



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΜΕΤΑΛΛΕΙΩΝ - ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΩΝ

ΤΟΜΕΑΣ ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗΣ

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ
ΠΑΡΚΟΥ ΛΑΥΡΙΟΥ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΣΟΥΡΟΥΛΑΓΚΑΣ ΔΙΕΞΑΝΔΡΟΣ

Επιβλέπων Καθηγητής: ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΔΑΜΙΓΟΣ

Επίκουρος Καθηγητής Ε.Μ.Π.

ΑΘΗΝΑ ΙΟΥΛΙΟΣ 2011



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΜΕΤΑΛΛΕΙΩΝ - ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ
ΠΑΡΚΟΥ ΛΑΥΡΙΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΣΟΥΡΟΥΛΑΓΚΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

Επιβλέπων Καθηγητής: ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΔΑΜΙΓΟΣ

Εγκρίθηκε από την τριμελή επιτροπή στις/07/2011

Δαμίγος Δημήτριος, Επίκουρος Καθηγητής Ε.Μ.Π.

Καλιαμπάκος Δημήτριος, Καθηγητής Ε.Μ.Π.

Μενεγάκη Μαρία, Λέκτορας Ε.Μ.Π.

ΑΘΗΝΑ ΙΟΥΛΙΟΣ 2011

Copyright © Σουρουλάγκας Αλέξανδρος, 2011

Με επιφύλαξη κάθε δικαιώματος. All rights reserved.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ολοκληρώνοντας τις σπουδές μου στη Σχολή Μηχανικών Μεταλλείων –Μεταλλουργών του Ε.Μ.Π., θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές μου και ειδικότερα τον επιβλέποντα Επίκουρο Καθηγητή του Ε.Μ.Π. Δημήτριο Δαμίγο για την αμέριστη βοήθεια και την υπομονή του για την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας, τον κ. Βασίλειο Πρωτονοτάριο και κ. Γεώργιο Μπασακίδη, όπως και το προσωπικό του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου για τη βοήθεια τους.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την πολύχρονη συμπαράσταση.

ΣΥΝΟΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία μελετά το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, το οποίο ανήκει στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, από οικονομικής πλευράς. Οι εκτάσεις του σημερινού Πάρκου ανήκαν στην Γαλλική Εταιρία Μεταλλείων Λαυρίου, οι οποίες περιήλθαν στην κατοχή του Ελληνικού Δημοσίου στις αρχές της δεκαετίας του 90' με σκοπό τη δημιουργία ενός τεχνολογικού πάρκου. Στο Πάρκο Λαυρίου δραστηριοποιούνται σήμερα, το Ελληνικό Δημόσιο, το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (Ε.Μ.Π.) καθώς και η Εταιρία Αξιοποίησης και Διαχείρισης της Περιουσίας του Ε.Μ.Π. Η ανάλυση ξεκίνησε με μια ιστορική αναδρομή από την αρχαιότητα έως σήμερα. Ακολούθησε χρηματοοικονομική ανάλυση μέσω μελέτης των οικονομικών καταστάσεων για τα έτη 1996 – 2009. Από την εν λόγω ανάλυση συνεπάγεται ότι το Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου αποτελεί μη κερδοσκοπική επιχείρηση, η οποία στηρίζει τις λειτουργικές της ανάγκες κυρίως σε επιχορηγήσεις.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στο εργαστήριο Μεταλλευτικής Τεχνολογίας και Περιβαλλοντολογικής Μεταλλευτικής του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Σκοπός της εργασίας είναι η εξέταση του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου από οικονομικής πλευράς.

Στο πρώτο μέρος γίνεται μια ιστορική αναδρομή στη δημιουργία του Πάρκου. Ειδικότερα, γίνεται αναφορά στη Λαυρεωτική χερσόνησο κατά την αρχαιότητα για τη παραγωγή αργύρου και μολύβδου. Ακολούθως, εξετάζεται πως από τον 19^ο αιώνα ξεκίνησε η συστηματική εκμετάλλευση των μεταλλείων από Γαλλικές και Ιταλικές Εταιρίες. Από τη δεκαετία του 1990 και μετά, η περιοχή που σήμερα βρίσκεται το Πάρκο, περνά στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου με σκοπό τη δημιουργία ενός Τεχνολογικού Πάρκου. Αναφέρεται λοιπόν αναλυτικά η διαδικασία της ίδρυσης και νομοθετικής κατοχύρωσης του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου. Αναφέρονται επίσης οι πηγές χρηματοδότησης του Πάρκου καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις του.

Το δεύτερο μέρος εξετάζει το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου από χρηματοοικονομική σκοπιά. Καταρχάς ορίζεται η χρηματοοικονομική ανάλυση, παρουσιάζεται η σημασία της καθώς και το θεωρητικό πλαίσιο στο οποίο βασίζεται. Δηλαδή, γίνεται μια αναφορά στην έννοια της χρηματοοικονομικής ανάλυσης καθώς και στις ομάδες εκείνες που ενδιαφέρονται να αντλήσουν πληροφορίες από αυτή, στο πλαίσιο μιας επιχείρησης. Έπειτα, περιγράφονται θεωρητικά όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που θα υπολογιστούν, δηλαδή, οι δείκτες Ρευστότητας, οι δείκτες Δραστηριότητας, οι δείκτες Αποδοτικότητας και οι δείκτες Περιουσιακής Διάρθρωσης. Ακολούθως, παρουσιάζονται σε μορφή πινάκων και διαγραμμάτων και σχολιάζονται τα κυριότερα μεγέθη του Πάρκου, δηλαδή το Ενεργητικό, τα Ίδια κεφάλαια, οι Υποχρεώσεις, τα Κέρδη προ φόρων, το Κυκλοφορούν Ενεργητικό, οι Πωλήσεις κτλ., που αντλούνται από τις οικονομικές καταστάσεις. Έπειτα, υπολογίζονται και σχολιάζονται οι προαναφερθέντες δείκτες. Τέλος, μετά από σύγκριση όλων των δεικτών καθώς και της διαχρονικής εξέλιξης των σημαντικότερων μεγεθών, προκύπτει η συνολική εικόνα του Πάρκου.

Το συμπέρασμα για το Πάρκο Λαυρίου είναι ότι αποτελεί μια μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εταιρία, η οποία έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία ενώ η λειτουργία του στηρίζεται κυρίως σε επιχορηγήσεις. Από την ανάλυση, οι οικονομικές δραστηριότητες του Πάρκου αφορούν κυρίως σε ενοικιάσεις κτιρίων, οι οποίες, όμως, δεν φαίνεται να δημιουργούν συστηματικά κέρδη στο Πάρκο.

ABSTRACT

The diploma thesis was carried out in the Laboratory of Mining and Environmental Technology of the National Technical University of Athens. The purpose of this study is examination of the Lavrion Technological and Cultural Park.

The first part is a chronology of the creation of the Park, starting from the ancient exploitation of ores and especially silver and lead. Then, the thesis examines the 19th century, when a more systematic exploitation of mining started, by French and Italian companies. In the 1990's, the National Technical University of Athens undertook the place of the old French mining company of Lavrion in order to create a Technology Park. Thus, the process of establishing a legislative vesting of the Technological and Cultural Park of Lavrion, the sources of the Park and its permitted uses are described.

In the second part, the Lavrion Technological and Cultural Park is examined from a financial point of view. Firstly the theoretical framework of financial analysis is examined. As a result, there is a reference of the concept of financial analysis as well as the groups of a company that are interested to obtain information. Then, theoretically a number of financial ratios are examined, that is, the Liquidity ratios, Activity ratios, Performance ratios and last but not least Financial Structure ratios. Following, the main figures of the Park, namely assets, equity, liabilities, earnings before taxes, Fixed Assets, Sales, etc., derived from financial statements, are presented in form of tables and diagrams. Then, the above ratios are calculated and discussed. Finally, by comparing all the ratios and the temporal evolution of the major figures, the overall picture of the Park is derived.

To come to a conclusion, the Lavrion Technological and Cultural Park is a non-profit company, which has substantial assets and its operation mainly relies on grants. The analysis, shows that the income of the Park, which is a non-profit enterprise, relies on rents and is unable to create profits systematically.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	5
ΣΥΝΟΨΗ.....	6
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	7
ABSTRACT	9
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	10
ΛΙΣΤΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ.....	12
ΛΙΣΤΑ ΠΙΝΑΚΩΝ.....	13
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	14
1.1 Γενικά Στοιχεία.....	14
1.2 Ιστορική Αναδρομή.....	16
1.2.1 Το Αρχαίο Λαύριο.....	16
1.2.2 Η Σύγχρονη Εποχή	17
1.3 Οι στόχοι και ο ρόλος του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου	19
1.4 Η γένεση του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου	21
1.5.Αποφασιστικοί παράγοντες επιτυχίας του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου.....	32
1.6 Οι αναπτυξιακές υποδομές της περιοχής.....	32
2. ΣΗΜΑΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ.....	35
2.1 Έννοια Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης.....	35
2.2 Ενδιαφερόμενοι Χρηματοοικονομικών Στοιχείων.....	36
2.3 Σκοπιμότητα Ενδιαφερομένων	37
2.3.1 Επενδυτές – Μέτοχοι.....	37
2.3.2 Δανειστές	38
2.3.3 Διοίκηση	38
2.3.4 Ανταγωνιστές.....	38

2.3.5	Ελεγκτές.....	39
2.3.6	Εξαγορές – Συγχωνεύσεις.....	39
2.3.7	Άλλες ομάδες	39
2.4	Στόχοι Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης	40
2.4.1	Μέθοδοι Ανάλυσης.....	41
2.5	Περιγραφή Αριθμοδεικτών.....	41
2.5.1	Έννοια.....	41
2.5.2	Κατηγορίες Αριθμοδεικτών	42
3.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΛΑΥΡΙΟΥ.....	53
3.1	Οριζόντια Ανάλυση.....	53
3.2	Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	59
3.2.1	Αριθμοδείκτες Ρευστότητας.....	59
3.2.2	Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας.....	61
3.2.3	Δείκτες Αποδοτικότητας.....	63
3.2.4	Δείκτες Μόχλευσης και Περιουσιακής Διάρθρωσης.....	65
4.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	67
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	70
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	72

ΛΙΣΤΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1: Η θέση του Τ.Π.Π.Λ. στο Νομό Αττικής.....	14
Σχήμα 2: Το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου.....	15
Σχήμα 3: Άποψη των εγκαταστάσεων στην περιοχή του Λαυρίου.....	18
Σχήμα 4: Άποψη των εγκαταστάσεων μετά την διακοπή λειτουργίας των μεταλλείων.....	21
Σχήμα 5: Σύγχρονη άποψη του ΤΠΠΛ.....	22
Σχήμα 6: Κτίριο Κονοφάγου.....	28
Σχήμα 7: Εξέλιξη στοιχείων Ενεργητικού.....	54
Σχήμα 8: Εξέλιξη Εισροών, Εκροών και Κερδών προ Φόρων.....	55

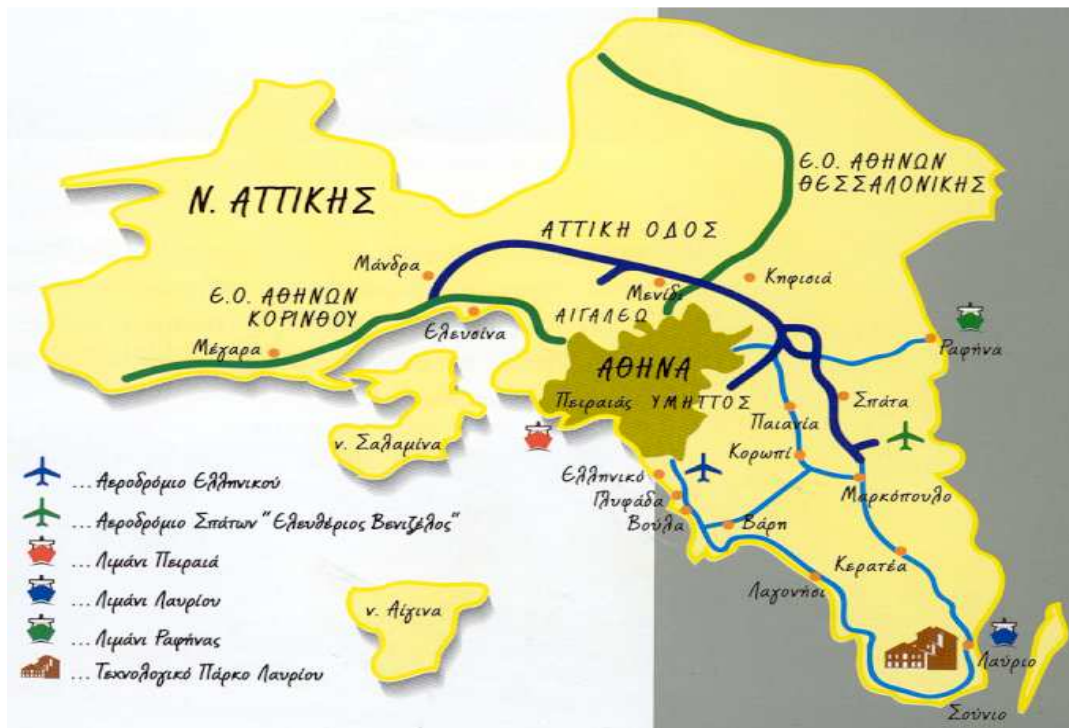
ΛΙΣΤΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Όροι Δόμησης της κτιριακής ενότητας του Αρσενικού.....	25
Πίνακας 2: Χρήσεις κτιρίων που αποκαταστάθηκαν.....	26
Πίνακας 3: Χρήσεις κτιρίων υπόστεγου Martech.....	27
Πίνακας 4: Εταιρίες που απασχολούνται στο ΤΠΠΛ.....	31
Πίνακας 5: Βασικά Μεγέθη.....	54
Πίνακας 6: Δείκτες Ρευστότητας.....	60
Πίνακας 7: Δείκτες Δραστηριότητας.....	61
Πίνακας 8: Δείκτες Αποδοτικότητας.....	63
Πίνακας 9: Δείκτες Μόχλευσης και Περιουσιακής Διάρθρωσης.....	66

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά Στοιχεία

Το Λαύριο είναι η μεγαλύτερη πόλη της Λαυρεωτικής στην νοτιοανατολική πλευρά του νομού Αττικής με πληθυσμό 8.846 κατοίκους. Απέχει 52 km από την Αθήνα και η συγκοινωνία γίνεται οδικά: (α) μέσω της Αττικής οδού, από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» και στη συνέχεια μέσω της Λεωφόρου Λαυρίου που διασχίζει τα Μεσόγεια και (β) μέσω της παραλιακής οδού λεωφόρου Σουνίου που διασχίζει τη Σαρωνίδα, Φωκαία, Σούνιο. (Δερμάτης 2003, ΕΣΥΕ 1991) Η παρακάτω εικόνα δείχνει τη θέση του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου στο Ν. Αττικής.

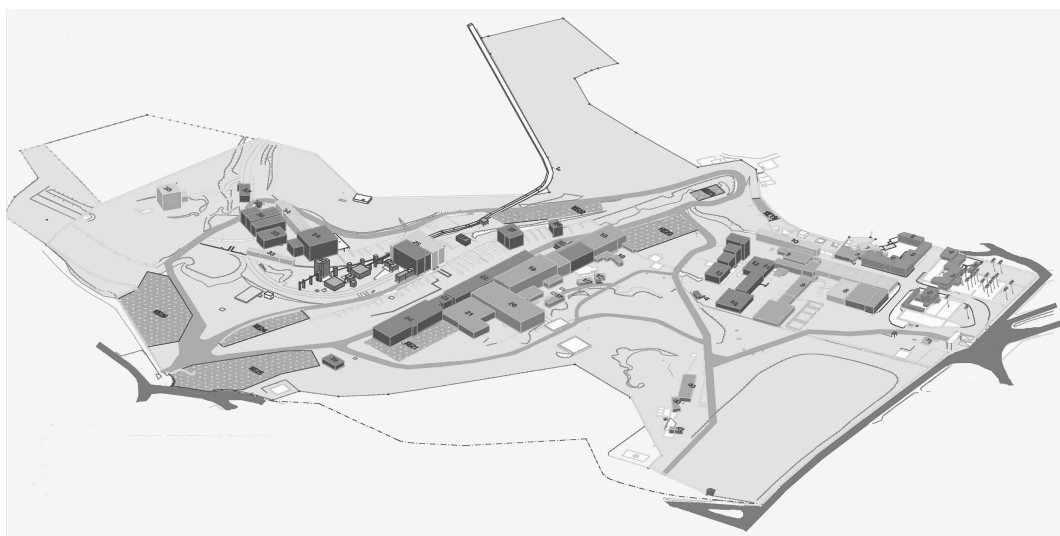


Σχήμα 1: Η θέση του Τ.Π.Π.Λ. στο Νομό Αττικής

Τις τελευταίες δεκαετίες παρουσιάστηκε αύξηση της τουριστικής ανάπτυξης που εστιάζεται κυρίως στην περιοχή του Σουνίου και του Εθνικού Δρυμού. Αυξανόμενο είναι το ενδιαφέρον για το Λαύριο λόγω της θέσης του αλλά και των έργων υποδομής που βοηθά την ανάπτυξη του θαλασσιού τουρισμού, αλλά και παραμένει πόλη εγχώριας τουριστικής δραστηριότητας για τα κοντινά νησιά της Ανδρου, Κέας και Κύθνου.

Το όνομα Λαυρεωτική προέρχεται από την λέξη “λαύρα” ή “λαύρη” που σημαίνει στενωπός, στενό πέρασμα, σήραγγα, το οποίο είναι χαρακτηριστικό της περιοχής. Η Λαυρεωτική είναι διάσπαρτη από αρχαίες και νέες μεταλλευτικές στοές εξόρυξης. Οι αρχαίοι Έλληνες εκμεταλλεύτηκαν το πλούσιο υπέδαφος σε μεταλλεύματα αργυρούχου μολύβδου, αναπτύσσοντας μια αξιοθαύμαστη μεταλλευτική και μεταλλουργική τεχνική, συμβάλλοντας τα μέγιστα στην ακμή και ανάπτυξη της αρχαίας Αθήνας και συμβάλλοντας τα μέγιστα στο χρυσό αιώνα της.

Παρακάτω απεικονίζεται το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου:



Σχήμα 2: Το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου (Πηγή: Δερμάτης 2003)

1.2 Ιστορική Αναδρομή

1.2.1 Το Αρχαίο Λαύριο

Η Λαυρεωτική στην αρχαιότητα ανήκε στην πόλη – κράτος των Αθηνών, από τον καιρό που το κράτος αυτό άρχισε να δημιουργείται (Κονοφάγος, 1980). Τα μεταλλεύματα αργυρούχου μολύβδου της Λαυρεωτικής είναι μεταλλεύματα οξειδωμένου μολύβδου ή θειούχου μολύβδου. Η περιεκτικότητα του αργύρου στο εν λόγω μέταλλευμα κυμαίνεται από 1 έως 4 kg/t περιεχόμενου μολύβδου, κατά μέσο όρο περίπου 2 kg άργυρο ανά τόνο μολύβδου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μεταλλουργία του αργυρούχου μολύβδου είναι ιδιαίτερα δύσκολη. Ακόμη και σήμερα θεωρείται η δυσκολότερη από όλες τις μεταλλουργίες των μη σιδηρούχων μετάλλων. Συνεπώς, η συστηματική παραγωγή αργύρου από φτωχά μεταλλεύματα όπως αυτά του Λαυρίου, ήταν ένας τεχνικός άθλος. Εκτός από τον άργυρο, οι αρχαίοι παρήγαν και μεταλλικό μόλυβδο για το εμπόριο. Ο άργυρος αποτελούσε το 80% και ο μόλυβδος το 20% της αξίας της παραγωγής. Δευτερεύουσας σημασίας προϊόντα αποτελούσαν η ώχρα και το μίνιο. Συνεπώς, ο βασικός σκοπός της εργασίας των αρχαίων στη Λαυρεωτική ήταν η παραγωγή αργύρου και για το λόγο αυτό, το αργυρούχο μέταλλευμα μολύβδου της Λαυρεωτικής το ονόμαζαν «αργυρίτη». Η μεγαλύτερη ποσότητα του αργύρου εχρησιμοποιείτο για την κοπή νομισμάτων, ενώ ο μόλυβδος έβρισκε κυρίως εφαρμογή στην οικοδομική.

Οι αρχαίοι εκμεταλλεύτηκαν το Λαύριο από τα προϊστορικά χρόνια, εντατικοποιώντας την παραγωγή τον 6^ο αι. π.Χ. με τις μεγαλύτερες δραστηριότητες να σημειώνονται από τον 5^ο ως τον 3^ο αι. π.Χ. (Κονοφάγος, 1980). Κατά τους αιώνες αυτούς παρήχθησαν, κατ' ελάχιστο 3.500 τόνοι αργύρου και 1.400.000 τόνοι μολύβδου. Στα τέλη του 2^{ου} αι. π.Χ. τα μεταλλεία κλείνουν και η περιοχή αρχίζει να χάνει τη σημασία της. Κατά τον 1^ο αι. π.Χ. ο Στράβωνας επιχείρησε μία νέα επεξεργασία των πλούσιων σκωριών και μέχρι τον 6^ο μ.Χ. αιώνα οι εργασίες είναι υποτονικές και περιορίζονται με φθίνουσα πορεία στην επεξεργασία των εκβολάδων, των μεταλευτικών αποριμμάτων, την ανάτηξη των σκωριών, των μεταλλουργικών καταλοίπων και σε σπάνιες περιπτώσεις γίνεται εξόρυξη μεταλλευμάτων.

