοιπά έσοδα	67	1.296
<b>Σύνολο</b>	<b>13.996</b>	<b>31.836</b>
<b>ΆΛΛΑ ΕΞΟΔΑ</b>		
	<b>1/1 - 30/09/2007</b>	<b>1/1 - 30/09/2006</b>
Ζημιές απο πώληση παγίων	0	12.214
Λοιπά	2.077	881
<b>Σύνολο</b>	<b>2.077</b>	<b>13.095</b>

**7.16. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα**
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ**

	<b>1/1 - 30/09/2007</b>	<b>1/1 - 30/09/2006</b>
<b>ΕΣΟΔΑ</b>		
Τόκοι καταθέσεων	76	623
Έκπτωση εφάπαξ εξόφλησης φόρων	287	250
<b>Σύνολο</b>	<b>362</b>	<b>872</b>
<b>ΕΞΟΔΑ</b>		
Τόκοι δανείων	63.799	81.023

## 7.17. Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή

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

	<u>30/9/2007</u>	<u>30/6/2006</u>
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	(405.587)	(532.692)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	6.722.100	6.722.100
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	<u>(0,06)</u>	<u>(0,08)</u>

## 7.18. 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) Την 20/3/2008 θα συζητηθεί αγωγή κατά των εταιρειών α) STABILTON Α.Ε β) ΕΛΒΙΕΜΕΚ Α.Ε γ) ΜΠΑΛΑΦΑΣ Α.Ε δ) κατά του νόμιμου εκπροσώπου της STABILTON Α.Ε . Οι ενάγοντες διεκδικούν αποζημίωση ύψους 43.000 ευρώ για ματαίωση από πλευράς STABILTON Α.Ε αγοραπωλησίας διαμερίσματος στο συγκρότημα Άγιου Ιωάννη Ρέντη.

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

Η εταιρεία την 30<sup>η</sup> 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, έχει ορισθεί η 6<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2008.

**7.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

	<u>30/9/2007</u>	<u>30/9/2006</u>
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	100	0
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	41.168	0
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης	170.053	163.378

	<u>30/9/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Απαιτήσεις	767	767
Υποχρεώσεις	3.736.707	2.854.498
Απαιτήσεις απο διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης.	0	0
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης.	2.224	841

**7.20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού**

Σημειώνεται ότι την 18/10/07 η μέτοχος-εταιρεία Remco Holdings AE υπέβαλε πληροφοριακό δελτίο σχετικά με υποχρεωτική δημόσια πρόταση για την αγορά των μετοχών της Ελβιεμεκ, έναντι ποσού 5,25 €/μτχ, το οποίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 15/11/07. Η περίοδος αποδοχής της δημόσιας πρότασης θα διαρκέσει από την 20/11/07 έως και την 18/12/07. Σύμβουλος έχει οριστεί η Τράπεζα Πειραιώς.

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

**ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Βεβαιώνεται ότι οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις και αποτελούνται από σελ 24, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου μας της 28/11/2007.

Μαρούσι, 28/11/2007

**Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ – ΛΟΓΙΣΤΗΣ**

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