

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 55η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

\*\*\*\*\*

«Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου 1/1-31/12/2009 η εταιρία μας πραγματοποίησε έσοδα από εμπορικές δραστηριότητες ύψους €317.346 (έναντι €42.708 το 2008), με μικτό κέρδος €19.209 (έναντι €2.945 το 2008), και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους €20.400 (έναντι €265.601 το 2008). Δεν υπήρξαν έξοδα παροχής υπηρεσιών και επομένως το μικτό κέρδος από την δραστηριότητα αυτή ήταν €20.400 (έναντι €92.284 το 2008 και €258.879 το 2007). Ουσιαστικά, με την λήξη ήδη το 2008 του 3ετούς συμβολαίου παροχής υπηρεσιών αποθήκευσης με την εταιρεία Austria Tabak GmbH και την λήξη ενός μικρότερου συμβολαίου με άλλη εταιρεία το 2009, διεκόπη οριστικά η δραστηριότητα αυτή της εταιρείας που ξεκίνησε το 2005.

Η Εταιρία είχε ακαθάριστα έσοδα από ενοίκια του ιδιόκτητου κτιρίου της επί της οδού Λ. Σοφού €462.880 (έναντι €464.013 το 2008 και €437.159 το 2007, -0,2%, και +6,1% αντιστοίχως). Τα συνολικά έσοδά της ανήλθαν επομένως σε €800.626 (έναντι €772.323 το 2008 και €1.052.781 το 2007), αυξήθηκαν δηλαδή κατά 3,7%.

Τα Γενικά έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2009 ανήλθαν σε €188.064 συν €105.115 φόροι μη εκπιπτόμενοι συν €80.251 έξοδα αποθεμάτων καπνών μη κοστολογήσιμα - συνολικά σε €373.430 (έναντι των €194.508 συν €105.263 φόροι μη εκπιπτόμενοι - συνολικά €299,771 - του 2008). Υπήρξε επομένως μείωση κατά 3,3% των εξόδων, οι φόροι ήταν περίπου οι ίδιοι, ενώ τα έξοδα καπνών αφορούν σε μερίδα που πωλήθηκε και φορτώθηκε τον Ιανουάριο του 2010. Το μικτό κέρδος αυτής της πώλησης (€117.000) θα εμφανιστεί στα αποτελέσματα χρήσης 2010.

Η εταιρία είχε χρηματοοικονομικά έσοδα (τόκους) €52.696, έξοδα €1.945, έκτακτα έξοδα μείον έκτακτα έσοδα €607 και έξοδα προηγούμενων χρήσεων €962. Έτσι τα καθαρά κέρδη χρήσεως ανήλθαν σε €178.242 (έναντι €252.871 το 2008 και €503.774,30 το 2007), μειώθηκαν δηλαδή κατά 29,5% και 64,6% αντίστοιχα, αποτέλεσμα της διακοπής της δραστηριότητας αποθήκευσης καπνών και της εισόδου της εταιρίας σε νέο στάδιο επέκτασης της δραστηριότητάς της εκμετάλλευσης ακινήτων, η υλοποίηση της οποίας θα απαιτήσει σημαντικές επενδύσεις και χρόνο.

Τονίζεται ότι ποσό τόκων απαλλασσομένων φόρου καθώς και λογιστικών ή πραγματοποιηθεισών υπεραξιών από τις επενδύσεις των διαθεσίμων της εταιρείας ύψους €155.938 (έναντι -143.836 το 2008 και -8.963 το 2007) - καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στα αποθεματικά της εταιρίας. Το θετικό αυτό αποτέλεσμα οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη κατά το 2009 της λογιστικής αξίας των ομολόγων και των αμοιβαίων κεφαλαίων, μετά την μεγάλη πτώση του 2008.

Τέλος η Εταιρία πραγματοποίησε αποσβέσεις ύψους €42.144 (έναντι €37.393 το 2008) που ενσωματώθηκαν στο λειτουργικό κόστος, περιλαμβάνονται δηλαδή στο ποσό των €188.064 των γενικών εξόδων.