1.2.2 Η Σύγχρονη Εποχή

Το Λαύριο υπήρξε μια από τις πιο σημαντικές νέες πόλεις στην Ελλάδα του περασμένου αιώνα, με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τον διεθνή χώρο (Δερμάτης 2003). Υπήρξε ο πρώτος εργατικός οικισμός που οικοδομήθηκε απ' αρχής στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος κατά το πρότυπο μιας "company town". Η ίδρυση του Λαυρίου και η εκμετάλλευση του πλούσιου υπεδάφους του, συνδέεται άμεσα με την προσπάθεια του νέου ελληνικού κράτους του 19^{ου} αιώνα να αναπτύξει τις πλούσιες πλουτοπαραγωγικές του πηγές και την βιομηχανία του. Ήταν η πρώτη Ελληνική πόλη που χρησιμοποίησε τηλέφωνο (1882) και η πρώτη που ηλεκτροφωτίστηκε με λάμπες βολταϊκού τόξου (1887). Η εγγραφή των μετόχων των Εταιρειών του Λαυρίου, ήταν η πρώτη χρηματιστική πράξη που έγινε και ο πρώτος Ελληνικός σιδηρόδρομος συνέδεσε την Αθήνα με το Λαύριο (1884).

Στο Λαύριο διαμορφώθηκε η πρώτη γενιά βιομηχανικών εργατών και τεχνικών από ετερογενή πληθυσμό που προήλθε από την εισροή εργατών και άλλου προσωπικού τόσο από την Ελλάδα, όσο και από το εξωτερικό. Είναι επίσης η πατρίδα του Ελληνικού συνδικαλισμού.

Το 1860 επισκέφτηκε την Λαυρεωτική ο νεαρός μεταλλειολόγος Α. Κορδέλλας στον οποίο οφείλεται η ανάγνωση του προσοδοφόρου των σκωριών και των εκβολάδων, αναφέρει ότι σχετικές πληροφορίες είχε αντλήσει από τους αρχαίους συγγραφείς, τους οποίους μελετούσε κατά την διάρκεια των σπουδών του στο Zittau, στο Freiberg της Σαξωνίας και το 1863 πείθει τον Ιταλό μεταλλειολόγο J.B. Serpieri για την αξιοποίηση των υπολειμμάτων της κατεργασίας των μεταλλευμάτων της Λαυρεωτικής από τους αρχαίους που είναι περίπου 1,5 εκατ. τόνοι σκουριάς και 10 εκ. τόνοι εκβολάδες (Κορδέλας 1958). Από την κατεργασία αυτών των υποπροϊόντων ξεκινάει η νεότερη περίοδος των μεταλλευτικών δραστηριοτήτων στη Λαυρεωτική και συνεχίζεται με την περαιτέρω εκμετάλλευση των μεταλλείων (Λαυρεωτική – Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου – Λαύριο). Ιδρύει το 1864 στην θέση Εργαστηριάκια την Ιταλογαλλική εταιρεία "Hilarion Roux et Cie". Η εταιρεία αναλαμβάνει την εκμετάλλευση των αρχαίων σκωριών και την εξαγωγή αργυρούχου μολύβδου. Η εταιρεία εγκαινίασε το 1856 πλήρες εργοστάσιο με 18 καμίνους, μικρά μεταλλοπλύσια, μηχανουργείο και σιδηρόδρομο. Πρόκειται για την σημαντικότερη βιομηχανία στη Ελλάδα εκείνη την εποχή. Το 1867 απασχολούσε 1.200 εργάτες τεράστιο αριθμό για τα μεγέθη της απασχόλησης σε εθνικό επίπεδο (Δερμάτης 2003).

Το 1869 η εταιρεία ήρθε σε σύγκρουση με το ελληνικό κράτος – έχει μείνει στην ιστορία σαν “Λαυρεωτικό Ζήτημα” – για τη διεκδίκηση των αρχαίων μεταλλευτικών καταλοίπων, γνωστών ως εκβολάδες (Κακούρη 2002). Οι διαπραγματεύσεις καταλήγουν το 1873 στην δημιουργία 2 εταιρειών. Πρόκειται για την “Εταιρεία των Μεταλλουργείων του Λαυρίου” γνωστή ως Ελληνική Εταιρεία που αγοράζει αρχικά το συνεταιρισμό και κτίρια δυτικά του σημερινού λιμανιού και τη Γαλλική εταιρεία τα “Μεταλλεία Καμάριζας”. Η Γαλλική Εταιρεία χτίζει το 1875 νέες εγκαταστάσεις, οι οποίες αποτελούν σήμερα το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκα Λαυρίου. Το 1875 ιδρύθηκε από τον J.B. Serpieri η “Compagnie Francaise des Mines du Laurium” που διαδέχθηκε τα “Μεταλλεία Καμάριζας”. Το εργοστάσιο κατασκευάστηκε στην θέση Κυπριανός, (το οποίο φαίνεται στη παρακάτω εικόνα) (Δερμάτης 2003).



Σχήμα 3: Άποψη των εγκαταστάσεων στην περιοχή του Λαυρίου (Πηγή: Δερμάτης 2003)

Από το 1865-1989 το Λαύριο αναδεικνύεται σε ένα σπουδαίο μεταλλευτικό – μεταλλουργικό κέντρο, ανάμεσα σε παρόμοια της Ευρώπης, παραγωγής μεταλλικού αργυρούχου μολύβδου και μεταλευμάτων, εμπλουτισμένης – πυρωμένης καλαμίνας, σιδήρου και σιδηρομαγνητιούχων. Αργότερα θα παράγονται και υποπροϊόντα του σκληρού μολύβδου, μαλακός μολύβδος, αρσενικώδες οξύ, μολύβδος σε τύλλα, λιθάργυρος, μίνιο και άργυρος.

1.3 Οι στόχοι και ο ρόλος του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου

Η φιλοσοφία ίδρυσης του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου (ΤΠΠΑ) κινείται στους παρακάτω προσανατολισμούς:

1. Αξιοποίηση των εγκαταστάσεων της Γαλλικής Εταιρείας με νέες χρήσεις
2. Μεταφορά τεχνολογίας από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και άλλα πανεπιστήμια στο ΤΠΠΑ.
3. Προσανατολισμός στην κάλυψη βασικών αδυναμιών τεχνολογικού εκσυγχρονισμού και ανταγωνιστικότητας των Ελληνικών βιομηχανικών επιχειρήσεων.
4. Προσανατολισμός στην οργανική σύνδεση του ΤΠΠΑ με την πόλη του Λαυρίου και την ευρύτερη περιοχή.

Οι παραπάνω προσανατολισμοί συγκεκριμενοποιούνται στους ακόλουθους στόχους που το ΤΠΠΑ αναλαμβάνει να προωθήσει:

- Να αποκωδικοποιήσει το περιεχόμενο του χώρου και να αντλήσει από τις εμπειρίες του πρόσφατου παρελθόντος τις ιδιαιτερότητες που διαμορφώνουν τις συνθήκες για συγκεκριμένη και εκσυγχρονισμένη αναπτυξιακή πορεία στο πεδίο της τεχνολογίας στην χώρα μας
- Να προβάλει το πολιτιστικό περιεχόμενο του χώρου και να το συνδέσει με τα αιτήματα ανάπτυξης της Λαυρεωτικής
- Να συμβάλει στην καλλιέργεια πνεύματος επιχειρηματικότητας και στην προώθηση δομής που να ευνοεί την γένεση, την ανάπτυξη και την λειτουργία επιχειρηματικής δραστηριότητας στο χώρο των σύγχρονων τεχνολογιών
- Να διαμορφώσει τις κατάλληλες θεσμικές και υλικές συνθήκες για την μεταφορά και εμπορική αξιοποίηση της πανεπιστημιακής γνώσης (περιβάλλον αμοιβαίας υποστήριξης και ενίσχυσης).

- Να φέρει το πανεπιστήμιο, την παραγωγή και την κοινωνία σε αναπτυξιακή συνεργασία με προδιαγραφές κατάλληλες όχι μόνο για τον εθνικό χώρο αλλά και για τον ευρωπαϊκό

Με την οριστική διακοπή των εργασιών της Γαλλικής εταιρείας Μεταλλείων Λαυρίου (Γ.Ε.Μ.Λ.) το 1989, μετά από 116 χρόνια και σε ένα ήδη βεβαρημένο για την απασχόληση περιβάλλον, μιας και στη δεκαετία του 1980 -1990 χάθηκαν 2.493 θέσεις εργασίας. συνέβη μια μεγάλη ανατροπή των οικονομικών μεγεθών με άμεσες επιπτώσεις για την περιοχή. (Eranet). Καίριο ερώτημα η σημασία των εγκαταστάσεων της Γ.Ε.Μ.Λ , το μέλλον αυτών των εγκαταστάσεων, η ιστορία του χώρου και η σημασία του, για την τρέχουσα πραγματικότητα της περιοχής και τις προοπτικές της.

Η πρόθεση διάσωσης των εγκαταστάσεων της Γαλλικής Εταιρείας Μεταλλείων Λαυρίου ήταν το πρώτο κίνητρο που οδηγεί σε μια κοινώς αποδεκτή πρόταση δημιουργίας μουσείου Μεταλλείας – Μεταλλουργίας.

Το κρίσιμο ερώτημα σύμφωνα με τον καθηγητή του ΕΜΠ Κώστα Παναγόπουλο, αν ο συγκεκριμένος χώρος και η δομή του θα μπορούσε να οδηγήσει σε μια αυτοδύναμη χρήση, όχι αποκλειστικά και μόνο για τη διάσωσή του, ούτε μία χρήση που θα βελτίωνε την παλιά αλλά μια χρήση που θα ανταποκρινόταν σε συγκεκριμένα κοινωνικά και οικονομικά αιτήματα.

Το ΕΜΠ επεξεργάστηκε την πρόταση και προσδιόρισε τις μεταβλητές σύμφωνα με τις οποίες θα μπορούσε να γίνει η μετάβαση από βιομηχανικό χώρο σε πάρκο τεχνολογίας. (Κουρλιούρος, Λάσκαρης 1992) Ένα πρωτοποριακό έργο που δεν ακολουθούσε το δυτικό πρότυπο, μιας και μέχρι εκείνη τη στιγμή στο δυτικό κόσμο δεν είχε ιδρυθεί πάρκο τεχνολογίας σε εγκαταστάσεις παλαιών βιομηχανιών.

Η πρόταση του ΕΜΠ εντοπίζεται στην όσο το δυνατόν μεγαλύτερη διαφύλαξη του κτιριακού συγκροτήματος και στη συνέχεια της μεταλλουργίας και τα νέα υλικά, τον εμπλουτισμό των μεταλλευμάτων, την γεωλογία, περιβαλλοντικές τεχνικές, αποκατάσταση των εδαφών κ.λπ.

Έτσι το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο επενδύοντας στην επιστημονική του εμπειρία και έχοντας την υποστήριξη της τοπικής κοινωνίας ανταποκρίθηκε στη δημιουργία του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου (ΤΠΠΑ), όχι απλώς ως ένας κερδοφόρος πόλος της τοπικής ανάπτυξης, αλλά και ως ένα κοινωνικά δομημένο μέσο προαγωγής και βελτίωσης

της διανοητικής και πολιτιστικής δράσης (Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, Κοντόπουλος κ.ά., 1996).



Σχήμα 4: Άποψη των εγκαταστάσεων μετά την διακοπή λειτουργίας των μεταλλείων (Πηγή: Δερμάτης 2003)

1.4 Η γένεση του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου

Το 1992 συνυπογράφεται η σύμβαση παραχώρησης των εγκαταστάσεων καθώς και ο εξοπλισμός της Γαλλικής Μεταλευτικής Εταιρείας Λαυρίου από την Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου, μέσω του Υπουργείου Πολιτισμού, προκειμένου να δημιουργηθεί Τεχνολογικό Πάρκο και Μουσείο Τεχνολογίας. (ΦΕΚ 2932/1992) Στο σύνολό του χαρακτηρίζεται διατηρητέος στο σύνολό του και εντάσσεται στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαυρεωτικής. Με το Προεδρικό Διάταγμα 150/1996 (ΦΕΚ 112Α/10-6-1996) και μετά από πρόταση της Συγκλήτου του ΕΜΠ, ιδρύθηκε το ειδικό νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου για την αξιοποίηση και διαχείριση της περιουσίας του ΕΜΠ με την επωνυμία «Εταιρεία Αξιοποιήσεως & Διαχειρίσεως της Περιουσίας του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου». Με το ίδιο ΠΔ εγκρίθηκε και το καταστατικό της ανωτέρω εταιρείας. Βασικός σκοπός της εταιρείας (ΕΑΔΠ/ΕΜΠ) είναι, μεταξύ άλλων και η οργάνωση, η διαχείριση και η λειτουργία του Τεχνολογικού Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου, το οποίο απεικονίζεται στην ακόλουθη

αεροφωτογραφία.



Σχήμα 5: Σύγχρονη άποψη του ΤΠΠΑ (Πηγή: Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου)

Το 1994 το Ε.Μ.Π. σε συνεργασία με το Δήμο Λαυρεωτικής και το Εργατικό Κέντρο προωθεί την ένταξη του Τ.Π.Π.Α στο Β΄ Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης, ενώ παράλληλα το Ε.Μ.Π.στην προσπάθειά του να αναβιώσει τις εγκαταστάσεις της Γαλλικής Εταιρείας μέσα στο νέο πλαίσιο χρήσης του Τεχνολογικού Πολιτιστικού Πάρκου, δημιουργεί διατμηματικές ομάδες από τις περισσότερες σχολές του Ε.Μ.Π. (Αρχιτέκτονες, Πολιτικοί Μηχανικοί, Τοπογράφοι, Μηχανολόγοι, Μεταλλειολόγοι, Χημικοί Μηχανικοί, Ναυπηγοί, Ηλεκτρολόγοι Μηχανικοί κ.λπ.), με στόχο την εκπόνηση παραλλήλων ερευνητικών προγραμμάτων και αφορούν την τοπογράφιση, καταγραφή, αποτύπωση και αποτίμηση του κτηριακού δυναμικού του συγκροτήματος που θα αποτελέσουν τη βάση για τη δημοπράτηση των έργων (Εφεσίου, 2010)

Η ΕΑΔΠ/ΕΜΠ παρέλαβε τις ερειπωμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της Γαλλικής Μεταλλευρικής Εταιρείας Λαυρίου και προχώρησε άμεσα στην αποκατάσταση,

ανακατασκευή, επισκευή και συντήρηση της πρώτης ενότητας κτιρίων και υπαίθριων χώρων του δημόσιου ακινήτου Β.Κ.12. Στα κτίσματα αυτά δεν ανήκει η κτιριακή ενότητα του Αρσενικού. Το κτιριακό σύνολο των εγκαταστάσεων της Γ.Μ.Ε.Λ. αποτελεί ένα εξαιρετικό δείγμα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής. Η ανακατασκευή της πρώτης ενότητας κτιρίων έγινε με βάση την υπ' αριθ. 28374/5984/26-9-1997 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την οποία χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα επτά κτίρια (βίλλα Σερπιέρη, φαρμακείο, κτίριο διοίκησης, κεντρικά γραφεία, παγοποιείο – χημείο, πυροσβεστικός σταθμός & θραυστήρες) και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών. (ΦΕΚ 884Β/21-10-1997. Στα κτίρια αυτά απαγορεύθηκε κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων τους.

Τέλος, αναφέρεται ότι με την υπ. αριθ. 1643/16-1-2003 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εγκρίθηκε το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο του Τεχνολογικού Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης τόσο για τις υφιστάμενες και τις νέες κτιριακές ενότητες, όσο και για τη διαμόρφωση των ακάλυπτων τμημάτων του ΤΠΠΑ (ΦΕΚ 134Δ/21-2-2003). Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός του ΤΠΠΑ είναι:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.
4. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.)
9. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων)
10. Κτίρια εκπαίδευσης (τριτοβάθμιας, ειδικής εκπαίδευσης)

11. Θρησκευτικοί χώροι
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας)
13. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης)
14. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης)
15. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής και μέσης όχλησης)
16. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
17. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
19. Αθλητικές εγκαταστάσεις
20. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση οδοί, παιδικές χαρές κλπ.)
21. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών

Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης ανά κτιριακή ενότητα, καθώς και κάποιοι ειδικοί όροι. Οι ειδικοί όροι αφορούν στην επισκευή, αποκατάσταση, ανακατασκευή, διαρρύθμιση χώρων, προσθήκη εμβαδού και όγκου διαμόρφωση στέγης κλπ, των υφιστάμενων κτιριακών ενότητων, στον καθορισμό του ύψους των νέων κτιρίων καθώς και στην διαμόρφωση και τη χρήση των ακάλυπτων τμημάτων.

Ειδικότερα, όσον αφορά την κτιριακή ενότητα του αρσενικού οι όροι δόμησης, σύμφωνα με το εγκεκριμένο τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο, ορίζονται ως εξής:

Κτιριακή Ενότητα	Εμβαδόν (τ.μ.)	Ποσοστό Κάλυψης (%)	Συντελεστής Δόμησης	Ύψος (μ)
ΚΕ12	5978,82	33	0,43	17,20
ΚΕ13	1688,28	100	1,00	6,00
ΚΕ14	5475,13	51	0,90	16,50
ΚΕ15	74,44	100	1,00	6,00

Πίνακας 1: Όροι Δόμησης της κτιριακής ενότητας του Αρσενικού

Οι εργασίες αναγέννησης του χώρου ξεκίνησαν το 1995 και η πρώτη φάση από το 1995-2002 με χρηματοδότηση από το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ). Για το λόγο αυτό εγκρίθηκε από το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής το έργο "Πρόγραμμα Κατασκευής και Οργάνωσης Τεχνολογικού Πάρκου του Ε.Μ.Π. στο Λαύριο". Το πρόγραμμα αυτό εντάσσεται στο Β' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης του ΠΕΠ Αττικής και συγκεκριμένα στη Συλογική Απόφαση Έργων ΣΕ 027/2 και έργο 9527593 το οποίο με την αλλαγή του νομίσιματος σε ευρώ το 2001 μετατρέπεται σε 1995ΣΕ0272001 και με συμμετοχή 25% από εθνικούς πόρους 75% από Κοινοτικούς πόρους, με προϋπολογισμό 3,6 δις δρχ., ο οποίος μετά, από τη διόρθωση λόγω συναλλαγματικών ισοτιμιών, αναθεωρήθηκε τελικά στο ποσό των 4,4 δις δρχ ήτοι 15.465.577,89 Ευρώ. Στο διάστημα 1995-2003 απορροφήθηκαν συνολικά 14.961.938,88 ευρώ και με αναλογία 3.740.484,50 ευρώ που αντιστοιχεί στην συμμετοχή από Εθνικούς πόρους και 11.221.453,50 ευρώ από Κοινοτική Συμμετοχή (Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Δ/ση Δημοσίων Επενδύσεων).

Το συνολικό αυτό ποσό αφορά στην αποκατάσταση μιας περιοχής 80 περίπου στρεμμάτων, από τη συνολική έκταση των 243 στρεμμάτων. Η περιοχή αυτή έχει χωριστεί σε 9 διακριτές ενότητες. Οι εργασίες αποκατάστασης και διαμόρφωσης του χώρου περιορίστηκαν αναγκαστικά στην έκταση αυτή, προκειμένου να δημιουργηθεί μια περιοχή ικανή να λειτουργήσει αυτοδύναμα και απρόσκοπτα, αφού ήταν σαφές ότι το ύψος της αρχικής χρηματοδότησης δεν μπορούσε να καλύψει την παραχωρηθείσα έκταση στο σύνολό της. Η επιλογή αυτή αποδείχτηκε η πλέον ορθή, αφού σήμερα έχει υλοποιηθεί μεγάλο μέρος του

κτιριολογικού προγράμματος και προωθούνται ενδιαφέρουσες συνεργασίες ανάπτυξης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων καινοτομικού χαρακτήρα. Το πρόγραμμα ολοκληρώθηκε το τέλος του 2000 με αποτελέσματα που παρουσιάζονται συνοπτικά στους πίνακες 2 και 3. Σήμερα, στο ΤΠΠΛ είναι εγκατεστημένοι 16 φορείς και επιχειρήσεις.

	Κτίρια ΤΠΠΛ (Αποκατάσταση με χρηματοδότηση: ΠΕΠ Αττικής)	Επιφάνεια τ.μ.
1	Ξενώνας	396.09
2	Πυροσβεστικός Σταθμός	666.65
3	Ρολόι	749.02
4	Χημείο	345.00
5	Αποθήκη Προϊόντων	527.74
6	Αποθήκη Αντιδραστηρίων	315.72
7	Παραγωγή Ασβέστου	163.60
8	Ξυλουργείο	1600.00
9	Βίλλα Σερπέρι	803.86
10	Φαρμακείο	279.02
11	Θραυστήρες	400.50
12	Εργαστήρια Χημείου	140.00
13	Μηχανουργείο	2227.76
14	Αποθήκη Επίπλευσης	685.48
15	Ρεμίζα	310.00
16	Γραφείο Εργοδηγού	50.00
17	Γραφείο Τρένου	50.00
18	Μεταλλικό κτίριο	426.00
19	Θυρωρείο	50.00
	Σύνολο	10186.44

Πίνακας 2: Χρήσεις κτιρίων που αποκαταστάθηκαν

Εκτός των ανωτέρω κτηρίων αποκαταστάθηκε με αυτοχρηματοδότηση το Υπόστεγο «MARTECH» συνολικής επιφάνειας 650 τ.μ. και με αυτοχρηματοδότηση επίσης κατασκευάστηκε το νέο κτήριο «Θεοφανώ» συνολικής επιφάνειας 300 τ.μ.

	Χρήσεις Κτιρίων ΤΠΠΛ	Επιφάνεια τ.μ.
1	Διοικητικές υπηρεσίες	753.86
2	Προς ενοικίαση για εγκατάσταση μονάδων	6067.73
3	Εκθεσιακοί χώροι	1270.46
4	Μουσειακοί χώροι	1247.80
5	Αίθουσες συνεδρίων, σεμιναρίων κλπ	479.02
6	Γενικές υπηρεσίες (Εστιατόριο, κλπ.)	367.57
	Σύνολο	10186.44

Πίνακας 3: Χρήσεις κτιρίων υπόστεγου Martech

Το 2003 στα πλαίσια του Επιχειρησιακού Προγράμματος Ανταγωνιστικότητα και του μέτρου 1.1. «Βιομηχανικές, Τεχνολογικές & Επιχειρηματικές Υποδομές» εντάσσεται στο Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης το έργο 2003ΣΕ02730031 που αφορά την εξυγίανση εδαφών και συμπληρωματικά έργα συνολικού προϋπολογισμού 7.336.757 ευρώ από τα οποία απορροφούνται τα 6.583.948,50 ευρώ. Η κρατική συμμετοχή είναι 25%, ήτοι 1.645.987 ευρώ και το υπόλοιπο 75%, ήτοι 4.937.961 ευρώ καλύπτεται από Κοινοτική Συμμετοχή. Επιπλέον 10.000 ευρώ για τη τεχνική βοήθεια στήριξης της χρηματοδότησης

Με τη χρηματοδότηση αυτή δημιουργείται υπόγειος σε έκταση εξήντα στρεμμάτων χώρος ειδικά διαμορφωμένος και συγκεντρώνονται εδάφη που περιέχουν αρσενικό, κάδμιο, χαλκό, μαγγάνιο, νικέλιο, μόλυβδο, κάδμιο και ψευδάργυρο, υλικά ιδιαίτερα επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία. Στο Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου κατασκευάστηκε ο χώρος υγειονομικής ταφής ρυπασμένων εδαφών (ΧΥΤΡΕ) χωρητικότητας 112.000 κυβικών μέτρων, για πρώτη φορά στην Ελλάδα.

Το 2006 εγκρίνεται η ένταξη στο Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (Γ' ΚΠΣ) μελέτης που

αφορά την Απορρύπανση – Αποκατάσταση του κτιρίου Κονοφάγου συνολικού προϋπολογισμού 50.000 ευρώ.

Η μελέτη αυτή είχε σκοπό να αναδείξει το πρόβλημα στο κτίριο Κονοφάγου (Σχ. 6). Το εν λόγω κτήριο, ένα διώροφο πέτρινο κτίσμα, που λειτουργούσε ως φίλτρο για τους τοξικούς ρύπους από τις μεταλλουργικές εργασίες, με αποτέλεσμα να σωθούν εκατοντάδες εργαζόμενοι που μέχρι τότε αποδεκατιζόταν. Πήρε το όνομά του από τον εμπνευστή του, καθηγητή και μετέπειτα πρότανη του Ε.Μ.Π. Κωνσταντίνο Κονοφάγο. Σήμερα κινδυνεύει να καταρρεύσει. Σύμφωνα με μελέτες του Ε.Μ.Π. οι επιπτώσεις από την πιθανή κατάρρευση θα είναι αρνητικές τόσο για τη δημόσια υγεία όσο και για το περιβάλλον.



Σχήμα 6: Κτίριο Κονοφάγου

Στο ΕΣΠΑ 2007 -2013 έχει ενταχθεί η Β΄ Φάση «Ολοκλήρωση των έργων στο Τεχνολογικό

Πάρκο Λαυρίου (Τ.Π.Π.Λ.)» με συγχρηματοδότηση από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ), με συνολικό προϋπολογισμό 2,5 εκ. Ευρώ. Πρόσφατα δε με την υπ' αριθμ. Πρωτ. 2055/284/Α2/8.4.2011 εστάλη η με Κωδικό Πρόσκλησης 74, από το Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, ανοιχτή πρόσκληση προς την Εταιρεία Αξιοποίησης & Διαχείρισης της Περιουσίας του ΕΜΠ Α.Ε. (ΕΑΔΙΠ ΕΜΠ) ανοιχτή πρόσκληση για την υποβολή προτάσεων για το ως άνω έργο ύψους 1.600.000 ευρώ (Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Δ/ση Δημοσίων Επενδύσεων).

Τα κτήρια που στέγαζαν τη βιομηχανική παραγωγή του χθες μετά την αποκατάστασή των, παρέχουν όλες τις σύγχρονες τεχνολογικές υποδομές και ανέσεις σε ένα περιβάλλον που προβάλλει και σέβεται την ιστορικής μνήμη. Σήμερα, στο Τ.Π.Π.Λ. απασχολούνται 16 επιχειρήσεις, οι οποίες φαίνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα. Τα σημαντικά έργα απορρύπανσης των μολυσμένων εδαφών και πρωτοπορικά έργα υγειονομικής ταφής αποβλήτων σε ειδικό στεγανό υπόγειο χώρο έχουν ολοκληρωθεί και συνεχίζεται η προσπάθεια στα επόμενα χρόνια να αποκατασταθούν και τα υπόλοιπα κτίρια, να στεγασθούν δραστηριότητες τεχνολογίας και να διατηρηθεί η βιομηχανική και πολιτιστική κληρονομιά. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με την απόφαση της Δ/σης Χω. Πο. & Περιβάλλοντος της Νομαρχ. Αυτοδ. Αν. Αττικής στις 18/6/1999 (Αρ. Πρωτ. 6612/355), έχει δοθεί έγκριση περιβαλλοντικών όρων για την δραστηριότητα του ΤΠΠΛ.

Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ	ΤΗΛΕΦ.
1	ΕΑΔΠΠ / Ε.ΜΠ	Εταιρεία αξιοποίησης και διαχείρισης της περιουσίας του Ε.Μ.Π	Χαδουμέλλης Ασημάκης	2292025316 2107721805 2107721964
2	KBI IMPULSE HELLAS ΑΕ	Τηλεπικοινωνίες	Μπονάνος Γεράσιμος	2292026366 2122123600
3	ΠΥΡΟΓΕΝΕΣΙΣ ΑΕ	Επιφανειακές κατεργασίες μετάλλων, τεχνολογία πλάσματος, πυρόλυση	Βαρδαβούλιας Μιχάλης	2292023477
4	TWIN PEAK ΑΕ	Τηλεπικοινωνίες, επίγειος δορυφορικός σταθμός, V.O.D	Μικρούδης Γιώργος Παπαγιαννόπουλος Σπήλιος	2109715495 2109337785 6972007307 6944847374 2292069540 6944915454
5	ALAPIS	Εργαστήριο πιστοποίησης φαρμάκων	Λιόλιος Γεώργιος Αγγελέρος Άγγελος	2103232789 2292069485
6	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΨΥΓΕΙΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	Πιστοποίηση καταλληλότητας μέσω διακίνησης ευπαθών τροφίμων σε διεθνείς μεταφορές	Χατζηδάκης Σωτήρης Χατζηδάκης Κωνσταντίνος	2107723742 2107723675 6972013805 6974318595
7	B.B.E.M (Αστική μη κερδοσκοπική)	Εκπαιδευτικά προγράμματα	Ρωκ-Μελά Σοφία	2292025575
8	K.I.E	Εκπαιδευτικά προγράμματα	Παπαπαύλου Θεόδωρος	2292022693
9	NANOPHOS ΑΕ	Επικαλύψεις νανοτεχνολογίας	Αραμπατζής Ιωάννης	2106134999 2292069312 6932277270
10	AMPERION LTD	Ευρυζωνικά δίκτυα μέσω γραμμών μέσης τάσης	Μακρινδάκης Γιώργος	6972014880 6973302047

			Καπαρελλιώτης Βαγγέλης	2109609017 2292060300
11	BIC ΑΤΤΙΚΗΣ (Αστική μη κερδοσκοπική)	Θερμοκοιτίδα, Σύμβουλοι επιχειρήσεων	Καρύδης Δημήτρης Λιβιεράτος Αντώνης	2103314231 2292069219
12	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙ ΚΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ	Εργαστήριο εξειδικευμένο σε περιβαλλοντικές μετρήσεις	Καθ. Δημήτρης Καλιαμπάκος Δρ. Πρωτονοτάριος Βασίλης	2107721907 2107721805 6944673725
13	DEVISE ENGINEERING ΑΕ	Εταιρεία κατασκευής & εμπορίας περιβαλλοντικών συστημάτων	Ράφτης Κων/νος	2292027446 2292025306
14	Q-FREE ΑΕ	Διεθνής εταιρεία υπηρεσιών τεχνολογικού εξοπλισμού	Yama Ghulam Dastgir	2109855248 6932203633
15	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙ ΑΣ	Πιλοτικό ερευνητικό πρόγραμμα για παραγωγή υδρογόνου από Α.Π.Ε.	καθ. Ιωάννης Πασπαλιάρης	2107722176
16	MECI STRATEGY CONSULTANTS	Μελετητική- συμβουλευτική δραστηριότητα στην τοπική ανάπτυξη & καινοτομία	Μύρωνας Λουλάκης	2292023340

Πίνακας 4: Εταιρίες που απασχολούνται στο ΤΠΠΑ

1.5 Αποφασιστικοί παράγοντες επιτυχίας του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου

Οι παράγοντες που έπαιξαν αποφασιστικό ρόλο στις αρχικές εκτιμήσεις και μελέτες για την προώθηση του έργου ίδρυσης του Τεχνολογικού – Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου (ΤΠΠΑ) στις εγκαταστάσεις της "Γαλλικής Εταιρείας Μεταλλείων Λαυρίου" (ΓΕΜΛ) ήταν:

- Ο πρωταγωνιστικός ρόλος του ΕΜΠ
- Η βιομηχανική παράδοση του χώρου
- Η πολιτιστική παράδοση και οι ιδιαιτερότητες της κοινωνίας του Λαυρίου
- Οι αναπτυξιακές υποδομές της περιοχής

Σήμερα ύστερα από 25 περίπου χρόνια εμπειριών και προβληματισμού και 15 περίπου χρόνια από τις πρώτες αποφάσεις οι εξελίξεις δείχνουν την ορθότητα των αρχικών εκτιμήσεων.

1.6 Οι αναπτυξιακές υποδομές της περιοχής

Το ΤΠΠΑ βρίσκεται στη βόρεια είσοδο της πόλης του Λαυρίου, σε απόσταση 55km, περίπου, από το κέντρο της Αθήνας. Οι γνωστές και αποφασιστικής σημασίας υποδομές που προώθησε το ΥΠΕΧΩΔΕ στην περιοχή αποτελούν βασικό παράγοντα στήριξης της προσπάθειας. Πρόκειται για:

- Το διεθνές αεροδρόμιο "Ελευθέριος Βενιζέλος"
- Τον οδικό άξονα Ελευσίνας - Σταυρού - Σπάτων - Λαυρίου
- Το νέο λιμάνι του Λαυρίου.

Οι παραπάνω υποδομές συμπληρώνονται με εξίσου σημαντικά έργα και παροχές της περιοχής όπως:

- Το δίκτυο οπτικών ινών (ΟΤΕ)
- Η τεχνολογία ISDN (ΟΤΕ)
- Το δορυφορικό τηλεπικοινωνιακό κέντρο ("Unitel")
- Η μαρίνα του Λαυρίου
- Οι αίθουσες εκθέσεων (ΥΠΠΟ και ΤΠΠΛ)
- Το Υπαίθριο Θέατρο του ΤΠΠΛ.

Και επειδή συστατικό στοιχείο του ΤΠΠΛ αποτελεί η πολιτιστική διάσταση αξίζει να σημειωθεί η γειτονία με τα ακόλουθα:

- Το Ναό του Ποσειδώνα στο Σούνιο
- Το αρχαίο θέατρο του "Θορικού"
- Το αρχαιολογικό μουσείο του Λαυρίου
- Το ορυκτολογικό μουσείο του Λαυρίου
- Το ορυκτολογικό μουσείο του Αγίου Κωνσταντίνου
- Την αίθουσα «Ευτέρπη»
- Την αίθουσα εκδηλώσεων του Δήμου Λαυρίου.
- Τις ανασκαφές στο χώρο των "Αρχαίων Μεταλλευτικών Πλυντηρίων

Στην συνέχεια θα γίνει αξιολόγηση του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου. Ειδικότερα, ο σκοπός είναι, η αξιολόγηση των χρηματοοικονομικών επιδόσεων του Πάρκου Λαυρίου, μέσω της χρήσης της χρηματοοικονομικής ανάλυσης.

Όπως θα αναλυθεί παρακάτω, η ανάλυση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης περιλαμβάνει την αξιολόγηση κάποιων χρηματοοικονομικών δεικτών. Η ανάλυση λαμβάνει αντλεί στοιχεία από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης κι ειδικότερα από τον Ισολογισμό και την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης. Μέσω της

διαχρονικής ανάλυσης των χρηματοοικονομικών δεικτών, θα εκτιμηθεί η παρελθούσα, παρούσα αλλά και η μελλοντική απόδοση της επιχείρησης.

Το κείμενο ακολουθεί την παρακάτω δομή: Καταρχάς παρουσιάζεται η σημασία της χρηματοοικονομικής ανάλυσης και το θεωρητικό πλαίσιο στο οποίο βασίζεται. Δηλαδή, στο πρώτο τμήμα γίνεται μια αναφορά στην έννοια της χρηματοοικονομικής ανάλυσης καθώς και στις ομάδες εκείνες που ενδιαφέρονται να αντλήσουν πληροφορίες από αυτή, στα πλαίσια μιας επιχείρησης. Στο επόμενο τμήμα, περιγράφονται θεωρητικά όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που θα υπολογιστούν. Ακολούθως, παρουσιάζονται σε μορφή πινάκων και διαγραμματικά τα κυριότερα μεγέθη του Πάρκου και σχολιάζονται. Έπειτα, υπολογίζονται οι προαναφερθέντες δείκτες και σχολιάζονται. Τέλος, μετά από σύγκριση όλων συνεπάγεται η συνολική εικόνα και παρουσιάζονται κάποια συμπεράσματα για το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου.

2. ΣΗΜΑΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

2.1 Έννοια Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης

Χρηματοοικονομική ανάλυση ορίζεται η διαδικασία άντλησης οικονομικών πληροφοριών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία μιας επιχείρησης (Βασιλείου, Ηρειώτης, 2008). Η Χρηματοοικονομική ανάλυση χρησιμοποιείται προκειμένου να διαπιστωθεί κατά πόσο η επιχείρηση είναι χρηματοοικονομικά ισχυρή και επικερδής. Μέσω της ανάλυσης αυτής αξιολογείται η παρελθούσα και η παρούσα κατάσταση της εταιρίας και γίνεται μια προσπάθεια να εκτιμηθεί η μελλοντική κατάστασή της (Βασιλείου, Ηρειώτης, 2008). Η βασική πηγή άντλησης στοιχείων για την χρηματοοικονομική ανάλυση είναι οι οικονομικές και οι λογιστικές καταστάσεις της εκάστοτε εταιρίας. Με τη χρήση της λογιστικής, οι λαμβάνονται οι απαραίτητες πληροφορίες για την επιχείρηση, καθώς όλα τα οικονομικά γεγονότα κατά τη διάρκεια λειτουργίας της επιχείρησης, συγκεντρώνονται, καταγράφονται, ταξινομούνται και διατίθενται για περαιτέρω ανάλυση (Κάντζος, 2002, Παπας, 2008).

Οι οικονομικές καταστάσεις είναι οι πίνακες στους οποίους εμφανίζονται τα στοιχεία του ισολογισμού και άλλων λογαριασμών των οικονομικών μονάδων και αποτελούν την σημαντικότερη πηγή πληροφοριών για τη δραστηριότητα μιας επιχείρησης. Γι αυτό το λόγο, έχουν θεσπιστεί ειδικά κριτήρια για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία οι οικονομικές καταστάσεις είναι:

1. Ο Ισολογισμός.
2. Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.
3. Ο Πίνακας Διάθεσης Αποτελεσμάτων.
4. Η Κατάσταση Λογαριασμού Γενικής Εκμετάλλευσης.
5. Το Προσάρτημα

Παρακάτω δίνονται οι ορισμοί των παραπάνω οικονομικών καταστάσεων, καθώς οι έννοιες αυτές θα χρησιμοποιηθούν σε ολόκληρη την ανάλυση:

Ο Ισολογισμός δείχνει τα μέσα που έχει η επιχείρηση στη διάθεσή της προκειμένου να χρηματοδοτήσει τις δραστηριότητές της καθώς και τον τρόπο χρηματοδότησής της, στη διάρκεια ενός έτους. Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης εμφανίζει το κέρδος ή τη ζημιά της επιχείρησης στο διάστημα μιας περιόδου, συνήθως ενός έτους και περιέχει στοιχεία πωλήσεων, κόστους και αποτελεσμάτων. Ο πίνακας διάθεσης των αποτελεσμάτων εμφανίζει πως η επιχείρηση διαθέτει τα αποτελέσματα χρήσης, δηλαδή τα κέρδη της ή τις ζημιές της. Στην κατάσταση του Λογαριασμού της Γενικής Εκμετάλλευσης συγκεντρώνονται τα λειτουργικά έσοδα και έξοδα. Τέλος, στο Προσάρτημα των οικονομικών καταστάσεων εμφανίζονται άλλες σημαντικές πληροφορίες, που έχουν σκοπό να διευκολύνουν τους αναγνώστες στην πληρέστερη ενημέρωσή τους και την καλύτερη κατανόηση των οικονομικών και λογιστικών καταστάσεων (Βασιλείου, Ηρειώτης, 2008, Παπας, 2008).

2.2 Ενδιαφερόμενοι Χρηματοοικονομικών Στοιχείων

Όλες οι πληροφορίες που αντλούνται από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αξιολογούνται από διάφορες ομάδες, που ανήκουν στο εσωτερικό κι εξωτερικό περιβάλλον της εκάστοτε επιχείρησης και συνεπώς απολαμβάνουν διαφορετικής ποιότητας ενημέρωση.

Τα άτομα, τα οποία διενεργούν την εσωτερική ανάλυση βρίσκονται σε άμεση σχέση με την επιχείρηση, και διαθέτουν περισσότερα δεδομένα, λογιστικά και στατιστικά, σε σχέση με τα δημοσιευμένα στοιχεία της επιχείρησης. Άρα, διαθέτουν συγκριτικό πλεονέκτημα σε σχέση με οποιονδήποτε άλλο αναλυτή. Σε αυτή τη κατηγορία ανήκουν κατά βάση οι εσωτερικοί λογιστές, οι διευθύνοντες σύμβουλοι, τα λοιπά στελέχη των επιχειρήσεων, οι ελεγκτές, οι ορκωτοί λογιστές και οι διοικούντες τις επιχειρήσεις. Αντίθετα, οι μέτοχοι και το υπαλληλικό προσωπικό θεωρούνται ως τρίτα πρόσωπα και δεν έχουν άμεση πρόσβαση στα εσωτερικά στοιχεία της επιχείρησης (Νιάρχος, 2004).

Οι εξωτερικοί ενδιαφερόμενοι βρίσκονται σε μειονεκτικότερη θέση σε σχέση με την παραπάνω κατηγορία, καθώς η θέση τους είναι εκτός εταιρείας. Τα μόνα στοιχεία τα οποία έχουν στη διάθεση τους είναι τα δημοσιευμένα: δηλαδή, γνωρίζουν τα στοιχεία του ισολογισμού, των πινάκων αποτελεσμάτων χρήσης καθώς και των εκθέσεων των ορκωτών λογιστών. Επίσης, άλλα διαθέσιμα στοιχεία είναι τα δημοσιεύματα του τύπου, τα δελτία

τραπεζών, στοιχεία επιμελητηρίων, άλλες σχετικές κλαδικές μελέτες και δημοσιευμένες έρευνες κτλ. Αυτές οι πηγές άντλησης πληροφοριών έχουν μεγάλη πιθανότητα ατελούς ενημέρωσης, συνεπώς και η εξαγωγή των συμπερασμάτων είναι πιο προβληματική. Οι εξωτερικοί ενδιαφερόμενοι ανήκουν στις παρακάτω κατηγορίες: μέτοχοι, επενδυτές διάφοροι, πιστωτικά ιδρύματα, Προμηθευτές, πελάτες, προσωπικό, ανταγωνιστές, κεντρική και τοπική εξουσία, συνδικάτα, επαγγελματικές οργανώσεις, χρηματοοικονομικοί αναλυτές, και ερευνητές (Νιάρχος, 2004).

2.3 Σκοπιμότητα Ενδιαφερομένων

Όλοι οι ενδιαφερόμενοι, από τον περιβάλλοντα χώρο της επιχείρησης, εσωτερικοί κι εξωτερικοί, χρησιμοποιούν την τεχνική της χρηματοοικονομικής ανάλυσης με σκοπό τη λήψη αποφάσεων, υποκινούμενοι από διαφορετικά κίνητρα ή συμφέροντα, ανάλογα με τη θέση τους. Παρακάτω θα περιγραφεί συνοπτικά το κίνητρο της εκάστοτε ομάδας.

2.3.1 Επενδυτές – Μέτοχοι

Σύμφωνα με την οικονομική θεωρία τα άτομα λειτουργούν με βασική επιδίωξη την μεγιστοποίηση της χρησιμότητάς τους, δηλαδή της ωφέλειας που απορρέει από την χρήση ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας (Nicholson, 2008). Στα πλαίσια της επιχείρησης, ο αντικειμενικός σκοπός μιας επιχείρησης είναι η μεγιστοποίηση του πλούτου των μετόχων (Βασιλείου - Ηρειώτης, 2008, Nicholson, 2008). Τότε, ο διευθυντής της εταιρίας, θεωρείται ότι λαμβάνει τις κατάλληλες αποφάσεις επενδυτικού χαρακτήρα οι οποίες μεγιστοποιούν τα τρέχοντα και μελλοντικά κέρδη της επιχείρησης, ώστε να μεγιστοποιείται και η διαχρονική συνάρτηση χρησιμότητας των μετόχων της επιχείρησης, οπότε και ο πλούτος των μετόχων. Έτσι λοιπόν, αν ο διευθύνων σύμβουλος της επιχείρησης λάβει εκείνες τις αποφάσεις που μεγιστοποιούν τα κέρδη των μετόχων, τότε θα είναι σε θέση να δώσει και μεγαλύτερα μερίσματα στους μετόχους (Τζαβαλής, 2009). Αρα, δεδομένου ότι οι μέτοχοι διακατέχονται από τη σκοπιμότητα του χρηματικού κέρδους, και δεδομένου ότι έχουν αβεβαιότητα για την αναμενόμενη απόδοσή τους, οι μέτοχοι ενδιαφέρονται για μια αξιόπιστη χρηματοοικονομική ανάλυση.