Ο αναλογών φόρος εισοδήματος επί των προαναφερθέντων καθαρών κερδών ύψους €179.811,32, μετά την φορολογική αναμόρφωση, ανέρχεται σε €72.279,17 και τα κέρδη προς διάθεση σε €105.962,79.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να μην διανεμηθεί μέρισμα για την χρήση του 2009, λόγω του μειωμένου ύψους των κερδών και της ανάγκης αποθεματοποίησής των για την πραγματοποίηση των αναγκών για την ανάπτυξη της εταιρίας επενδύσεων στο κτίριο του Φοίνικα, για το οποίο ήδη στις αρχές του 2010 εξεδόθη άδεια αλλαγής χρήσης σε κτίριο εμπορικών χρήσεων. Προτείνεται επομένως τα κέρδη να διατεθούν ως εξής:

<b>1. Τακτικό Αποθεματικό</b>	6.700,00
<b>2. Μερίσμα</b>	0,00
<b>3. Αποθ.Φορ.Εσόδων με ειδ. Τρόπο</b>	0,00
<b>4. Έκτακτο Αποθεματικό</b>	<u>99.262,79</u>
<b>Σ Υ Ν Ο Λ Ο</b>	<b><u>105.962,79</u></b>

Το πάγιο ενεργητικό της Εταιρίας συνίσταται εκ δύο κτιρίων μετά των οικοπέδων τους στην Θεσσαλονίκη (Λεωφ. Γεωργ. Σχολής και Λ. Σοφού). Η λογιστική αξία των οικοπέδων, μετά την προβλεπόμενη από το Ν.2065/92 ανά τετραετία αναπροσαρμογή της αξίας τους, που έγινε στις 31/12/2008, ανέρχεται σε €3.484.418 και των κτιρίων και λοιπού εξοπλισμού σε €2.163,297 προ αποσβέσεων και σε €433.923 μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ασώματες ακινητοποιήσεις (έξοδα πολυετούς αποσβέσεως για την αλλαγή χρήσης του κτιρίου του Φοίνικα) σε €155.540.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €3.300.000 και το σύνολο των ιδίων Κεφαλαίων σε €6.327.174 έναντι €6.065.272 την 31/12/2008, αυξημένα κατά €261.901,59 ή 4,32%. Το ποσό αυτό είναι όση η υπεραξία του χαρτοφυλακίου, οι απαλλασσομένοι φόρου τόκοι και τα κέρδη που αποθεματοποιούνται. Για το ποσό του €1.069.394,86 που απετέλεσε πέρυσι την αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων, προτείνεται η κεφαλαιοποίησή του, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2065/92, μαζί με ένα ποσό €30.605,14 από τα φορολογημένα αποθεματικά, έτσι ώστε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου να ανέλθει σε €1.100.000, με παράλληλη αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της εταιρίας σε €4 από €3. Καλείται η Γενική Συνέλευση των μετόχων να εγκρίνει την αύξηση αυτή του μετοχικού κεφαλαίου.

Το Κυκλοφορούν Ενεργητικό ανήλθε την 31/12/2009 σε €2.568,767 και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας σε €326.590. Στο κυκλοφορούν ενεργητικό περιλαμβάνεται και η αξία εμπορικής μερίδας καπνών προελεύσεως Τουρκίας ποσότητας 350 τόνων και ύψους €335.578, την οποία αγόρασε και επανεπεξεργάστηκε η εταιρεία κατά το 2008, και, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, πώλησε το 2010.

Όπως προαναφέρθηκε, οι διαδικασίες για την έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης της οικοδομής της Λ. Γεωργικής Σχολής ολοκληρώθηκαν και εκδόθηκε στις αρχές του 2010 η σχετική άδεια. Τώρα η Εταιρία πρέπει να προχωρήσει σταδιακά στις απαιτούμενες επενδύσεις για την διαμόρφωση του κτιρίου σύμφωνα με τις ανάγκες της νέας χρήσης, έτσι ώστε να υπάρξει στο μέλλον ικανοποιητική απόδοση από την εκμετάλλευσή του.

Αντίθετα οι προοπτικές περαιτέρω αύξησης της απόδοσης της οικοδομής της Λ. Σοφού παραμένουν μη ευνοϊκές λόγω της οικονομικής ύφεσης στην Ελλάδα. Τονίζεται πάντως ότι οι επενδύσεις που έγιναν στο παρελθόν στο κτίριο αυτό, συνετέλεσαν στο να έχει ακόμη και σήμερα υψηλό συντελεστή εκμετάλλευσης, με το 81% των διαθεσίμων χώρων να είναι μισθωμένοι, την στιγμή που στην περιοχή του κτιρίου ο αριθμός των κενών επαγγελματικών χώρων είναι πολύ μεγάλος. »