2.3.2 Δανειστές

Στη συγκεκριμένη κατηγορία ανήκουν όσοι δανείζουν κεφάλαια στην επιχείρηση, βραχυπρόθεσμα είτε μακροπρόθεσμα. Ειδικότερα, εδώ ανήκουν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, οι προμηθευτές, οι εξειδικευμένοι σύμβουλοι επιχειρήσεων καθώς κι άλλοι επενδυτές που όμως δεν ανήκουν στους μετόχους. Οι δανειστές και οι πιστωτές μιας επιχείρησης δίνουν έμφαση στην ασφάλεια που αποπνέει η επιχείρηση. Δηλαδή, στο κατά πόσο η επιχείρηση είναι ικανή να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της, να εξοφλήσει τα κεφάλαια που δανείστηκε μαζί με τους τόκους. Η χρηματοοικονομική ανάλυση λοιπόν, δίνει έμφαση στα άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλαδή, στα χρηματικά διαθέσιμα, στον ρυθμό που ανακυκλώνει τα αποθέματά της κλπ. Το ύψος των στοιχείων αυτών, θα πρέπει να είναι ικανό να ανταποκρίνεται στις προσδοκίες των δανειστών της επιχείρησης, προκειμένου αυτοί να αισθάνονται ασφαλείς. Συνεπώς, όσο καλύτερη η εικόνα των άμεσα ρευστοποιήσιμων περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης, τόσο μεγαλύτερη και η ασφάλεια που νιώθουν οι δανειστές της.

2.3.3 Διοίκηση

Η διοίκηση ανήκει στο εσωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης, οπότε έχει πρόσβαση σε όλα τα διαθέσιμα στοιχεία και βρίσκεται σε πλεονεκτικότερη θέση, σε σύγκριση με τις δύο προηγούμενες κατηγορίες ενδιαφερομένων. Σκοπός της διοίκησης είναι να ασκεί έλεγχο, να παρατηρεί την επιχείρηση ως σύνολο, να εξάγει τα κατάλληλα συμπεράσματα για την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης και να χαράζει την πολιτική της, τόσο από την σκοπιά των δανειστών όσο και των επενδυτών - μετόχων.

2.3.4 Ανταγωνιστές

Οι ανταγωνιστικές επιχειρήσεις προσπαθούν μελετούν τη χρηματοοικονομική κατάσταση μιας εταιρίας προκειμένου να αντλήσουν πληροφορίες σχετικά με τις δυνατότητές της. Λαμβάνοντας υπόψη τις δημοσιευόμενες πληροφορίες, μιας επιχείρησης, οι ανταγωνιστές της παίρνουν τις κατάλληλες αποφάσεις ώστε να βρεθούν σε καλύτερη θέση και να έχουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στο μέλλον.

2.3.5 Ελεγκτές

Εδώ ανήκουν όλοι όσοι δουλεύουν σε ελεγκτικούς οργανισμούς και υπηρεσίες του δημοσίου αλλά και σε ιδιωτικές εταιρίες, και παρακολουθούν τη δραστηριότητα των επιχειρήσεων. Σκοπός τους είναι να ελέγχουν τα οικονομικά τους στοιχεία, προκειμένου να εξασφαλίσουν ότι η επιχείρηση τηρεί τα λογιστικά πρότυπα και λειτουργεί αποκλειστικά σύμφωνα με την υπάρχουσα νομοθεσία.

2.3.6 Εξαγορές – Συγχωνεύσεις

Πρόκειται ουσιαστικά για αναλυτές οι οποίοι αξιολογούν τις επιχειρήσεις που είναι προς εξαγορά ή προς συγχώνευση. Οι αναλυτές λειτουργούν όπως ακριβώς οι επενδυτές κι οι μέτοχοι, εξετάζοντας την οικονομική και λειτουργική αξία των υπό εξέταση επιχειρήσεων. Επίσης εξετάζουν και κάποια άλλα στοιχεία, όπως για παράδειγμα τον αριθμό των εργαζομένων, το πελατολόγιο, τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας, τις ευρεσιτεχνίες, το brand name, τη φήμη, τις πηγές στρατηγικής ισχύος, κ.λπ.

2.3.7 Άλλες ομάδες

Εδώ ανήκουν διάφορες κατηγορίες. Διάφορες εταιρίες λογιστικές και συμβουλευτικές κάνουν χρηματοοικονομική ανάλυση προκειμένου να ενημερώσουν τους πελάτες τους, και να εμπλουτίσουν τις βάσεις με τα στατιστικά τους δεδομένα. Τα επιμελητήρια και οι συνδικαλιστικές ενώσεις αντλούν πληροφορίες για την υποστήριξη των συμφερόντων τους και την ενημέρωση των μελών τους. Τέλος, οι πελάτες επιδιώκουν να αποκτήσουν καλύτερη συνεργασία και την επίτευξη καλύτερων τιμών και όρων συναλλαγής (Νιάρχος, 2004, Κάτζος, 2002).

2.4 Στόχοι Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης

Ο κάθε χρήστης ή αναλυτής, ανάλογα με τη σκοπιμότητά του, επεξεργάζεται τα δεδομένα και σχηματίζουν γνώμη για την επίδοση και χρηματοοικονομική θέση της επιχείρησης. Συγκεκριμένα, με την χρηματοοικονομική ανάλυση εξετάζονται οι εξής κατηγορίες δεικτών:

- Οι Δείκτες Αποδοτικότητας, παρουσιάζουν την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης μιας επιχείρησης. Ειδικότερα, εξετάζεται η ικανότητα διατήρησης και επαύξησης της καθαρής θέσης της επιχείρησης με κριτήριο τη μέτρησης των κερδών που πραγματοποιούνται μέσα σε μια λογιστική χρήση και του κεφαλαίου που δεσμεύτηκε μέσα σε αυτήν για την πραγματοποίησή τους.
- Οι Δείκτες Δραστηριότητας, δείχνουν πόσο αποτελεσματικά η επιχείρηση διαχειρίζεται τους πόρους της με σκοπό τη δημιουργία πωλήσεων.
- Οι Δείκτες Ρευστότητας δείχνουν πόσο συσχετίζονται οι υποχρεώσεις της επιχείρησης με τα περιουσιακά στοιχεία, ώστε να μπορεί η επιχείρηση να καλύπτει τις ανάγκες της και να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της, όταν αυτές γίνονται ληξιπρόθεσμες.
- Οι Δείκτες Μόχλευσης και Περιουσιακής Διάρθρωσης μετρούν τον βαθμό της χρηματοδότησης της επιχείρησης με ξένα κεφάλαια καθώς και την ικανότητά της να διατηρήσει και να βελτιώσει την ανταγωνιστική της θέση.
- Οι Δείκτες Σταθερότητας, που εξετάζουν την ικανότητα της επιχείρησης να ανταποκρίνεται γενικά, στις τρέχουσες υποχρεώσεις της από μακροχρόνια σκοπιά, να καταβάλλει τους τόκους και τα χρεολύσια, καθώς και τα μερίσματα στους μετόχους.

Συνεπώς, εξετάζονται η δομή της περιουσίας και των κεφαλαίων της επιχείρησης καθώς και η διαχείριση τους, η χρηματοπιστωτική θέση της επιχείρησης, η επάρκεια, και η αποτελεσματική διαχείρισή του καθαρού κεφαλαίου κίνησης, ο κύκλος εργασιών, η σύνθεση των εσόδων κι εξόδων της επιχείρησης και η αποδοτικότητα των πωλήσεων, και γενικά οποιοδήποτε στοιχεία που μπορούν να δώσουν πληροφορίες για τη δραστηριότητα και την πορεία των εργασιών της επιχείρησης (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

2.4.1 Μέθοδοι Ανάλυσης

Οι δύο βασικότερες μέθοδοι ανάλυσης είναι η Διαστρωματική (Vertical Analysis) και η Οριζόντια ανάλυση (Comparative Analysis).

Στην πρώτη περίπτωση, ένα στοιχείο μιας οικονομικής κατάστασης, χρησιμοποιείται ως βάση υπολογισμού και όλα τα άλλα στοιχεία της οικονομικής κατάστασης να συγκρίνονται με αυτό. Αυτή η διαδικασία συνεπάγεται ότι όλα τα στοιχεία της χρηματοοικονομικής κατάστασης εκφράζονται ως ποσοστά του μεγέθους που λήφθηκε ως βάση υπολογισμού. Συνεπώς, πραγματοποιείται διαχρονική σύγκριση ως προς τη σχετική σημασία καθενός στοιχείου, οπότε και προκύπτουν πιο αξιόπιστα συμπεράσματα από τις λογιστικές καταστάσεις.

Στη δεύτερη περίπτωση, συγκρίνονται οι μεταβολές των διαφόρων στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης, για δύο ή περισσότερα έτη. Έτσι παρακολουθείται η διαχρονική τους εξέλιξη, καθώς και οι σχέσεις που υπάρχουν μεταξύ των διάφορων ποσών ή κατηγοριών των λογιστικών καταστάσεων. Ειδικότερα, μέσα από μια σειρά χρήσεων επιλέγεται μία βασική περίοδος και όλες οι άλλες εμφανίζονται ως ποσοστά, διαφορά, ή λόγοι ως προς τη βασική περίοδο. Συνεπώς, πραγματοποιείται πιο ικανοποιητική σύγκριση μεταξύ των στοιχείων διαδοχικών χρονολογικών περιόδων όμοιων μεταξύ τους, οπότε αναδεικνύεται ο διαχρονικός ρυθμός και η τάση τους (Νιάρχος, 2004).

2.5 Περιγραφή Αριθμοδεικτών

2.5.1 Έννοια

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιτρέπουν την εκτίμηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης μιας επιχείρησης, στο παρελθόν, το παρόν και το μέλλον, με σκοπό, να αποκαλυφτούν τα δυνατά και τα αδύνατα σημεία της εξεταζόμενης επιχείρησης. Ουσιαστικά, η ανάλυση αυτών των δεικτών, εξετάζει τη σχέση μεταξύ διαφόρων μεγεθών, λογιστικής κυρίως προέλευσης, με σκοπό τον υπολογισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης και την απόδοση της επιχείρησης. Η ανάλυση χρηματοοικονομικών δεικτών αντλεί πληροφορίες προερχόμενες από τις λογιστικές καταστάσεις της επιχείρησης. Η σπουδαιότητα αυτής της μεθόδου ανάλυσης οφείλεται κυρίως στο ότι παρακάμπτεται η δυσκολία ανάλυσης και

ερμηνείας των απόλυτων δεδομένων των οικονομικών καταστάσεων. Επίσης, περιορίζεται ο μεγάλος όγκος στοιχείων που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις, σε ένα μικρό σύνολο δεικτών, που συνεπάγεται καλύτερη διαχείριση στον αναλυτή (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

Οι αριθμοδείκτες εκφράζουν μία μαθηματική σχέση μεταξύ ενός μεγέθους, το οποίο περιέχεται στον αριθμητή, και ενός άλλου, το οποίο περιέχεται στον παρονομαστή του αριθμοδείκτη. Ένας αριθμοδείκτης έχει αξία, εάν η σχέση μεταξύ των δύο μεγεθών μπορεί να συσχετισθεί και να ερμηνευθεί. Δηλαδή, πρέπει να υπάρχει μία λογική σχέση, η οποία να μπορεί να επηρεάσει τη λήψη κάποιων χρηματοοικονομικών αποφάσεων.

Στις διαχρονικές συγκρίσεις ο αριθμοδείκτης ενός έτους συγκρίνεται με τις μετρήσεις του ίδιου αριθμοδείκτη των άλλων ετών. Εξετάζεται επίσης η τάση και η διακύμανση του αριθμοδείκτη. Ειδικότερα, η τάση ενός αριθμοδείκτη μπορεί να εξεταστεί με την επιλογή ενός έτους ως βάσης και τη διαίρεση των μετρήσεων μεταγενεστέρων ετών με τη μέτρηση του έτους βάσης. Η διακύμανση εξετάζεται είτε με τη μέτρηση της τυπικής απόκλισης του αριθμοδείκτη είτε με τη μέτρηση της διαφοράς μεταξύ της μέγιστης και της ελάχιστης τιμής του αριθμοδείκτη εκφρασμένης ως ποσοστό της μέσης τιμής του. Στις διαστρωματικές συγκρίσεις, ο αριθμοδείκτης μιας επιχείρησης συγκρίνεται με τον αντίστοιχο αριθμοδείκτη μιας άλλης επιχείρησης από τον ίδιο κλάδο ή με τον μέσο όρο του αντίστοιχου αριθμοδεικτών του κλάδου (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

2.5.2 Κατηγορίες Αριθμοδεικτών

Οι αριθμοδείκτες ταξινομούνται σε δύο βασικές κατηγορίες, ανάλογα με τη πηγή τους και την ιδιότητά τους:

Η πρώτη κατηγορία αφορά στην φύση των αριθμοδεικτών και στη πηγή από όπου προέρχονται τα δεδομένα, δηλαδή, υπάρχουν

- Αριθμοδείκτες Ισολογισμού.
- Αριθμοδείκτες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης.
- Αριθμοδείκτες Κατάστασης Διάθεσης Αποτελεσμάτων.

- Μικτοί Αριθμοδείκτες

Η δεύτερη κατηγορία ξεχωρίζει τους αριθμοδείκτες ανάλογα με τη δραστηριότητα την οποία εξετάζουν, δηλαδή υπάρχουν

- Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας (Activity Ratios)
- Αριθμοδείκτες Ρευστότητας (Liquidity Ratios)
- Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας (Profitability Ratios)
- Αριθμοδείκτες Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης και Περιουσιακής Διάρθρωσης (Financial Leverage and Asset Structure Ratios)
- Αριθμοδείκτες Δαπανών λειτουργίας (Operating Expense Ratios)
- Αριθμοδείκτες Επενδύσεων ή επενδυτικοί αριθμοδείκτες (Investment Ratios)

Ακολουθεί η ανάλυση ορισμένων κατηγοριών από τους αριθμοδείκτες που αναφέρθηκαν:

2.5.2.1 Αριθμοδείκτες Ρευστότητας (Liquidity ratios)

Η επαρκής ρευστότητα είναι βασικό συστατικό στοιχείο της καλής οικονομικής κατάστασης μιας επιχείρησης. Όσο αφορά στα κεφάλαια κίνησης, μια επιχείρηση βρίσκεται σε καλή οικονομική κατάσταση, αν μπορεί να ανταποκρίνεται στις καθημερινές ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις της και να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των μετόχων της. Οι αριθμοδείκτες ρευστότητας συσχετίζουν τις βραχυχρόνιες υποχρεώσεις και τα κυκλοφοριακά στοιχεία μιας επιχείρησης, τα οποία αποτελούν τις πηγές κάλυψης των υποχρεώσεων. Οι αριθμοδείκτες ρευστότητας που χρησιμοποιούνται περισσότερο είναι:

- Δείκτης Κυκλοφοριακής ή Γενικής Ρευστότητας

Ο Δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας ή Δείκτης Γενικής Ρευστότητας ή Current Ratio, ορίζεται ως ο λόγος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις:

$$\Delta\text{ΚΡ} = \frac{\text{Κυκλοφορούν} \text{ _ Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες} \text{ _ Υποχρεώσεις}} \quad (1)$$

Όπου ΔΚΡ ο δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας και το κυκλοφορούν ενεργητικό αποτελείται από τα διαθέσιμα, τα χρεόγραφα, τις απαιτήσεις και τα αποθέματα, που είναι ρευστοποιήσιμα σύμφωνα με τη σειρά παρουσίασής τους (Παπάς, 2006).

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας μετρά τη βραχυπρόθεσμη ρευστότητα της επιχείρησης, αφού συγκρίνει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της επιχείρησης με τα κυκλοφοριακά στοιχεία. Αυτά, μετατρέπονται σε ρευστά άμεσα, (σε ένα έτος) ώστε να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις της επιχείρησης. Επίσης μετρά την βραχυπρόθεσμη αξιοπιστία της επιχείρησης αφού δείχνει το περιθώριο ασφαλείας που απολαμβάνουν οι βραχυπρόθεσμοι πιστωτές ή δανειστές της, όταν τα κυκλοφοριακά στοιχεία υπερέχουν των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων. Άρα, όσο μεγαλύτερος ο δείκτης, τόσο μεγαλύτερη η ρευστότητα της επιχείρησης. Όμως, μια πολύ μεγάλη τιμή δείχνει ότι πιθανόν η επιχείρηση να αντιμετωπίζει προβλήματα: είτε δεν χρησιμοποιεί επαρκώς τις χρηματοδοτικές δυνατότητες για να αναπτυχτεί, είτε η επιχείρηση κρύβει απαξιωμένα αποθέματα. Για να αποφευχθεί αυτός ο κίνδυνος, υπάρχει και ο δείκτης άμεσης ρευστότητας παρακάτω (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

- Δείκτης Άμεσης ή Ειδικής Ρευστότητας

Ο δείκτης Άμεσης Ρευστότητας, ή Quick Ratio, ορίζεται ως ο λόγος του Κυκλοφορούν Ενεργητικού μείον των Αποθεμάτων, προς τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, δηλαδή,

$$\Delta\text{ΑΡ} = \frac{\text{Κυκλοφορούν} \text{ _ Ενεργητικό} \text{ - Αποθέματα}}{\text{Βραχυπρόθεσμες} \text{ _ Υποχρεώσεις}} \quad (2)$$

Όπου ΔΑΡ: αποτελεί τον Δείκτη Άμεσης Ρευστότητας

Ο λόγος που τα αποθέματα αφαιρούνται είναι ότι αποτελούν το στοιχείο του ενεργητικού με τη μικρότερη ρευστότητα. Αν λοιπόν χρειαστεί να ρευστοποιηθούν, το πιθανότερο να

πραγματοποιήσουν ζημιές. Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης, τόσο μεγαλύτερη η ρευστότητα που έχει η επιχείρηση και τόσο μικρότερη η πιθανότητα να μην μπορεί η επιχείρηση να ανταποκριθεί στις βραχυπρόθεσμες οφειλές της. Βέβαια, ο δείκτης αυτός συνδέεται και με τον δείκτη Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Είσπραξης Απαιτήσεων: Αν υπάρχει μεγάλη κυκλοφοριακή ρευστότητα είσπραξης απαιτήσεων, τότε δικαιολογείται μια μικρή τιμή στον δείκτη Άμεσης Ρευστότητας (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

- Δείκτης Ταμειακής Ρευστότητας

Ο δείκτης Ταμειακής Ρευστότητας, ή Cash Ratio, ορίζεται ως ο λόγος του Διαθέσιμου Ενεργητικού, προς τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, δηλαδή

$$\Delta TP = \frac{\text{Διαθέσιμο}_\text{Ενεργητικό}}{\text{Βραχ.}_\text{Υποχρεώσεις}} \quad (3)$$

Όπου ΔTP: Δείκτης Ταμειακής Ρευστότητας

Ο αριθμοδείκτης ταμειακής ρευστότητας δείχνει την ικανότητα της επιχείρησης να εξοφλεί τις τρέχουσες λειτουργικές της ανάγκες με τα μετρητά που έχει στη διάθεσή της. Όσο μεγαλύτερη είναι η τιμή του δείκτη, τόσο ισχυρότερη η ταμειακή θέση της επιχείρησης, συνεπώς, τόσο μικρότερος η αδυναμία εξόφλησης των τρεχουσών υποχρεώσεων της (Νιάρχος, 2004).

2.5.2.2 Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας (Activity Ratios)

Οι επιχειρήσεις επενδύουν κεφάλαια δηλαδή το Παθητικό σε περιουσιακά στοιχεία δηλαδή στο ενεργητικό, αποσκοπώντας στη δημιουργία πωλήσεων οπότε και επίτευξη κερδών. Αυτή η διαδικασία συνεπάγεται ότι η καλύτερη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων, οδηγεί σε υψηλότερες πωλήσεις και κέρδη. Οι αριθμοδείκτες δραστηριότητας μετρούν πόσο αποτελεσματικά η επιχείρηση διαχειρίζεται τους πόρους της με σκοπό την δημιουργία

πωλήσεων (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008). Η ύπαρξη σωστής αναλογίας μεταξύ των πωλήσεων και των πόρων φανερώνει καλή αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων. Οι δείκτες δραστηριότητας ονομάζονται και δείκτες ταχύτητας κυκλοφορίας, γιατί δείχνουν την ταχύτητα με την οποία τα διάφορα περιουσιακά στοιχεία ανακυκλώνονται μέσω των πωλήσεων. Μετρούν δηλαδή τον μέσο χρόνο που απαιτείται για να μετατραπούν τα περιουσιακά στοιχεία σε μετρητά. Γι αυτό και οι συγκεκριμένοι αριθμοδείκτες είναι άμεσα συνδεδεμένοι με του αριθμοδείκτες ρευστότητας (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

Οι πιο διαδεδομένοι αριθμοδείκτες της κατηγορίας είναι:

- Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Παγίων

Η Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Παγίων ή Fixed Assets Turnover, ορίζεται ως ο λόγος των Πωλήσεων προς τα καθαρά πάγια της επιχείρησης, δηλαδή:

$$ΚΤΠ = \frac{\text{Πωλήσεις}}{\text{Καθαρά Πάγια}}, \quad (4)$$

Όπου, ΚΤΠ: η Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Παγίων και τα Καθαρά Πάγια είναι ίσα με τα Πάγια μείον τις αποσβέσεις.

Ο λόγος δείχνει το βαθμό χρησιμοποίησης των παγίων στοιχείων στη δημιουργία πωλήσεων . Η επιχείρηση πρέπει να διαχειρίζεται αποτελεσματικά τα πάγια δημιουργώντας δεδομένου ότι ο πάγιος εξοπλισμός συνεπάγεται κόστος κεφαλαίου για συντηρήσεις, αποσβέσεις, τόκους μακροπρόθεσμων δανείων και ασφάλιστρα . Όσο μεγαλύτερος ο δείκτης, τόσο λιγότερα πάγια χρησιμοποιεί η επιχείρηση για να δημιουργήσει συγκεκριμένο ύψος πωλήσεων, δεδομένων των άλλων σταθερών. Κι αντιστρόφως. Η μελέτη του δείκτη διαχρονικά, δίνει πληροφορίες σχετικά με το πόσο αποτελεσματική γίνεται η διοίκηση στην χρησιμοποίηση των παγίων της (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

- Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού

Η Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού ή Total Assets Turnover, ορίζεται ως ο λόγος των Πωλήσεων προς το σύνολο του Ενεργητικού, δηλαδή:

$$ΚΤΕ = \frac{\text{Πωλήσεις}}{\text{Σύνολο _ Ενεργητικού}} \quad (5)$$

Όπου, ΚΤΕ: η Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού.

Ο δείκτης αυτός δείχνει την αποτελεσματικότητα της διοίκησης του ενεργητικού στη δημιουργία πωλήσεων. Αν για παράδειγμα, ο δείκτης πάρει τη τιμή 1, συνεπάγεται ότι η επιχείρηση πραγματοποίησε πωλήσεις 1 ευρώ για κάθε ένα ευρώ που επενδύθηκε στο ενεργητικό της. Όσο υψηλότερος είναι ο δείκτης, τόσο πιο μεγάλη είναι η ένδειξη ότι η επιχείρηση χρησιμοποιεί τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να πραγματοποιήσει τις πωλήσεις της. Άρα, η υψηλή τιμή του δείκτη είναι ζητούμενο για την επιχείρηση (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

- Κυκλοφοριακή Ταχύτητα αποθεμάτων

Η Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Αποθεμάτων (Inventories turnover ratio), ορίζεται ως ο λόγος των καθαρών πωλήσεων προς το μέσο απόθεμα, δηλαδή:

$$\DeltaΚΤΑ = \frac{\text{Καθαρές _ Πωλήσεις}}{\text{Μέσο _ Απόθεμα}} \quad (6)$$

Όπου ΔΤΚΑ: Δείκτης Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Αποθεμάτων

Η ταχύτητα κυκλοφορίας των αποθεμάτων είναι κριτήριο της αποτελεσματικής διαχείρισης των αποθεμάτων της επιχείρησης, καθώς και του βαθμού ρευστότητάς τους. Μεγάλος όγκος

αποθεμάτων συνεπάγεται αφενός κακή αξιοποίηση κεφαλαίων, αφού αυτά θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν σε εναλλακτικές χρήσεις κι αφετέρου κόστος φύλαξης των αποθεμάτων καθώς και κίνδυνος απαξίωσής τους. Ζητούμενο για την επιχείρηση είναι η υψηλή τιμή (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

- Κυκλοφοριακή Ταχύτητα καθαρού κεφαλαίου κινήσεως

Η Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Καθαρού Κεφαλαίου Κινήσεως (Net Working capital turnover ratio), ορίζεται ως ο λόγος των Καθαρών Πωλήσεων προς το Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης, δηλαδή:

$$\Delta\text{ΚΤΚΚΚ} = \frac{\text{Καθαρές Πωλήσεις}}{\text{Καθαρό Κεφ Κίνησης}} \quad (7)$$

Όπου ΔΚΤΚΚΚ: Δείκτης Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Καθαρού Κεφαλαίου Κίνησης

Ο αριθμοδείκτης δείχνει αν το ποσό του καθαρού κεφαλαίου κίνησης, σε σχέση με τις πωλήσεις, είναι κανονικό. Ζητούμενο για την επιχείρηση είναι ο δείκτης να λαμβάνει μεγάλες τιμές γιατί αυτό δείχνει πιο αποτελεσματική διαχείριση του καθαρού κεφαλαίου κίνησης. Όμως μια πολύ υψηλή τιμή μπορεί να σημαίνει ότι η επιχείρηση άρχισε να αντιμετωπίζει το πρόβλημα της ανεπάρκειας του καθαρού κεφαλαίου κίνησης (Βασιλείου, Ηρειώτης 2008).

- Αριθμοδείκτης ταχύτητας εισπράξεως απαιτήσεων

Η Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Είσπραξης Απαιτήσεων (Receivables turnover ratio), ορίζεται ως ο λόγος των Καθαρών Πωλήσεων προς τον μέσο όρο των απαιτήσεων δηλαδή:

$$\Delta\text{ΤΕΑ} = \frac{\text{Καθαρές Πωλήσεις}}{\text{Μέσος Όρος Απαιτήσεων}} \quad (8)$$

Όπου ΔΤΕΑ: Δείκτης Ταχύτητας Είσπραξης Απαιτήσεων

Η ταχύτητα εισπράξεως ή κυκλοφορίας των απαιτήσεων μετρά την αποτελεσματική διαχείριση των απαιτήσεων της επιχείρησης, καθώς και το βαθμό ρευστότητάς τους. Αν οι απαιτήσεις, σε σχέση με το ύψος των πωλήσεων, είναι μεγάλες, τότε, σημαίνει αφενός ότι τα κεφάλαια δεσμεύονται σε απαιτήσεις ενώ θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν κάπου αλλού. Αφετέρου, σημαίνει κόστος διαχείρισης καθώς και πιθανότητα μη είσπραξης κάποιων απαιτήσεων λόγω αφερεγγυότητας. Γενικά η υψηλή τιμή (αλλά όχι υπερβολικά υψηλή), είναι το ζητούμενο για την επιχείρηση. Συμπερασματικά, μια πολιτική όπου οι απαιτήσεις διατηρούνται σε ένα ορθολογικό επίπεδο, είναι η ενδεδειγμένη, καθώς διασφαλίζεται η ρευστότητα και η αποδοτικότητα της επιχείρησης.

2.5.2.3 Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας

Οι αριθμοδείκτες αποδοτικότητας αξιολογούν την κερδοφορία της επιχείρησης. Από τους δείκτες αυτούς εξάγονται συμπεράσματα για την αποτελεσματικότητα της διοίκησης, με βάση το επίπεδο των κερδών, την αξιοποίηση των κεφαλαίων της και την απόδοση (Γκίκας, 2002). Κατά τον υπολογισμό των αριθμοδεικτών, πολλοί αναλυτές χρησιμοποιούν τα καθαρά κέρδη προ φόρων στον υπολογισμό των δεικτών απόδοσης, διότι θέλουν τα αποτελέσματα να είναι συγκρίσιμα. Δεδομένου ότι ο φορολογικός συντελεστής ποικίλει από χώρα σε χώρα, αν ο μελετητής χρησιμοποιήσει τα καθαρά κέρδη προ φόρων στον υπολογισμό ενός δείκτη, πετυχαίνει την εξάλειψη του εξωτερικού παράγοντα της φορολογίας, συνεπώς η μέθοδος αυτή ευνοεί την σύγκριση. Επιπλέον, αρκετοί αναλυτές, χρησιμοποιούν τα κέρδη εκμετάλλευσης, ώστε να διασφαλιστεί πλήρως ότι τυχαία γεγονότα κι εξωγενείς παράγοντες δεν επηρεάζουν τον υπολογισμό των δεικτών απόδοσης (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008). Οι βασικότεροι δείκτες αποδοτικότητας είναι οι εξής:

- Δείκτης Απόδοσης Ενεργητικού (Return on Assets) ROA

$$ROA = \frac{\text{Καθαρά}_\text{Κέρδη}}{\text{Σύνολο}_\text{Ενεργητικού}} \quad (9)$$

Όπου, ROA: Return on Assets

Η ικανότητα της διοίκησης να χρησιμοποιεί τους οικονομικούς πόρους της επιχείρησης και να δημιουργεί καθαρά κέρδη αντανακλάται από την απόδοση του ενεργητικού της επιχείρησης. Ο δείκτης ROA μετρά την απόδοση όλων των επενδυμένων κεφαλαίων της επιχείρησης, ιδίων και ξένων (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

- Δείκτης Απόδοσης Ίδιων Κεφαλαίων (Return on Equity) ROE

$$ROE = \frac{\text{Καθαρά}_\text{Κέρδη}}{\text{Ίδια}_\text{Κεφάλαια}} \quad (10)$$

Όπου, ROE: Return on Equity

Ο δείκτης ROE δείχνει την αποτελεσματικότητα με την οποία η επιχείρηση χρησιμοποιεί τα Ίδια Κεφάλαια, δηλαδή τα κεφάλαια των ιδιοκτητών της. Η θεωρεία λέει ότι η απόδοση των Ίδιων Κεφαλαίων εξαρτάται από την απόδοση του ενεργητικού και το πολλαπλασιαστή μόχλευσης. Όπου ο πολλαπλασιαστή μόχλευσης ισούται με τον λόγο του συνολικού ενεργητικού προς τα ίδια κεφάλαια. Συνεπώς, όσο μεγαλύτερος ο λόγος, τόσο περισσότερα ξένα κεφάλαια χρησιμοποιεί η επιχείρηση για να χρηματοδοτήσει το ενεργητικό της (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

- Δείκτης Καθαρού Περιθωρίου ή Καθαρού Κέρδους

$$\Delta\text{ΚΚ} = \frac{\text{Καθαρά}_\text{Κέρδη}_\text{Εκμετάλλευσης}}{\text{Καθαρές}_\text{Πωλήσεις}_\text{Χρήσης}} \quad (11)$$

Όπου ΔΚΚ: Δείκτης Καθαρού Κέρδους

Ο δείκτης εκφράζει τη αποδοτικότητα των ιδίων και συνολικών κεφαλαίων της επιχείρησης. Συγκεκριμένα, μια τιμή ίση με 0,10 ή 10% δείχνει ότι για κάθε 1.000 ευρώ πωλήσεων το καθαρό κέρδος είναι 100 ευρώ. Το περιθώριο καθαρού κέρδους αντανακλά την ικανότητα της να ελέγχει τα λειτουργικά και χρηματοοικονομικά της έξοδα. Αν η επιχείρηση επιτυγχάνει υψηλό ποσοστό καθαρού κέρδους, το οποίο, σε συνδυασμό με το ύψος των πωλήσεων, εξασφαλίζει στην επιχείρηση ικανοποιητικό επίπεδο καθαρών κερδών, σε σχέση με τα απασχολούμενα κεφάλαια, τότε η επιχείρηση είναι επιτυχημένη. Συνεπώς, όσο υψηλότερη είναι η τιμή του δείκτη περιθωρίου καθαρού κέρδους, τόσο πιο επικερδής είναι η επιχείρηση.

2.5.2.4 Δείκτες Χρηματοοικονομικής Μόγλευσης και Περιουσιακής Διάρθρωσης

Κατά την χρηματοοικονομική ανάλυση πρέπει να αξιολογείται η διάρθρωση των κεφαλαίων της επιχείρησης, που είναι τα ίδια κεφάλαια και οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η ανάλυση αυτή απαιτείται καθώς πρέπει να αξιολογείται η οικονομική κατάσταση της επιχείρησης, μακροχρόνια. Καθώς, μια πιθανή καλή τρέχουσα οικονομική εύκολα αντιστρέφεται λόγω διαφόρων παραγόντων, όπως, κακής διαχείρισης, αλλά και κακής διάρθρωσης κεφαλαίων (Νιάρχος, 2004). Κάποιοι βασικοί αριθμοδείκτες είναι οι εξής:

- Δείκτης Ιδίων προς Συνολικά Κεφάλαια

Ο αριθμοδείκτης ιδίων κεφαλαίων προς συνολικά κεφάλαια (Ratio of owner's equity to total assets) είναι ο εξής:

$$IK_προς_ΣΚ = 100 \frac{IK}{Συν.Κεφάλαια} \quad (12)$$

Όπου ΙΚ: Ίδια Κεφάλαια και ΣΚ: Συνολικά Κεφάλαια

Ο δείκτης δείχνει αφενός τη διάρθρωση των κεφαλαίων της επιχείρησης κι αφετέρου τη μακροπρόθεσμη ρευστότητά της. Το ζητούμενο για την επιχείρηση είναι ένας μεγάλος δείκτης, καθώς τότε η επιχείρηση είναι πιο ανεξάρτητη οικονομικά. Όμως, μια πολύ υψηλή τιμή συνεπάγεται ότι η επιχείρηση δεν χρησιμοποιεί μόχλευση κεφαλαίων, που με τη σειρά του σημαίνει ότι η επιχείρηση πιθανόν να μην αναπτύσσεται δυναμικά (Νιάρχος, 2004).

- Δείκτης Μακροπρόθεσμου Χρέους

$$\Delta X = \frac{Μακρ + Βραχ_Υποχρεώσεις}{Σύνολο_Ενεργητικού} \quad (13)$$

Όπου ΔΧ: Δείκτης Χρέους

Ο δείκτης μακροπρόθεσμου χρέους μετριέται με τον λόγο του μακροπρόθεσμου χρέους προς το σύνολο των κεφαλαίων της επιχείρησης. Όπου τα συνολικά κεφάλαια είναι το άθροισμα των ξένων και των ίδιων κεφαλαίων. Μια αναλογία χρέους μεγαλύτερη του 1, δείχνει ότι η επιχείρηση έχει περισσότερο χρέος από τα κεφάλαιά της, ενώ μια αναλογία χρέους μικρότερη του 1, δείχνει ότι η επιχείρηση έχει περισσότερα κεφάλαια από τα χρέος. Η αναλογία χρέους μπορεί να βοηθήσει τους επενδυτές να καθορίσουν το επίπεδο κινδύνου της επιχείρησης. Γενικά, σύμφωνα με τη θεωρία, οι επιχειρήσεις θα πρέπει να διατηρούν ένα δείκτη χρέους μεταξύ 0,5 και 1,5 (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008).

3. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΛΑΥΡΙΟΥ

Σε αυτό το τμήμα θα πραγματοποιηθεί χρηματοοικονομική ανάλυση για το Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου, για τα έτη 1996 έως 2009, σύμφωνα με το θεωρητικό πλαίσιο που έχει αναλυθεί. Καταρχάς θα γίνει οριζόντια ανάλυση στα βασικά μεγέθη του Πάρκου με την οποία θα διαπιστωθεί και θα ερμηνευτεί η διαχρονική τους εξέλιξη. Ακολούθως, θα υπολογιστούν οι σημαντικότεροι χρηματοοικονομικοί δείκτες, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία.

3.1 Οριζόντια Ανάλυση

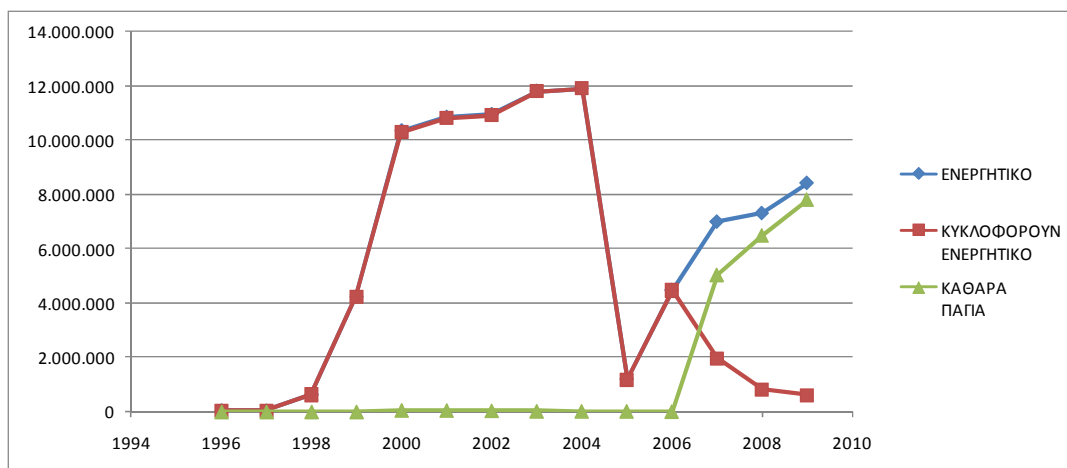
ΕΤΗ	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΗΚΟ	ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΓΙΑ	ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	ΕΞΟΔΑ
1996	59.544	58.699	0	0	-247	211
1997	53.350	52.717	0	0	-6.857	15.756
1998	645.878	643.378	2.078	0	-14.720	6.857
1999	4.252.505	4.248.328	1.454	37.061	-3.089	46.440
2000	10.360.993	10.299.682	60.783	223.458	6.481	230.450
2001	10.864.462	10.806.980	56.954	352.357	7.391	344.966
2002	10.961.614	10.921.946	39.668	332.193	31.206	238.423
2003	11.822.212	11.796.051	26.161	395.940	26.161	287.806
2004	11.910.561	11.885.999	24.562	393.646	17.030	339.129
2005	1.215.664	1.191.548	23.508	458.906	67.841	42.907
2006	4.489.352	4.473.840	14.904	429.313	48.409	413.914

2007	7.009.339	1.970.450	5.038.257	474.418	42.250	457.861
2008	7.323.003	828.482	6.493.889	513.140	106.985	468.307
2009	8.434.399	628.651	7.805.724	440.649	-99.080	590.153

Πίνακας 5: Βασικά Μεγέθη

Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζονται τα εξής βασικά μεγέθη του Πάρκου, για τα έτη 1996 – 2009: το σύνολο του Ενεργητικού, το Κυκλοφορούν Ενεργητικό, τα Καθαρά Πάγια (δηλαδή τα πάγια μείον τις αποσβέσεις), τα Κέρδη προ φόρων, οι Πωλήσεις και τα Έξοδα.

Τα πρώτα τρία στοιχεία προέρχονται από τους ισολογισμούς, ενώ τα άλλα τρία από τις Καταστάσεις αποτελεσμάτων Χρήσης. Παρατηρούμε ότι η περιουσία του Πάρκου αυξάνει αργά έως το 1999, το 2000 εκτινάσσεται στα 10 εκ ευρώ, μέχρι το 2004 έχει μια σταθερή πορεία, το 2005 πέφτει απότομα και σταδιακά αυξάνει έως το 2009. Το παρακάτω διάγραμμα είναι πιο κατατοπιστικό:

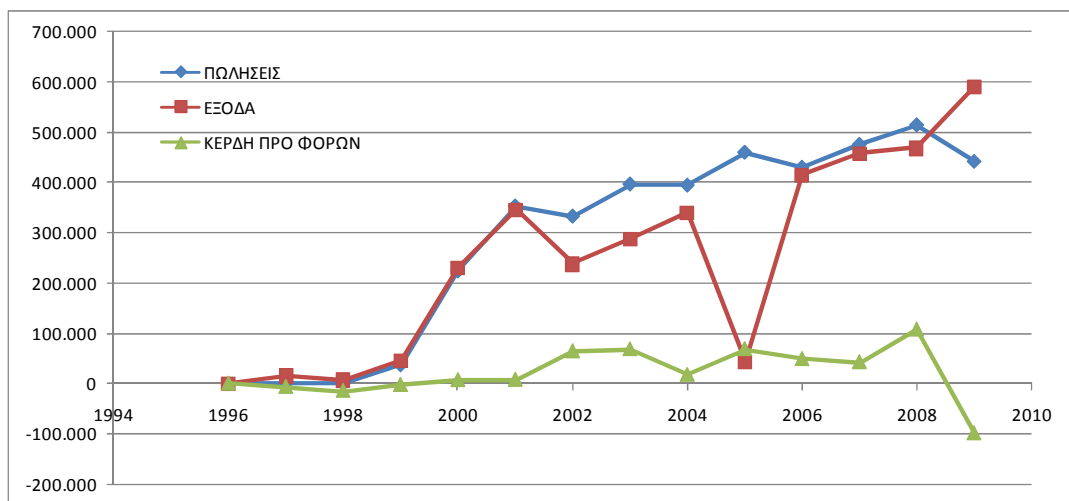


Σχήμα 7: Εξέλιξη στοιχείων Ενεργητικού

Από το παραπάνω διάγραμμα παρατηρούμε ότι το συνολικό Ενεργητικό και το Κυκλοφορούν Ενεργητικό, σχεδόν ταυτίζονται για τα έτη 1996 – 2005. Ειδικότερα, και τα δύο το 1997 αυξάνουν απότομα μέχρι και το 2004. Το 2005 παρατηρείται και στα δύο απότομη μείωση

κατά 90% περίπου. $[(119.10.561-1.215.664)/119.10561*100\approx 89,8\%]$ Αυτό συμβαίνει διότι για τα έτη 1996 – 2006 τα καθαρά πάγια είναι πολύ μικρά κατά απόλυτη τιμή, σε σχέση με το συνολικό ενεργητικό. Από το 2007 και μετά φαίνεται ότι το συνολικό ενεργητικό αυξάνει εξαιτίας της αύξησης των καθαρών Παγίων. Αντίθετα, το Κυκλοφορούν Ενεργητικό, παρουσιάζει άνοδο το 2006 και από το 2007 και μετά μειώνεται συνεχώς. Παρατηρώντας τις οικονομικές καταστάσεις, η συμπεριφορά του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού από το 2004 και μετά οφείλεται αφενός σε μεταβολές του λογαριασμού «Χρεώστες Διάφοροι και λοιπές Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις του Πάρκου». Συγκεκριμένα, από τα σχεδόν 11 εκ ευρώ του 2003, ο εν λόγω λογαριασμός είχε τιμή σχεδόν 200 χιλ ευρώ το 2005, περίπου 3 εκ ευρώ το 2006, ενώ το 2007 μόνο 100 χιλ ευρώ. Αφετέρου, το ταμείο του Πάρκου παρουσίασε σημαντική μεταβολή, καθώς οι 500 χιλ ευρώ του 2005 αυξήθηκαν σε 1 εκ το 2006, 1,3 εκ το 2007 και σε μόλις 170 χιλ ευρώ το 2008.

Στο παραπάνω διάγραμμα αναπαρίστανται οι καμπύλες εξόδων, τα έσοδα των πωλήσεων και τα κέρδη προ φόρων.



Σχήμα 8: Εξέλιξη Εισροών, Εκροών και Κερδών προ Φόρων

Συγκεκριμένα, μελετώντας τις οικονομικές καταστάσεις, η εταιρεία Διαχείρισης του Τεχνολογικού Πάρκου Λαυρίου, αντλεί ως κύρια δραστηριότητα την εκμίσθωση ακινήτων

της καθώς και την παροχή υπηρεσιών. Ειδικότερα, τα έτη 1997 έως 2003, τα έσοδα αντλούνται αποκλειστικά από ενοίκια των εγκαταστάσεων του Πάρκου. Τα έτη 2004 έως 2009 έσοδα αντλούνται από τα ενοίκια των κτιρίων του Πάρκου, από ξεναγήσεις, από τόκους καταθέσεων (οι οποίοι είναι σημαντικό μέγεθος μόνο τα έτη 2006 και 2007) καθώς και από πωλήσεις αναμνηστικών σημάτων. Οι πωλήσεις στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, δεν περιλαμβάνουν τους πιστωτικούς τόκους. Τα έξοδα περιλαμβάνουν διοικητικά και λειτουργικά έξοδα καθώς και χρεωστικούς τόκους. Είναι απαραίτητο να γίνει η εξής διευκρίνιση: μετά από μελέτη των καταστάσεων αποτελεσμάτων χρήσης, από το 2004 και μετά παρατηρούμε ότι υπάρχουν δύο διαθέσιμοι τρόποι παρουσίασης των στοιχείων. Στη πρώτη προσέγγιση, ο κύκλος εργασιών – πωλήσεις περιλαμβάνουν και τα έσοδα από τα ενοίκια. Αντίθετα, στην δεύτερη προσέγγιση, οι πωλήσεις θεωρούνται μηδέν, καθώς, όπως φαίνεται, τα ενοίκια κτιρίων δεν συμπεριλαμβάνονται σε αυτόν το λογαριασμό, αλλά αποτελούν άλλα έσοδα εκμετάλλευσης. Εδώ, χρησιμοποιήθηκε η πρώτη προσέγγιση, δεδομένου ότι η κύρια πηγή εσόδων του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου προέρχεται από τα ενοίκια κτιρίων.

Παρατηρούμε ότι τα έξοδα και οι πωλήσεις κινούνται παράλληλα έως και το 2001, χωρίς να διαφέρουν σημαντικά κατά απόλυτη τιμή. Από το 2002 έως το 2008, παρατηρούμε ότι τα δύο αυτά μεγέθη έχουν ίδια τάση, ενώ διαφέρουν ως προς το μέγεθος. Εξαίρεση αποτελεί το έτος 2005 καθώς οι πωλήσεις είναι σημαντικά υψηλές, της τάξης των 500 χιλιάδων ευρώ, ενώ τα έξοδα μειώνονται πάρα πολύ στο ποσό των 70 χιλιάδων ευρώ. Το 2009, τα δύο μεγέθη κινούνται αντίθετα, με μία αύξηση των εξόδων και μία ταυτόχρονη σημαντική μείωση των πωλήσεων. Επίσης παρατηρούμε ότι το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου έχει κέρδη στη περίοδο 2000-2008, ενώ το 2009 έχει ζημίες. Μάλιστα, η καμπύλη των κερδών προσομοιάζει τη τάση της διαφοράς των άλλων δύο μεγεθών.

Ένα ακόμη σημαντικό μέγεθος είναι το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας. Ως Μετοχικό Κεφάλαιο ορίζεται το σύνολο των κεφαλαίων που εισφέρουν οι φορείς μιας επιχείρησης κατά τη διάρκεια της παραγωγικής ζωής της επιχείρησης. Το Μετοχικό Κεφάλαιο αποτελεί την κυριότερη και μονιμότερη πηγή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, ειδικότερα, αυτών των οποίων η νομική μορφή της είναι Ανώνυμη Εταιρία. Το Μετοχικό Κεφάλαιο σχηματίζεται από τις εισφορές των μετόχων, είτε κατά την ίδρυση της εταιρίας είτε μετά την ίδρυσή της. Η

πρώτη περίπτωση αφορά στον αρχικό σχηματισμό του μετοχικού κεφαλαίου, ενώ η δεύτερη σε μια αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Σε κάθε περίπτωση, οι μέτοχοι δίνουν κεφάλαια και λαμβάνουν τίτλους, οι οποίοι ονομάζονται μετοχές και κάθε μετοχή έχει μια ονομαστική αξία. Οι μέτοχοι, αφενός έχουν δικαιώματα στα κέρδη της εταιρίας κι αφετέρου έχουν ευθύνη στη λήψη αποφάσεων καθώς και ευθύνες προς τους οφειλέτες της επιχείρησης. Ανακεφαλαιώνοντας, το μετοχικό κεφάλαιο αποτελεί το γινόμενο του συνολικού αριθμού των μετοχών επί της ονομαστικής τους αξίας (Παπάς 2008).

Σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας Αξιοποίησης του Τεχνολογικού Πάρκου Λαυρίου αποτελείται από μόνο μία μετοχή ονομαστική, αδιαίρετη κι αμεταβίβαστη με ονομαστική αξία 60.000 ευρώ, η οποία ανήκει εξ ολοκλήρου στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Ονομαστική μετοχή σημαίνει ότι γράφεται το όνομα του μετόχου και περνά στο βιβλίο μετοχών της εταιρίας (Παπάς 2008). Σύμφωνα πάντα με τις οικονομικές καταστάσεις, το 1996 καταβλήθηκαν 20.000.000 δρχ για τη σύσταση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Στα επόμενα έτη, 1997 έως 2009, τα Ίδια Κεφάλαια παίρνουν την τιμή των 60.000 ευρώ.

Δεδομένο ότι παρουσιάστηκε η διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, διερευνάται αν το Πάρκο έχει χαρακτηριστικά κερδοσκοπικού ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Παρόλο που αυτή η ανάλυση δεν εμπεριέχεται κανονικά στην χρηματοοικονομική ανάλυση, είναι εντούτοις ενδιαφέρουσα.

Όπως ειπώθηκε, ο αντικειμενικός σκοπός μιας επιχείρησης είναι η μεγιστοποίηση του πλούτου των μετόχων (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008, Nicholson, 2008). Το μέρος αποτελεί «ανταμοιβή» του μετόχου, ο οποίος επένδυσε το κεφάλαιό του στην επιχείρηση. Η πολιτική μερίσματος αναφέρεται στην απόφαση της επιχείρησης να διανείμει τα κέρδη της ως μέρος, ή να τα παρακρατήσει και να τα επανεπενδύσει στην επιχείρηση (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008). Οι επιχειρήσεις που αποσκοπούν στη μεγιστοποίηση του πλούτου των μετόχων, προσπαθούν να βρουν έναν άριστο συνδυασμό αποφάσεων ώστε αφενός να ικανοποιήσουν τους μετόχους και αφετέρου να έχει η επιχείρηση την δυνατότητα να χρηματοδοτεί τις ανάγκες της εσωτερικά (Βασιλείου και Ηρειώτης, 2008). Η πλειοψηφία των επιχειρήσεων λειτουργεί με γνώμονα τα παραπάνω. Οι μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα οργανισμοί λειτουργούν με βάση έναν κοινωφελή σκοπό, κι όχι την επίτευξη του κέρδους.

Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για οργανισμούς οι οποίοι είναι ανεξάρτητοι και δραστηριοποιούνται οικονομικά, με σκοπό να διατηρήσουν ή και να αυξήσουν την περιουσία τους, ώστε να έχουν τα μέσα για την επίτευξη του κοινωφελούς τους σκοπού. Η ειδοποιός διαφορά από τους κερδοσκοπικούς οργανισμούς είναι ότι το κέρδος δεν διανέμεται στα μέλη του ως μέρος.

Από το πρώτο τμήμα της εργασίας, καθώς και από τις οικονομικές καταστάσεις, παρατηρούνται τα εξής:

Αφενός, το Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου ιδρύθηκε με ένα ειδικό νομοθετικό καθεστώς με *«βασικό σκοπό την οργάνωση, διαχείριση και λειτουργία»* του Πάρκου Λαυρίου. Αφετέρου, από τις οικονομικές καταστάσεις, αναφέρεται σαφώς, ότι η εταιρία αποτελείται από μία μετοχή ονομαστική, αδιαίρετη κι αμεταβίβαστη ονομαστικής αξίας 60.000 ευρώ, η οποία ανήκει εξ ολοκλήρου στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Επίσης, με δεδομένο ότι τα κέρδη προς διανομή, κατευθύνονται προς λογαριασμούς αποθεματικών, κέρδη εις νέον και μερισμάτων, συμπεραίνουμε ότι το ίδρυμα έχει χαρακτηριστικά οργανισμού μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Αφενός τα αποθεματικά κεφάλαια και τα κέρδη εις νέον διακρατούνται στην επιχείρηση με σκοπό να χρηματοδοτήσουν μελλοντικά επενδυτικά σχέδια. Η διαφορά των δύο έγκειται στο γεγονός ότι το τακτικό αποθεματικό το επιβάλλει ο νόμος, ενώ όσο αφορά στα κέρδη εις νέον, η επιχείρηση επιλέγει το ποσό των διανεμηθέντων κερδών που παρακρατούνται (Ηρειώτης και Βασιλείου, 2008) Αφετέρου, ο μοναδικός μέτοχος του Πάρκου είναι το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, το οποίο είναι ένα Πανεπιστήμιο, με μορφή ΝΠΔΔ. Συνεπώς, δεν μπορεί να θεωρηθεί μέτοχος ο οποίος χρηματοδοτεί το Πάρκο με σκοπό να καρπωθεί το κέρδος.

3.2 Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Στο τμήμα αυτό υπολογίζονται κι ερμηνεύονται οι σημαντικότεροι χρηματοοικονομικοί δείκτες, όπως περιγράφηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ζητούμενο είναι να προσδιοριστεί κατά πόσο η επιχείρηση είναι χρηματοοικονομικά ισχυρή και κερδοφόρα, καθώς και κατά πόσο βελτιώνεται ή επιδεινώνεται διαχρονικά η χρηματοοικονομική της θέση. Η ανάλυση ξεκινά με τους δείκτες ρευστότητας, ακολουθούν οι δείκτες δραστηριότητας, έπειτα οι δείκτες απόδοσης και τέλος οι δείκτες χρηματοοικονομικής μόχλευσης. Με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες θα αξιολογηθούν οι επιδόσεις του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου. Να σημειωθεί ότι για τον υπολογισμό των παρακάτω δεικτών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία τα οποία παρουσιάζονται στο Παράρτημα σε μορφή πινάκων.

3.2.1 Αριθμοδείκτες Ρευστότητας

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αριθμοδείκτες γενικής, άμεσης και ταμειακής ρευστότητας, για τα έτη 1996 – 2009. Συνοπτικά, δείκτης άμεσης ρευστότητας είναι ο λόγος του κυκλοφορούντος ενεργητικού προς τις βραχυχρόνιες υποχρεώσεις, ενώ για να βρεθεί ο δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας, θα αφαιρεθούν τα αποθέματα από το κυκλοφορούν ενεργητικό. Τέλος, ο δείκτης ταμειακής ρευστότητας είναι ο λόγος του διαθέσιμου ενεργητικού (δηλαδή το ταμείο, οι καταθέσεις και τα χρεόγραφα), προς τις βραχυχρόνιες υποχρεώσεις.

Από τη μελέτη του παραπάνω πίνακα βλέπουμε ότι οι δείκτες άμεσης και κυκλοφοριακής ρευστότητας λαμβάνουν παρόμοιες τιμές, δεδομένου ότι τα αποθέματα είναι μηδενικά ή πολύ μικρά. Παρατηρούμε επίσης ότι οι δείκτες λαμβάνουν πολύ υψηλές τιμές έως και το 2004, ενώ από το 2005 και μετά παρατηρείται απότομη μείωση.

Όσο αφορά στο δείκτη ταμειακής ρευστότητας, παρατηρούμε ότι σε γενικές γραμμές, είναι μικρός κατά απόλυτη τιμή. Εξάιρεση αποτελούν τα έτη 1997 και 1998 που ο δείκτης παίρνει τις τιμές 29,65 και 11,65, αντίστοιχα. Ειδικότερα, το 1997, που ο δείκτης ταμειακής ρευστότητας παίρνει τη τιμή 29,65, οι άλλοι δύο δείκτες λαμβάνουν τη τιμή 29,94. Αυτό

σημαίνει ότι το 1997, το μεγαλύτερο μέρος του κυκλοφορούντος ενεργητικού αποτελείται από διαθέσιμα. Αυτό επιβεβαιώνει και την οριζόντια ανάλυση, όπου παρουσιάστηκε η εξέλιξη των βασικότερων μεγεθών του Πάρκου.

ΕΤΗ	ΑΜΕΣΗ	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ	ΤΑΜΕΙΑΚΗ
1996	53,51	53,51	0,00
1997	29,94	29,94	29,65
1998	32,75	32,75	11,66
1999	38,57	38,57	1,07
2000	43,23	43,23	0,80
2001	159,79	159,79	0,33
2002	87,11	87,11	0,22
2003	74,71	74,73	3,98
2004	58,14	58,14	3,22
2005	4,07	4,09	1,95
2006	4,30	4,30	1,06
2007	5,81	5,89	3,99
2008	1,31	1,35	0,28
2009	1,78	1,83	0,04

Πίνακας 6: Δείκτες Ρευστότητας

Ως συμπέρασμα, το 1996 έως το 2004, το Πάρκο απολαμβάνει πολύ μεγάλη ταμειακή ρευστότητα, με αιχμή το 2001, ενώ από το 2005 και μετά αρχίζει να αντιμετωπίζει δυσκολίες, δεδομένου των χαμηλών τιμών του δείκτη. Ιδιαίτερα, τα έτη 2000 – 2002 και 2008 – 2009, το Πάρκο δυσκολεύεται να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του.

3.2.2 Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας

Οι δείκτες δραστηριότητας δείχνουν την ταχύτητα με την οποία τα διάφορα περιουσιακά στοιχεία ανακυκλώνονται μέσω των πωλήσεων. Δηλαδή δείχνουν πως χρησιμοποιούνται τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης από τη σκοπιά των πωλήσεων. Γι αυτό οι δείκτες δραστηριότητας είναι πηλίκια των οποίων ο αριθμητής είναι οι πωλήσεις κι ο παρανομαστής είναι το εκάστοτε μέγεθος που ερευνάται. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τους 5 σημαντικότερους δείκτες δραστηριότητας.

ΕΤΗ	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΓΙΑ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ
1996	0,00	-	-	-	0,00
1997	0,00	-	-	0,00	0,00
1998	0,00	0,00	-	0,00	0,00
1999	0,01	25,48	-	0,01	0,01
2000	0,02	3,68	-	0,02	0,02
2001	0,03	6,19	-	0,03	0,03
2002	0,03	8,37	-	0,03	0,03
2003	0,03	15,66	113,13	0,04	0,04
2004	0,03	16,03	-	0,04	0,03
2005	0,38	0,00	101,08	2,39	0,00
2006	0,10	0,00	45,98	0,13	0,00
2007	0,07	0,00	18,60	0,78	0,00
2008	0,07	0,00	19,58	0,81	0,00
2009	0,05	0,00	23,09	0,74	0,00

Πίνακας 7: Δείκτες Δραστηριότητας

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, από το 2004 και μετά υπάρχουν δύο διαθέσιμοι τρόποι παρουσίασης των στοιχείων, ανάλογα με το αν στις πωλήσεις περιλαμβάνονται τα έσοδα από ενοίκια ή όχι. Όπως και παραπάνω για τον υπολογισμό των αριθμοδεικτών χρησιμοποιήθηκε η προσέγγιση που περιλαμβάνει τα ενοίκια στις πωλήσεις.

Για τα έτη 1996-1998, ο κύκλος εργασιών είναι μηδέν, λόγω της κατασκευής των εγκαταστάσεων, συνεπώς, δείκτες δεν μπορούν να υπολογιστούν. Από το 1999 και μετά ο δείκτης Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Παγίων παίρνει θετικές τιμές. Ειδικότερα, το 1999, παίρνει τη τιμή 25,48%, το 2003, 15,66% και το 2004 16,03%, το 2005, 19,52% και το 2006, 28,81%, ενώ τα υπόλοιπα χρόνια λαμβάνει μικρότερες τιμές. Αντίθετα, από το 2007 και μετά, ο δείκτης παίρνει τιμές κοντά στο μηδέν και το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου φαίνεται ότι δεν χρησιμοποιεί αποτελεσματικά το πάγιο ενεργητικό της.

Ομοίως και για την κυκλοφοριακή ταχύτητα Ενεργητικού. Ουσιαστικά, η τιμή 0,01 του 1999 σημαίνει ότι το Πάρκο, για κάθε 1 ευρώ ενεργητικού, δημιουργούνται 0,01 ευρώ πωλήσεις. Δεδομένου ότι το 2000 ο δείκτης λαμβάνει τη τιμή 0,02 και τα έτη 2001 – 2004, 0,03, το 2005, 0,38 και από το 2006 πάλι μειώνεται μέχρι και το 2009 που λαμβάνει τιμή 0,05, συμπεραίνουμε ότι ούτε το συνολικό ενεργητικό δεν χρησιμοποιείται εντατικά.

Παρόμοια αποτελέσματα προκύπτουν και από την κυκλοφοριακή ταχύτητα καθαρού κεφαλαίου κίνησης, καθώς και από την κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων. Και οι δύο αριθμοδείκτες, δείχνουν την ανεπάρκεια της επιχείρησης στο να δημιουργήσει πωλήσεις. Επίσης, ο αριθμοδείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας καθαρού κεφαλαίου κίνησης αποτελεί άλλη μία ένδειξη των προβλημάτων ρευστότητας που αντιμετωπίζει η επιχείρηση.

Τέλος, κι ο αριθμοδείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας των αποθεμάτων, που δείχνει το βαθμό ρευστότητας των αποθεμάτων, δείχνει τα εξής: το έτος 2003, που ο δείκτης λαμβάνει τιμή 117,03, που σημαίνει ότι το Πάρκο αγόρασε και πώλησε, κατά μέσο όρο, τα αποθέματά της 117 φορές. Δεδομένης της μεγάλης τιμής του δείκτη, τη συγκεκριμένη χρονιά, η επιχείρηση λειτούργησε πολύ αποτελεσματικά. Επίσης, το ίδιο παρατηρείται και για το 2005 που ο δείκτης πήρε τη τιμή 101,08. Από το 2006 και μετά, ωστόσο, παρατηρείται σταδιακή πτώση, από 46,98 το 2006, μέχρι 23,09 το 2009. Η εξέλιξη του δείκτη πάντως δείχνει ότι γενικά το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου λειτουργεί ικανοποιητικά.

3.2.3 Δείκτες Αποδοτικότητας

Οι δείκτες αποδοτικότητας δίνουν αποτελέσματα σχετικά με την ικανότητα της διοίκησης να δημιουργεί κέρδη καθώς και να αξιοποιεί τα κεφάλαιά της. Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τρεις δείκτες αποδοτικότητας, τον δείκτη απόδοσης ενεργητικού, τον δείκτη απόδοσης Ιδίων κεφαλαίων καθώς και τον δείκτη καθαρού κέρδους.

ΕΤΗ	ROA	ROE	ΔΚΚ
1996	-	-0,42%	-
1997	-12,85%	-11,68%	-
1998	-2,28%	-25,08%	-
1999	-0,07%	-5,26%	-0,08
2000	0,06%	11,04%	0,03
2001	0,07%	12,59%	0,02
2002	0,58%	106,62%	0,09
2003	0,57%	113,07%	0,09
2004	0,14%	28,38%	0,01
2005	5,58%	113,07%	0,06
2006	1,08%	80,68%	0,04
2007	0,60%	70,42%	0,02
2008	1,46%	178,31%	0,13
2009	-1,17%	-165,13%	-0,22

Πίνακας 8: Δείκτες Αποδοτικότητας

Όπως παρουσιάστηκε στη στο προηγούμενο τμήμα, ο δείκτης ROE ορίζεται ως ο λόγος των Κερδών προς τα Ίδια κεφάλαια, ενώ ο δείκτης ROA ορίζεται ως ο λόγος των Κερδών προς το συνολικό Ενεργητικό. Στον παραπάνω πίνακα φαίνονται τα ποσοστά επί τοις εκατό των

δεικτών ROE και ROA, για τα έτη 1996 έως 2009, όπως παρουσιάζονται στις λογιστικές καταστάσεις που είναι διαθέσιμες. Αντίθετα, ο δείκτης αποδοτικότητας καθαρού κέρδους, ορίζεται ως ο λόγος των καθαρών κερδών εκμετάλλευσης (δηλαδή των κερδών μετά φόρων), προς τις πωλήσεις και δίνεται σε απόλυτες τιμές.

Δεδομένου ότι τα ίδια κεφάλαια παραμένουν κάθε χρόνο τα ίδια, ο δείκτης ROE κινείται ανάλογα με τα κέρδη. Παρατηρούμε λοιπόν ότι για τα 4 πρώτα έτη της υπό εξέτασης περιόδου ο δείκτης ROE παίρνει αρνητικές τιμές, καθώς το Πάρκο παρουσιάζει ζημιές. Αντίθετα, από το 2000 και μετά το 2008, οι τιμές του ROE γίνονται θετικές και αυξάνουν σταδιακά. Το 2004 μειώνονται απότομα, σε 28,38%, ενώ από το 2005 αυξάνει και πάλι. Το 2008, ο δείκτης παίρνει τη τιμή 178,31%, ενώ το 2009 πραγματοποιεί τεράστιες ζημιές.

Συνεπώς, παρατηρούμε ότι διακυμαίνεται η αποτελεσματικότητα με την οποία το Πάρκο χρησιμοποιεί τα κεφάλαια των ιδιοκτητών της.

Αντίθετα, ο δείκτης ROA δεν διακυμαίνεται τόσο πολύ. Το 1996 δεν λαμβάνει τιμή, καθώς τα ΙΚ ήταν μηδέν, ενώ μέχρι το 1999, παίρνει αρνητικές τιμές. Με εξαίρεση το 2005 που ο δείκτης παίρνει τη τιμή 5,58% τις υπόλοιπες χρονιές, παίρνει τιμές μικρότερες του 1%. Το γεγονός ότι οι τιμές του δείκτη ROA υστερούν σημαντικά των ROE, για κάποια έτη, μας οδηγεί στο να καταλήξουμε πως το Πάρκο βασίζεται πολύ στα ξένα κεφάλαια, παρά στο σύνολο των κεφαλαίων (ίδια και ξένα).

Όμως, εδώ θα τονιστεί ότι και στις δύο περιπτώσεις, τα ξένα κεφάλαια αποτελούν ουσιαστικά είτε επιχορηγήσεις που λαμβάνει το έργο είτε επενδύσεις ενοικιαστών με τη μορφή αποκατάστασης των προς ενοικίαση κτηρίων, και όχι δάνεια. Όπως παρουσιάστηκε και στο πρώτο μέρος της εργασίας, από την αρχή της λειτουργίας του, το Πάρκο επιχορηγείται, με 25% από εθνικούς πόρους και 75% από πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό επιβεβαιώνεται από τις υψηλές τιμές των δεικτών αποδοτικότητας, τουλάχιστον για τα έτη 2002, 2003 και 2008.

Δεδομένου ότι οι πωλήσεις λαμβάνουν μηδενικές τιμές για τα έτη 1996 – 1998, ο δείκτης δεν μπορεί να υπολογιστεί. Το 1999, ο δείκτης είναι αρνητικός, -0,08, δεδομένου ότι το Πάρκο είχε ζημιές από τη λειτουργία του. Αντίθετα, τα έτη 2000 – 2008, ο δείκτης λαμβάνει θετικές τιμές, ενώ το 2009 είναι αρνητικός με τιμή -0,22 (δεδομένου ότι το 2009, το Πάρκο

πραγματοποιεί ζημιές). Η τιμή 0,03 το 2000 σημαίνει ότι για κάθε 1000 ευρώ πωλήσεων, το καθαρό κέρδος είναι 30 ευρώ. Σύμφωνα με τη θεωρία, μια επιχείρηση θεωρείται επιτυχημένη, εφόσον επιτυγχάνει υψηλό ποσοστό καθαρού κέρδους, το οποίο, σε συνδυασμό με το ύψος των πωλήσεων, εξασφαλίζει στην επιχείρηση ικανοποιητικό επίπεδο καθαρών κερδών, σε σχέση με τα απασχολούμενα κεφάλαια (Νιάρχος, 2004). Άρα, από τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι η λειτουργική αποδοτικότητα της επιχείρησης δεν είναι αποτελεσματική.

3.2.4 Δείκτες Μόχλευσης και Περιουσιακής Διάρθρωσης

Οι παρακάτω δείκτες εξετάζουν την οικονομική κατάσταση του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου σε μακροχρόνια βάση. Σκοπός της ανάλυσης αυτής είναι να εντοπιστεί η διάρθρωση των ιδίων και ξένων κεφαλαίων της επιχείρησης. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ο δείκτης χρέους, ο οποίος ορίζεται ως το πηλίκο των συνολικών υποχρεώσεων προς τα συνολικά κεφάλαια, καθώς και ο λόγος των ιδίων κεφαλαίων προς τα συνολικά κεφάλαια.

Μετά από μελέτη του πίνακα παρατηρούμε ότι τα δύο πρώτα χρόνια το Πάρκο έχει πολύ περισσότερα κεφάλαια από το χρέος, καθώς ο δείκτης χρέους λαμβάνει τις τιμές 0,02 και 0,03, αντίστοιχα. Αντίθετα, από το 1998 έως το 2004, ο δείκτης εκτινάσσεται στη τιμή 0,99 και στο 1. Αυτό σημαίνει ότι οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Πάρκου είναι περίπου ίσες με τα συνολικά κεφάλαια, από το 1999 έως και το 2004. Από το 2005 και μετά παρατηρείται πτώση και από το 2007 και μετά πέφτει σημαντικά, καθώς λαμβάνει τιμές 0,07 έως 0,11.

Ο λόγος των ιδίων κεφαλαίων προς τα συνολικά κεφάλαια δείχνει το ποσοστό της συνολικής περιουσίας του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου που έχει χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια. Από τον παρακάτω πίνακα παρατηρούμε ότι για τα δύο πρώτα χρόνια, ο δείκτης λαμβάνει τις τιμές 0,99 κι 1,10 αντίστοιχα, που σημαίνει ότι όλα τα περιουσιακά στοιχεία χρηματοδοτούνται από τα ίδια κεφάλαια. Αντίθετα, από το 1998 και μετά, ο δείκτης μειώνεται απότομα: το 1998 λαμβάνει τη τιμή 0,09, το 2005, 0,05 ενώ όλες τις υπόλοιπες χρονιές τη τιμή 0,01. Αυτό σημαίνει ότι, με εξαίρεση τα έτη 1996 και 1997, το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου βασίζει τη λειτουργία του αποκλειστικά σε ξένα κεφάλαια, τα οποία προέρχονται από τις πηγές που αναφέρθηκαν. Ουσιαστικά, ο δείκτης ακολουθεί την

εξέλιξη των συνολικών κεφαλαίων, δεδομένου ότι τα ίδια κεφάλαια παραμένουν σταθερά διαχρονικά, στα 60.000 ευρώ

ΕΤΗ	ΔΧ	ΙΚ/ΣΚ
1996	0,02	0,99
1997	0,03	1,10
1998	0,94	0,09
1999	0,99	0,01
2000	1,00	0,01
2001	0,99	0,01
2002	0,99	0,01
2003	0,99	0,01
2004	0,99	0,01
2005	0,39	0,05
2006	0,27	0,01
2007	0,07	0,01
2008	0,11	0,01
2009	0,07	0,01

Πίνακας 9: Δείκτες Μόχλευσης και Περιουσιακής Διάρθρωσης

Επίσης, θα πρέπει να τονιστεί ότι η μελέτη των οικονομικών και λογιστικών καταστάσεων συνεπάγεται ότι το Πάρκο Λαυρίου δεν οφείλει τη λειτουργία του σε δανειακά κεφάλαια. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το Πάρκο βασίζεται αποκλειστικά σε επιχορηγήσεις από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και από το Ελληνικό Δημόσιο.

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου αποτελεί ένα σημαντικό περιουσιακό στοιχείο για το Ε.Μ.Π. Η χρηματοοικονομική ανάλυση εξετάζει το Πάρκο από την οπτική της χρηματοοικονομικής αποτελεσματικότητας. Μελετά δηλαδή κατά πόσο το εν λόγω έργο μπορεί να λειτουργήσει επιτυχώς σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.

Η ανάλυση έγινε μέσω δύο προσεγγίσεων. Καταρχάς, πραγματοποιήθηκε οριζόντια ανάλυση των βασικότερων μεγεθών που δείχνουν τη λειτουργία της επιχείρησης, δηλαδή του ενεργητικού, των πωλήσεων των κερδών προ φόρων και των εξόδων της επιχείρησης. Έπειτα πραγματοποιήθηκε διαχρονική ανάλυση μέσω υπολογισμού κάποιων βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών, ρευστότητας, δραστηριότητας, αποδοτικότητας και διάρθρωσης κεφαλαίων.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθούν κάποια βασικά χαρακτηριστικά για το Πάρκο. Όπως αναλύθηκε και στη θεωρία, το Πάρκο Λαυρίου αποτελεί έναν μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα οργανισμό, ο οποίος βασίζεται κυρίως σε επιχορηγήσεις. Μετά από μελέτη των οικονομικών καταστάσεων παρατηρείται ότι ο κύκλος εργασιών του Τεχνολογικού και Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου περιλαμβάνει ενοίκια, παροχή υπηρεσιών από διοργάνωση εκδηλώσεων (συνέδρια, σεμινάρια κ.λπ.), ξεναγήσεις καθώς και πιστωτικούς τόκους. Όμως, οι άλλες δραστηριότητες εκτός ενοικίων, φαίνεται να μην είναι συστηματικές. Από την ανάλυση προέκυψε ότι το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, κατέχει μεν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία, αλλά δεν γίνεται να πραγματοποιεί σημαντικά κέρδη.

Πρώτον, η αποδοτικότητα εκφράζει την ικανότητα της επιχείρησης να δημιουργεί κέρδη μέσω των πάσης φύσεως κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί σε αυτήν από τους μετόχους. Η επιθυμητή τάση των δεικτών είναι ανοδική, που σημαίνει διαχρονική αύξηση της αποδοτικότητας. Οι συγκεκριμένοι αριθμοδείκτες, ROA και ROE δείχνουν κατά πόσο μία οικονομική μονάδα έχει την ικανότητα να μετατρέπει το ενεργητικό της σε καθαρά κέρδη με βάση το ποσοστό ως μέρος του ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων. Παρατηρώντας τους σχετικούς αριθμοδείκτες βλέπουμε ότι η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων είναι πιο ικανοποιητική για τα έτη 2002, 2003 και 2008 σε σχέση με τα υπόλοιπα έτη. Το ίδιο ισχύει

και για την αποδοτικότητα του ενεργητικού. Ένα άλλο σημαντικό συμπέρασμα για το Πάρκο είναι πως η διοίκηση του Πάρκου στηρίζεται πολύ στις επιχορηγήσεις που λαμβάνει το Πάρκο. Γενικότερα όμως, η πορεία του Τεχνολογικού Πάρκου Λαυρίου φαίνεται να είναι ανοδική, παρά την επιβράδυνση του έτους 2009. Οι αρνητικές τιμές των δεικτών κατά τα τέσσερα πρώτα έτη δεν είναι ανησυχητικές, δεδομένου ότι το Πάρκο αφενός μόλις είχε ξεκινήσει να λειτουργεί κι αφετέρου τα λειτουργικά του έσοδα στηρίζονται κατά βάση στην ενοικίαση κτιρίων. Όμως, από την άλλη, το καθαρό κέρδος είναι πολύ μικρό σε σχέση με τα απασχολούμενα κεφάλαια, που δείχνει μια αναποτελεσματικότητα στη χρηματοοικονομική δραστηριότητα του Πάρκου.

Οι δείκτες δραστηριότητας δείχνουν την αποτελεσματικότητα της διοίκησης να διαχειρίζεται τους πόρους της. Και οι πέντε δείκτες που εξετάστηκαν, δείχνουν ότι, τουλάχιστον για τα έτη 1999 έως 2009 οι πόροι του Πάρκου δεν χρησιμοποιούνται αποτελεσματικά προκειμένου να δημιουργήσουν πωλήσεις. Συγκεκριμένα, για τους τρεις δείκτες κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού, είσπραξης απαιτήσεων και κεφαλαίου κίνησης δίνονται παρόμοια αποτελέσματα: η διοίκηση δεν είναι αποδοτική ως προς την εκμετάλλευση των πόρων της. Εξαιρεση αποτελούν τα έτη 1999, 2003 και 2004, για τον δείκτη κυκλοφοριακής ταχύτητας παγίων, καθώς, φαίνεται ότι τα συγκεκριμένα έτη, τα πάγια δημιουργούν πωλήσεις. Αντίθετα από τον δείκτη κυκλοφοριακής ταχύτητας αποθεμάτων συμπεραίνουμε ότι το Πάρκο λειτουργεί ικανοποιητικά.

Ακολούθως, οι δείκτες ρευστότητας δείχνουν κατά πόσο γίνεται καλή χρήση των κεφαλαίων κίνησης καθώς και αν τα κεφάλαια αυτά είναι επαρκή σε σύγκριση με τις εργασίες, ή αν υπολείπονται από τα κανονικά, οπότε υπάρχει πρόβλημα ρευστών. Μελετώντας τους δείκτες ρευστότητας, συνεπάγεται ότι το Πάρκο απολαμβάνει πολύ μεγάλη ρευστότητα μέχρι και το 2004 ενώ από το 2005 και μετά αρχίζει να αντιμετωπίζει δυσκολίες, στο να ανταποκριθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Αυτό προκύπτει και από τους τρεις δείκτες, άμεσης, κυκλοφοριακής και ταμειακής ρευστότητας.

Τέλος, μελετάται η κεφαλαιακή διάρθρωση του Πάρκου σε σχέση με τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Ο δείκτης διάρθρωσης της περιουσίας του Πάρκου δείχνει ότι το χρέος του Πάρκου για τα έτη 1998 με 2004 ισούται με τα κεφάλαιά του, ενώ στα υπόλοιπα έτη οι υποχρεώσεις του Πάρκου είναι πολύ μικρότερες. Από τον λόγο ιδίων κεφαλαίων προς

συνολικά κεφάλαια, φαίνεται ότι μόνο τα δύο πρώτα έτη η λειτουργία του Πάρκου στηρίζεται σε ίδια κεφάλαια.

Συμπερασματικά, το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, που αποτελεί οργανισμό μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, παρόλο που διαθέτει σχετικά μεγάλης αξίας περιουσιακά στοιχεία, δεν φαίνεται να πραγματοποιεί, σε συστηματική βάση, ικανοποιητικές πωλήσεις και κέρδη. Βέβαια, δεδομένου ότι είναι εταιρία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, η δημιουργία κερδών δεν είναι πρωτεύουσας σημασίας και δεν πρέπει να αγνοείται το γεγονός ότι σημαντικότερα από τα οικονομικά αποτελέσματα είναι τα πολλαπλά οφέλη του έργου για το Ε.Μ.Π., την Πολιτεία αλλά και την τοπική κοινωνία, τα οποία δεν μπορούν να αποτιμηθούν στο πλαίσιο μιας χρηματοοικονομικής ανάλυσης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

Βασιλείου Δ, Ηρειώτης Ν, (2008), *Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Θεωρία και Πρακτική*, Rosili.

Γκίκας Δ, (2002), *Η Ανάλυση και οι χρήσεις των Λογιστικών Καταστάσεων*, Μπένου

Δερμάτης Γ.Ν, (2003) *Λαύρειο το μαύρο φως: η μεταλλευτική και μεταλλουργική βιομηχανία στο Λαύρειο, 1860-1917, ελληνική και ευρωπαϊκή διάσταση* . (Διδακτορική διατριβή εκπονηθείσα στο Πανεπιστήμιο της Louvain-La-Neuve του Βελγίου, 1994-1999), έκδοση του Τεχνολογικού-Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρείου (Ε.Μ. Πολυτεχνείο), Λαύρειο.

Εφεσίου Ε, (2010), Ε.Μ.Π. *Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου: Ο μετασχηματισμός ιστορικού βιομηχανικού συγκροτήματος σε πυρήνα ανάπτυξης και πολιτισμού*, Δημερίδα «Η βιομηχανική κληρονομιά των Ιόνιων νήσων, Κέρκυρα

Κάντζος Κ, (2002), *Ανάλυση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων*, 3η Έκδοση, INTERBOOKS

Κοντόπουλος Α, Κομνίτσας Κ, Ξενίδης Α, Παπασιώπη Ν, (1996), *Η παρούσα περιβαλλοντική κατάσταση στο Λαύριο και οι προοπτικές εξυγίανσης*, Σύγχρονα Θέματα, Τ.58-59

Κονοφάγος (1980) *Το αρχαίο Λαύριο και η Ελληνική Τεχνική παραγωγής αργύρου*, Αθήνα, σ.144 - 152

Κορδέλας Α, (1958), *Εντυπώσεις του μηχανικού-μεταλλειολόγου Α. Κορδέλλα* στο Σ. Βοβολίνης, στο Μέγα Βιογραφικόν Λεξικόν, Αθήναι, τόμος Α' λήμμα Α. Κορδέλλας

Κουρλιούρος Η, Λάσκαρης Κ, (1992), *Προοπτικές και Στρατηγική Ανάπτυξης Τεχνολογικού Πάρκου του Ε.Μ. Πολυτεχνείου στο Λαύριο: Προκαταρκτική Διερεύνηση*, Αθήνα, Ε.Μ. Πολυτεχνείο, Πρυτανεία.

Νιάρχος Ν, (2004), *Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών καταστάσεων*, Σταμούλη

Nicholson W, (2008), *Μικροοικονομική Θεωρία: Βασικές Αρχές και Προεκτάσεις*, Κριτική

Παπάς Α, (2008), *Χρηματοοικονομική Λογιστική*, Μπένου

Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, (1997) *Μελέτες και έργα 1994-1997*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π.

Τζαβαλής Η, (2009), *Επενδύσεις*, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Εταιρεία Ο.Π.Α., Α.Ε.

Δικτυακοί τόποι

Eranet : <http://www.eranet/laurio>

Δήμος Λαυρεωτικής <http://www.lavreotiki.gr/>

ΕΣΥΕ: <http://www.statistics.gr/>

Εφημερίδα το «ΕΘΝΟΣ» : <http://www.ethnos.gr/article>

Λαυρεωτική – Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου – Λαύριο <http://www.environ-develop.ntua.gr>

Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου: www.ltp.ntua.gr

Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Δ/νση Δημοσίων Επενδύσεων, στο www.ggea.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

CASH FLOW

(ποσά σε Ευρώ)

Επωνυμία:	31-Δεκ-02	31-Δεκ-03
Κέρδη (Ζημιές) Χρήσης προ Φόρων	65.932	139.059
Αντιλογισμός μη Ταμειακών & Οργανικών Εγγραφών		
Αποσβέσεις Παγίων	4.322	17.829
Προβλέψεις	0	1.540
Αποκλίσεις, κλπ.	0	0
Αποσβέσεις Επιχορηγηθέντων Παγίων	0	0
Ζημιές (Κέρδη) από Επενδύσεις και Πάγια & Πιστωτικοί Τόκοι	-4.507	0
Μη Οργανικά Έξοδα - Έσοδα	3.885	8.838
Τόκοι & Συναλλαγματικές Διαφορές	110	0
Μεταβολή Εξόδων Προπληρωθέντων και Οφειλόμενων	15.500	-14.951
Έσοδα Εισπρακτέα & Έσοδα Επομένων Χρήσεων	0	0
Ταμειακές Λειτουργικές Εισροές	85.242	152.315
Τόκοι & Συναλλαγματικές Διαφορές	-110	0
Φόροι & Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	-37.246	-35.897
Μερίσματα	-2.448	0
Δόσεις Μακροπρόθεσμων Δανείων	0	0
Ταμειακές Λειτουργικές Εκροές	-39.804	-35.897
Υπόλοιπο προ Λειτουργικών Αναγκών	45.438	116.418
Αποθέματα	0	-3.500
Απαιτήσεις	-75.536	-105.956
Λοιπές Λειτουργικές Ανάγκες	11.154	-164.067
Απαιτήσεις από Συνδ/νες Επιχ/σεις από εμπορικές πράξεις (βραχ/σμες)	0	0
Σύνολο Εισροών (Εκροών) από Λειτουργικές Ανάγκες	-64.382	-273.523
Προμηθευτές	-2.316	32.446
Φόροι -Τέλη, Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	38.074	-12.601
Πιστωτές Διάφοροι	2.045	2.340
Υποχρεώσεις προς Συνδ/νες Επιχ/σεις από εμπορικές πράξεις (βραχ/σμες)	0	0
Προκαταβολές Πελατών	4.349	-4.349
Σύνολο Εισροών (Εκροών) από Λειτουργικές Πηγές	42.152	17.836
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Λειτουργικές Ανάγκες/Πηγές	-22.230	-255.687
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών)	23.208	-139.269
Απαιτήσεις Επισφαλείς - Επιδίκες & Καθυστερημένες, κλπ.	0	0
Μη Οργανικές Απαιτήσεις	0	0
Μη Οργανικές Υποχρεώσεις	0	0
Σύνολο μη Οργανικών Απαιτήσεων / Υποχρεώσεων	0	0
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Επενδύσεων	23.208	-139.269
Μετοχές & Χρεόγραφα	0	0
Συμμετοχές & Απαιτήσεις	0	0
Κέρδη (Ζημιές) από Επενδύσεις και Πάγια & Πιστωτικοί Τόκοι	4.507	0
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Επενδύσεις	4.507	0
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Παγίων	27.715	-139.269
Έξοδα Εγκαταστάσεως	79	0
Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	0	0
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	327	-3.388
Κέρδη (Ζημιές) από πώληση Παγίων	0	0
Συμφωνία Αποσβέσεων	13.975	-934
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Πάγια	14.381	-4.322
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) μετά από Πάγια	42.096	-143.591
Λοιπά Έσοδα - Έξοδα	-3.885	-8.838
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Χρηματοδότησης	38.211	-152.429
Κεφάλαιο	2.848	-79.560
Λογαριασμοί Μετόχων / Εταίρων	0	0
Επιχορηγήσεις	0	0
Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	0	0
Ομολογιακά Δάνεια	0	0
Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις (μακρ/σμες)	-10.036.977	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	10.046.188	832.367
Τράπεζες Βραχυπρόθεσμες Χρημ/σεις	0	0
Λοιπές Υποχρεώσεις προς Συνδεδ. Επιχ/σεις (βραχ/σμες)(ΣΗΜ.4)	0	0
Σύνολο Χρηματοδότησης	12.059	752.807
Μεταβολή Ταμείου	50.270	600.378
Ταμείο Έναρξης	22.281	27.128
Ταμείο Κλεισίματος	27.128	627.710
Έλεγχος	45.423	-204

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ - ΔΕΙΚΤΕΣ

(ποσά σε Ευρώ)

Επωνυμία:	Αντικείμενο:					
Περίοδος (μήνες)	12		12		12	
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	31-Δεκ-01	% Ποσ.	31-Δεκ-02	% Ποσ.	31-Δεκ-03	% Ποσ.
63. Καθαρές Πωλήσεις	352.357	100,0%	0		332.193	100,0%
64. Κόστος Πωληθέντων	304.151	86,3%	-90.308		176.956	53,3%
65. ΜΙΚΤΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	48.206	13,7%	90.308		155.237	46,7%
66. Έσοδα Εκμετάλλευσης	11.390	3,2%	20.869		71.947	21,7%
67. Έξοδα Εκμετάλλευσης	40.907	11,6%	41.853		61.458	18,5%
68. Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	0		0		0	
69. Αποσβέσεις	15.006	4,3%	4.322		17.829	5,4%
70. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ	3.683	1,0%	65.002		147.897	44,5%
71. Τόκοι Χρεωστικοί	102	0,0%	110		0	
72. Τόκοι Πιστωτικοί	5.253	1,5%	4.507		0	
73. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	8.834	2,5%	69.399		147.897	44,5%
74. Έκτακτα Έσοδα	8.900	2,5%	4.274		1.344	0,4%
75. Έκτακτα Έξοδα	703	0,2%	7.741		10.182	3,1%
76. ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	17.031	4,8%	65.932		139.059	41,9%
77. Φόρος Εισοδήματος	12.155	3,4%	37.246		35.897	10,8%
78. Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	0		0		0	
79. ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	4.876	1,4%	28.686		103.162	31,1%
80. Κέρδη (Ζημιές) προηγούμενων χρήσεων	3.242	0,9%	5.230		29.394	8,8%
81. Αποκλίσεις	0		0		0	
82. ΣΥΝΟΛΟ ΚΕΡΔΩΝ (ΖΗΜΙΩΝ)	8.118	2,3%	33.916		132.556	39,9%
83. Λειτουργικά Κέρδη (Ζημιές) προ Χρεωστικών Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)	23.942		73.831		165.726	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	31-Δεκ-01	31-Δεκ-02	31-Δεκ-03
84. Αποθεματικά	548	2.074	2.079
85. Μερίσματα	2.340	2.448	0
86. Αμοιβές Δ.Σ.	0	0	0
87. Κέρδη (Ζημιές) Εις Νέο	5.230	29.394	130.477

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ	31-Δεκ-01	31-Δεκ-02	31-Δεκ-03
ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ			
88. Άμεση	160,23	87,11	91,69
89. Κυκλοφοριακή	160,23	87,11	91,72
ΔΙΑΦΘΩΣΗ			
90. Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια (μείον: Άυλα)	192,61	126,86	107,13
91. Σύνολο Υποχρεώσεων / Πωλήσεις	3067,7%	0,0%	3526,0%
92. Πάγιο Ενεργητικό / Καθαρή Θέση %	102,1%	46,3%	23,9%
93. Κεφάλαιο Κίνησης / Αποθέματα %	0,0%	0,0%	333365,2%
ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΚΩΝ			
94. Κάλυψη Τόκων (φορές)	48,80	261,78	0,00
95. EBITDA / Χρεωστικοί Τόκοι (φορές)	234,73	671,19	0,00
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ			
96. Πωλήσεις / Καθαρά Πάγια (φορές)	6,09	0,00	12,70
97. Πωλήσεις / Σύνολο Ενεργητικού (φορές)	0,03	0,00	0,03
98. Κόστος Πωληθέντων / Αποθέματα (φορές)	0,00	0,00	50,56
99. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Αποθεμάτων (ημέρες)	0	0	7
100. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Απαιτήσεων (ημέρες)	67	0	270
101. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Υποχρεώσεων (ημέρες)	36	0	123
102. Καθαρές Λειτουργικές Ανάγκες (ημέρες)	31	0	154
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ			
103. Καθαρά Κέρδη / Ίδια Κεφάλαια %	8,6%	33,5%	94,4%
104. Κέρδη προ Τόκων / Σύνολο Ενεργητικού %	0,0%	0,3%	0,9%
105. Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας / Μικτό Κέρδος %	84,9%	46,3%	39,6%
106. Έξοδα Διάθεσης / Μικτό Κέρδος %	0,0%	0,0%	0,0%
107. Τόκοι / Μικτό Κέρδος %	0,2%	0,1%	0,0%
108. Σύνολο Εξόδων & Τόκων / Μικτό Κέρδος %	85,1%	46,5%	39,6%
ΜΕΓΕΘΥΝΣΗ			
109. Μεταβολή στις Πωλήσεις		0,0%	0,0%
110. Μεταβολή στα Καθαρά Κέρδη (Ζημιές)		488,3%	259,6%

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ / LEASING			
111. Εγγυητικές Επιστολές	0	0	0
112. Συμβάσεις Leasing	0	0	0
113. Μισθώματα Leasing	0	0	0

CASH FLOW

(ποσά σε Ευρώ)

Επωνυμία:	31-Δεκ-05	31-Δεκ-06
Κέρδη (Ζημιές) Χρήσης προ Φόρων	65.932	48.410
Αντιλογισμός μη Ταμειακών & Οργανικών Εγγραφών		
Αποσβέσεις Παγίων	4.322	15.402
Προβλέψεις	0	0
Αποκλίσεις, κλπ.	0	0
Αποσβέσεις Επιχορηγηθέντων Παγίων	0	0
Ζημιές (Κέρδη) από Επενδύσεις και Πάγια & Πιστωτικοί Τόκοι	-4.507	-10.910
Μη Οργανικά Έξοδα - Έσοδα	3.885	-1.594
Τόκοι & Συναλλαγματικές Διαφορές	110	193
Μεταβολή Εξόδων Προπληρωθέντων και Οφειλόμενων	27.338	-23.241
Έσοδα Εισπρακτέα & Έσοδα Επομένων Χρήσεων	19.000	37.020
Ταμειακές Λειτουργικές Εισροές	116.080	65.280
Τόκοι & Συναλλαγματικές Διαφορές	-110	-193
Φόροι & Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	-37.246	-29.965
Μερίσματα	0	-2.448
Δόσεις Μακροπρόθεσμων Δανείων	0	0
Ταμειακές Λειτουργικές Εκροές	-37.356	-32.606
Υπόλοιπο προ Λειτουργικών Αναγκών	78.724	32.674
Αποθέματα	730	-4.599
Απαιτήσεις	-132.120	-10.917
Λοιπές Λειτουργικές Ανάγκες	10.750.817	-2.732.404
Απαιτήσεις από Συνδ/νες Επιχ/σεις από εμπορικές πράξεις (βραχ/σμες)	0	0
Σύνολο Εισροών (Εκροών) από Λειτουργικές Ανάγκες	10.619.427	-2.747.920
Προμηθευτές	-34.074	741.391
Φόροι -Τέλη, Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	57.746	-13.310
Πιστωτές Διάφοροι	18	10.447
Υποχρεώσεις προς Συνδ/νες Επιχ/σεις από εμπορικές πράξεις (βραχ/σμες)	0	0
Προκαταβολές Πελατών	379	252
Σύνολο Εισροών (Εκροών) από Λειτουργικές Πηγές	24.069	738.780
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Λειτουργικές Ανάγκες/Πηγές	10.643.496	-2.009.140
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών)	10.722.220	-1.976.466
Απαιτήσεις Επισφαλείς - Επιδίκες & Καθυστερημένες, κλπ.	0	0
Μη Οργανικές Απαιτήσεις	-608	-300
Μη Οργανικές Υποχρεώσεις	0	0
Σύνολο μη Οργανικών Απαιτήσεων / Υποχρεώσεων	-608	-300
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Επενδύσεων	10.721.612	-1.976.766
Μετοχές & Χρεόγραφα	0	0
Συμμετοχές & Απαιτήσεις	0	0
Κέρδη (Ζημιές) από Επενδύσεις και Πάγια & Πιστωτικοί Τόκοι	4.507	10.910
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Επενδύσεις	4.507	10.910
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Παγίων	10.726.119	-1.965.856
Έξοδα Εγκαταστάσεως	-1.000	-2.552
Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	0	0
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	-2.628	-4.268
Κέρδη (Ζημιές) από πώληση Παγίων	0	0
Συμφωνία Αποσβέσεων	0	22
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Πάγια	-3.628	-6.798
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) μετά από Πάγια	10.722.491	-1.972.654
Λοιπά Έσοδα - Έξοδα	-3.885	1.594
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Χρηματοδότησης	10.718.606	-1.971.060
Κεφάλαιο	-3.341	0
Λογαριασμοί Μετόχων / Εταίρων	0	0
Επιχορηγήσεις	603.942	2.512.580
Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	0	0
Ομολογιακά Δάνεια	0	0
Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις (μακρ/σμες)	0	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-11.408.559	-2.594
Τράπεζες Βραχυπρόθεσμες Χρημ/σεις	0	0
Λοιπές Υποχρεώσεις προς Συνδεδ. Επιχ/σεις (βραχ/σμες)(ΣΗΜ.4)	0	0
Σύνολο Χρηματοδότησης	-10.807.958	2.509.986
Μεταβολή Ταμείου	-89.352	538.926
Ταμείο Έναρξης	657.325	567.972
Ταμείο Κλεισίματος	567.972	1.106.888
Έλεγχος	1	10

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ - ΔΕΙΚΤΕΣ

(ποσά σε Ευρώ)

Επωνυμία:	Αντικείμενο:					
Περίοδος (μήνες)	12		12		12	
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	31-Δεκ-04	% Ποσ.	31-Δεκ-05	% Ποσ.	31-Δεκ-06	% Ποσ.
63. Καθαρές Πωλήσεις	393.646	100,0%	0		0	
64. Κόστος Πωληθέντων	345.440	87,8%	-90.308		-20.764	
65. ΜΙΚΤΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	48.206	12,2%	90.308		20.764	
66. Έσοδα Εκμετάλλευσης	11.390	2,9%	20.869		71.947	
67. Έξοδα Εκμετάλλευσης	40.907	10,4%	41.853		41.210	
68. Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	0		0		0	
69. Αποσβέσεις	15.006	3,8%	4.322		15.402	
70. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ	3.683	0,9%	65.002		36.099	
71. Τόκοι Χρεωστικοί	102	0,0%	110		193	
72. Τόκοι Πιστωτικοί	5.253	1,3%	4.507		10.910	
73. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	8.834	2,2%	69.399		46.816	
74. Έκτακτα Έσοδα	8.900	2,3%	4.274		12.557	
75. Έκτακτα Έξοδα	703	0,2%	7.741		10.963	
76. ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	17.031	4,3%	65.932		48.410	
77. Φόρος Εισοδήματος	12.155	3,1%	37.246		29.965	
78. Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	0		0		0	
79. ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	4.876	1,2%	28.686		18.445	
80. Κέρδη (Ζημιές) προηγούμενων χρήσεων	3.242	0,8%	5.230		29.394	
81. Αποκλίσεις	0		0		0	
82. ΣΥΝΟΛΟ ΚΕΡΔΩΝ (ΖΗΜΙΩΝ)	8.118	2,1%	33.916		47.839	
83. Λειτουργικά Κέρδη (Ζημιές) προ Χρεωστικών Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)	23.942		73.831		62.411	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	31-Δεκ-04	31-Δεκ-05	31-Δεκ-06
84. Αποθεματικά	548	2.074	1.719
85. Μερίσματα	2.340	2.448	2.556
86. Αμοιβές Δ.Σ.	0	0	0
87. Κέρδη (Ζημιές) Εις Νέο	5.230	29.394	43.564

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ	31-Δεκ-04	31-Δεκ-05	31-Δεκ-06
ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ			
88. Άμεση	58,12	4,07	4,30
89. Κυκλοφοριακή	58,14	4,09	4,30
ΔΙΑΦΘΩΣΗ			
90. Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια (μείον: Άυλα)	105,47	0,65	0,37
91. Σύνολο Υποχρεώσεων / Πωλήσεις	2997,2%	0,0%	0,0%
92. Πάγιο Ενεργητικό / Καθαρή Θέση %	21,6%	3,2%	0,5%
93. Κεφάλαιο Κίνησης / Αποθέματα %	221661,6%	19822,3%	37579,6%
ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΚΩΝ			
94. Κάλυψη Τόκων (φορές)	48,80	261,78	96,57
95. EBITDA / Χρεωστικοί Τόκοι (φορές)	234,73	671,19	323,37
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ			
96. Πωλήσεις / Καθαρά Πάγια (φορές)	16,27	0,00	0,00
97. Πωλήσεις / Σύνολο Ενεργητικού (φορές)	0,03	0,00	0,00
98. Κόστος Πωληθέντων / Αποθέματα (φορές)	65,55	0,00	0,00
99. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Αποθεμάτων (ημέρες)	6	0	0
100. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Απαιτήσεων (ημέρες)	274	0	0
101. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Υποχρεώσεων (ημέρες)	142	0	0
102. Καθαρές Λειτουργικές Ανάγκες (ημέρες)	137	0	0
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ			
103. Καθαρά Κέρδη / Ίδια Κεφάλαια %	4,4%	3,9%	0,6%
104. Κέρδη προ Τόκων / Σύνολο Ενεργητικού %	0,0%	2,4%	0,4%
105. Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας / Μικτό Κέρδος %	84,9%	46,3%	198,5%
106. Έξοδα Διάθεσης / Μικτό Κέρδος %	0,0%	0,0%	0,0%
107. Τόκοι / Μικτό Κέρδος %	0,2%	0,1%	0,9%
108. Σύνολο Εξόδων & Τόκων / Μικτό Κέρδος %	85,1%	46,5%	199,4%
ΜΕΓΕΘΥΝΣΗ			
109. Μεταβολή στις Πωλήσεις		0,0%	0,0%
110. Μεταβολή στα Καθαρά Κέρδη (Ζημιές)		488,3%	-35,7%

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ / LEASING			
111. Εγγυητικές Επιστολές	0	0	0
112. Συμβάσεις Leasing	0	0	0
113. Μισθώματα Leasing	0	0	0

CASH FLOW

(ποσά σε Ευρώ)

Επωνυμία:	31-Δεκ-08	31-Δεκ-09
Κέρδη (Ζημιές) Χρήσης προ Φόρων	105.986	-99.080
Αντιλογισμός μη Ταμειακών & Οργανικών Εγγραφών		
Αποσβέσεις Παγίων	7.369	2.880
Προβλέψεις	0	0
Αποκλίσεις, κλπ.	0	0
Αποσβέσεις Επιχορηγηθέντων Παγίων	0	0
Ζημιές (Κέρδη) από Επενδύσεις και Πάγια & Πιστωτικοί Τόκοι	-27.258	-2.067
Μη Οργανικά Έξοδα - Έσοδα	5.452	-1.618
Τόκοι & Συναλλαγματικές Διαφορές	434	1.192
Μεταβολή Εξόδων Προπληρωθέντων και Οφειλόμενων	1.330	-10.574
Έσοδα Εισπρακτέα & Έσοδα Επομένων Χρήσεων	-20.647	-99.406
Ταμειακές Λειτουργικές Εισροές	72.666	-208.673
Τόκοι & Συναλλαγματικές Διαφορές	-434	-1.192
Φόροι & Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	-38.744	0
Μερίσματα	-2.700	0
Δόσεις Μακροπρόθεσμων Δανείων	0	0
Ταμειακές Λειτουργικές Εκροές	-41.878	-1.192
Υπόλοιπο προ Λειτουργικών Αναγκών	30.788	-209.865
Αποθέματα	-709	7.125
Απαιτήσεις	131.188	115.897
Λοιπές Λειτουργικές Ανάγκες	-168.079	2.356
Απαιτήσεις από Συνδ/νες Επιχ/σεις από εμπορικές πράξεις (βραχ/σμες)	0	0
Σύνολο Εισροών (Εκροών) από Λειτουργικές Ανάγκες	-37.600	125.378
Προμηθευτές	213.789	-201.090
Φόροι -Τέλη, Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	87.867	-72.810
Πιστωτές Διάφοροι	1.971	2.314
Υποχρεώσεις προς Συνδ/νες Επιχ/σεις από εμπορικές πράξεις (βραχ/σμες)	0	0
Προκαταβολές Πελατών	5.776	14.236
Σύνολο Εισροών (Εκροών) από Λειτουργικές Πηγές	309.403	-257.350
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Λειτουργικές Ανάγκες/Πηγές	271.803	-131.972
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών)	302.591	-341.837
Απαιτήσεις Επισφαλείς - Επιδίκες & Καθυστερημένες, κλπ.	0	0
Μη Οργανικές Απαιτήσεις	916	293
Μη Οργανικές Υποχρεώσεις	0	0
Σύνολο μη Οργανικών Απαιτήσεων / Υποχρεώσεων	916	293
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Επενδύσεων	303.507	-341.544
Μετοχές & Χρεόγραφα	0	0
Συμμετοχές & Απαιτήσεις	0	0
Κέρδη (Ζημιές) από Επενδύσεις και Πάγια & Πιστωτικοί Τόκοι	27.258	2.067
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Επενδύσεις	27.258	2.067
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Παγίων	330.765	-339.477
Έξοδα Εγκαταστάσεως	0	-5
Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	0	0
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	-1.463.001	-1.314.715
Κέρδη (Ζημιές) από πώληση Παγίων	0	0
Συμφωνία Αποσβέσεων	0	5
Καθαρή Εισροή (Εκροή) από Πάγια	-1.463.001	-1.314.715
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) μετά από Πάγια	-1.132.236	-1.654.192
Λοιπά Έσοδα - Έξοδα	-5.452	1.618
Υπόλοιπο Εισροών (Εκροών) προ Χρηματοδότησης	-1.137.688	-1.652.574
Κεφάλαιο	-1.401	1
Λογαριασμοί Μετόχων / Εταίρων	0	0
Επιχορηγήσεις	-1	1.407.615
Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	0	0
Ομολογιακά Δάνεια	0	0
Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις (μακρ/σμες)	0	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-27.325	72.640
Τράπεζες Βραχυπρόθεσμες Χρημ/σεις	0	15.157
Λοιπές Υποχρεώσεις προς Συνδεδ. Επιχ/σεις (βραχ/σμες)(ΣΗΜ.4)	0	0
Σύνολο Χρηματοδότησης	-28.727	1.495.413
Μεταβολή Ταμείου	-1.166.415	-157.161
Ταμείο Έναρξης	1.336.663	170.258
Ταμείο Κλεισίματος	170.258	13.085
Έλεγχος	-10	12

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ - ΔΕΙΚΤΕΣ

(ποσά σε Ευρώ)

Επωνυμία:	Αντικείμενο:					
Περίοδος (μήνες)	12		12		12	
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	31-Δεκ-07	% Ποσ.	31-Δεκ-08	% Ποσ.	31-Δεκ-09	% Ποσ.
63. Καθαρές Πωλήσεις	0		0		0	
64. Κόστος Πωληθέντων	-22.677		-34.912		141.487	
65. ΜΙΚΤΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	22.677		34.912		-141.487	
66. Έσοδα Εκμετάλλευσης	51.275		108.081		98.546	
67. Έξοδα Εκμετάλλευσης	48.158		51.010		55.752	
68. Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	0		0		0	
69. Αποσβέσεις	12.585		7.369		2.880	
70. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ	13.209		84.614		-101.573	
71. Τόκοι Χρεωστικοί	302		434		1.192	
72. Τόκοι Πιστωτικοί	18.427		27.258		2.067	
73. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	31.334		111.438		-100.698	
74. Έκτακτα Έσοδα	646		742		11.427	
75. Έκτακτα Έξοδα	1.740		6.194		9.809	
76. ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	30.240		105.986		-99.080	
77. Φόρος Εισοδήματος	21.933		38.744		0	
78. Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	0		0		0	
79. ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ)	8.307		67.242		-99.080	
80. Κέρδη (Ζημιές) προηγούμενων χρήσεων	0		4.023		64.643	
81. Αποκλίσεις	0		0		0	
82. ΣΥΝΟΛΟ ΚΕΡΔΩΝ (ΖΗΜΙΩΝ)	8.307		71.265		-34.437	
83. Λειτουργικά Κέρδη (Ζημιές) προ Χρεωστικών Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)	44.221		119.241		-96.626	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	31-Δεκ-07	31-Δεκ-08	31-Δεκ-09
84. Αποθεματικά	1.584	3.922	0
85. Μερίσματα	2.700	2.700	0
86. Αμοιβές Δ.Σ.	0	0	0
87. Κέρδη (Ζημιές) Εις Νέο	4.023	64.643	-34.437

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ	31-Δεκ-07	31-Δεκ-08	31-Δεκ-09
ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ			
88. Άμεση	5,81	1,31	1,78
89. Κυκλοφοριακή	5,89	1,35	1,83
ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ			
90. Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια (μείον: Άυλα)	0,08	0,12	0,07
91. Σύνολο Υποχρεώσεων / Πωλήσεις	0,0%	0,0%	0,0%
92. Πάγιο Ενεργητικό / Καθαρή Θέση %	77,7%	99,2%	99,4%
93. Κεφάλαιο Κίνησης / Αποθέματα %	6414,7%	824,0%	1498,1%
ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΚΩΝ			
94. Κάλυψη Τόκων (φορές)	28,51	155,94	-82,12
95. EBITDA / Χρεωστικοί Τόκοι (φορές)	146,43	274,75	-81,06
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ			
96. Πωλήσεις / Καθαρά Πάγια (φορές)	0,00	0,00	0,00
97. Πωλήσεις / Σύνολο Ενεργητικού (φορές)	0,00	0,00	0,00
98. Κόστος Πωληθέντων / Αποθέματα (φορές)	0,00	0,00	7,41
99. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Αποθεμάτων (ημέρες)	0	0	49
100. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Απαιτήσεων (ημέρες)	0	0	0
101. Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Υποχρεώσεων (ημέρες)	0	0	467
102. Καθαρές Λειτουργικές Ανάγκες (ημέρες)	0	0	-417
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ			
103. Καθαρά Κέρδη / Ίδια Κεφάλαια %	0,1%	1,0%	0,0%
104. Κέρδη προ Τόκων / Σύνολο Ενεργητικού %	0,1%	0,9%	-1,2%
105. Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας / Μικτό Κέρδος %	212,4%	146,1%	-39,4%
106. Έξοδα Διάθεσης / Μικτό Κέρδος %	0,0%	0,0%	0,0%
107. Τόκοι / Μικτό Κέρδος %	1,3%	1,2%	-0,8%
108. Σύνολο Εξόδων & Τόκων / Μικτό Κέρδος %	213,7%	147,4%	-40,2%
ΜΕΓΕΘΥΝΣΗ			
109. Μεταβολή στις Πωλήσεις		0,0%	0,0%
110. Μεταβολή στα Καθαρά Κέρδη (Ζημιές)		709,5%	0,0%

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ / LEASING			
111. Εγγυητικές Επιστολές	0	0	0
112. Συμβάσεις Leasing	0	0	0
113. Μισθώματα Leasing	0	0	0