

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 57η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

« Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου 1/1-31/12/2011 η εταιρία μας πραγματοποίησε έσοδα από εμπορικές δραστηριότητες ύψους **€473.590** (έναντι €709.449 το 2010 και €317.346 το 2009), με μικτό κέρδος **€32.883** (έναντι €137.571 το 2010 και €19.209 το 2009).

Η Εταιρία είχε ακαθάριστα έσοδα από ενοίκια του ιδιόκτητου κτιρίου της επί της οδού Λ. Σοφού **€400.312** (έναντι €429.176 το 2010 και €462.880 το 2009, -6,7%, και -13,5% αντιστοίχως).

Τα συνολικά έσοδα πλην τόκων ανήλθαν επομένως σε **€873.902** (έναντι €1.145.825 το 2010 και €800.626 το 2009, -23,7% και +9,1% αντιστ.) και το μικτό αποτέλεσμα σε **€433.195** (έναντι 573.948 το 2010 και €502.490 το 2009)

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών ανήλθαν σε **€50.560** (συν €4.873 – απαλλασσόμενοι φόρου – που πιστώνονται στα αποθεματικά) (έναντι €53.680 το 2010 και €52.696 το 2009).

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2011, σε σύγκριση με την χρήση του 2010, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2011	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2010	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	65.982	13,36	127.745	20,34
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγ., κλπ	14.889	3,01	7.844	1,25
Ασφάλιστρα κτιρίων	19.684	3,99	19.723	3,14
Επισκευές & λοιπές παροχές	35.121	7,11	46.076	7,34
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	28.616	5,79	30.316	4,83
Λοιπά έξοδα διοικήσεως	11.893	2,41	12.799	2,04
Τραπεζικά έξοδα	2.886	0,58	2.439	0,39
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ 1	179.071	36,26	246.942	39,32
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	304.684		380.686	
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	61.640	12,48	114.846	18,29
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	243.044		265.840	
Εκπιπτώμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	39.968	8,09	28.547	4,55
Έκτακτα αποτελέσματα	10.100	2,05	418	0,07
ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	213.176		237.711	
Μη εκπιπτ. Φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΗΔΕ, Εκτ.Εισφ.Αλληλ.)	140.033	28,35	82.939	13,21
ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ	73.144		154.772	
Φόρος Εισοδήματος Εταιρίας	54.799	11,10	69.926	11,13
Κέρδη για διανομή	18.345	3,71	84.846	13,51
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ	234.799	47,54	181.412	28,89

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι όλα τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, που ανήλθαν σε €179.071, καλύπτουν το 36,26% του μικτού κέρδους. Το καθαρό αποτέλεσμα του ισολογισμού της χρήσης, μετά τις αποσβέσεις, τους εκπιπτόμενους φόρους και τα έκτακτα αποτελέσματα ανήλθε σε **€213.176**, έναντι €237.711 πέρυσι.

Από το ποσό αυτό των €213.176, που αποτελεί το φορολογητέο κέρδος, αφαιρούνται οι καταβληθέντες και μη εκπιπτόμενοι φόροι, οι οποίοι το 2011 ανήλθαν στο υπέρογκο ποσό των **€140.033**, κυρίως λόγω της διπλής φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, μέσω του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) και του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Δομημένων

Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), καθώς και της έκτακτης εισφοράς αλληλεγγύης.

Τέλος, μετά την αφαίρεση και του αναλογούντος φόρου εισοδήματος εκ €54.799, τα προς διανομή κέρδη ανέρχονται στο ποσό των **€18.345**.

Κατά πάγια τακτική το ποσό των €4.873 των απαλλασσομένων της φορολογίας τόκων καθώς και οι λογιστικές διαφορές από την αποτίμηση των χρεογράφων που κατέχει η εταιρία, οι οποίες φέτος ήταν αρνητικές κατά €166.153, χρεοπιστώνονται στον λογαριασμό των αποθεματικών 41-90.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να διανεμηθεί ποσό €35.000 για αμοιβές Δ.Σ., και συγκεκριμένα για αμοιβή της Συμβούλου κας Ελπίδας Παπαδοπούλου, για τις παρεχόμενες υπηρεσίες προς την Εταιρία ως μέλος του Δ.Σ. Διευκρινίζεται ότι επί του ποσού αυτού η Εταιρία θα διενεργήσει παρακράτηση φόρου 25% και η καθαρή αμοιβή θα ανέλθει σε €26.250. Το υπόλοιπο προς διάθεση ποσό, αφού προστεθούν τα κέρδη εις νέον της χρήσης 2010 ύψους €33.966 και μετά την τοποθέτηση ποσού €8.500 στο τακτικό αποθεματικό, προτείνεται να πιστωθεί σε κέρδη εις νέον. Προτείνεται επομένως τα κέρδη να διατεθούν ως εξής:

1.	Ποσό προς διάθεση (κέρδη χρ. 2011)	18.344,30
2.	Κέρδη εις νέον (χρήση 2010)	33.965,93
	Σύνολο	52.310,23
1.	Τακτικό Αποθεματικό	8.500,00
2.	Αμοιβές Δ.Σ.	35.000,00
3.	Κέρδη εις νέον	8.810,23
	Σύνολο	52.310,23

Το πάγιο ενεργητικό της Εταιρίας συνίσταται από δύο κτίρια με τα οικοπέδά τους στην Θεσσαλονίκη (Λεωφ. Γεωργ. Σχολής και Λ. Σοφού), καθώς και δύο γραφείων στην Αθήνα, Ακαδημίας 57. 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 €2.646.921 προ αποσβέσεων και σε €815.802 μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανέρχονται στο ποσό των €115.948.-

Η εταιρία προέβη στις ακόλουθες επενδύσεις κατά το 2011:

Για βελτιώσεις στο κτίριο Λ. Σοφού δαπάνησε ποσό **€62.036** που αφορούσαν κυρίως στην διαμόρφωση του Γ' ορόφου της οικοδομής σε όροφο γραφείων, όπως και στις απαραίτητες διαμορφώσεις σε χώρο του υπογείου που εκμισθώθηκε. Με αυτόν τον τρόπο 4 πλέον όροφοι της οικοδομής έχουν πλήρως διαμορφωθεί ως χώροι γραφείων και μόνον ένας (ο Α') παραμένει με βιοτεχνική χρήση, ενώ ο 6^{ος}, ο οποίος αποτελούσε βοηθητικό χώρο του παλιού καπνεργοστασίου, παραμένει κενός.

Για το βελτιώσεις του κτιρίου της Λ. Γεωργ. Σχολής η εταιρία επένδυσε **€168.578**, που αφορούσαν κυρίως στις απαραίτητες αποξηλώσεις παλιών εγκαταστάσεων στο δώμα της οικοδομής και της πλήρους στεγανοποίησης του δώματος, για την προστασία ολόκληρου του κτιρίου και σε τμηματικές αμοιβές μηχανικών για την αλλαγή χρήσης.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €4.400.000 και το σύνολο των ιδίων Κεφαλαίων σε **€6.165.744** έναντι €6.343.679 την 31/12/2010 και €6.327.174 την 31/12/2009, μειωμένα κατά €177.935. Το ποσό αυτό είναι όσο η μείωση της λογιστικής αξίας του χαρτοφυλακίου συν οι απαλλασσόμενοι φόρου τόκοι, η μείωση των κερδών εις νέον και η αύξηση του τακτικού αποθεματικού.

Το Κυκλοφορούν Ενεργητικό ανήλθε την 31/12/2011 σε €1.935.627 και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας σε €162.701.-

Η πρωτοφανής και οξύτατη οικονομική κρίση που επικρατεί στην χώρα ήδη από το 2010 έχει επηρεάσει αρνητικά τα αποτελέσματα της εταιρίας, μέσω μείωσης των εισοδημάτων της, αλλά κυρίως μέσω της μεγάλης αύξησης των φορολογικών βαρών, κυρίως εκείνων επί της ακίνητης περιουσίας.

Στην οικοδομή της Λ. Σοφού τα συνολικά μισθώματα των συνεχιζόμενων μισθώσεων μειώθηκαν το 2011 κατά 4,23%, ποσοστό που θεωρείται ικανοποιητικό. Ωστόσο τα αιτήματα των μισθωτών για περαιτέρω μειώσεις, ακόμη και σε μισθώματα που μειώθηκαν μία φορά, εξακολουθούν να υπάρχουν όσο παρατείνεται η ύφεση στην χώρα. Κατά την διάρκεια του 2011 λύθηκαν 2 μισθώσεις, που απέδιδαν μηνιαία μισθώματα €645, ενώ συνήφθησαν 7 νέες μισθώσεις μηνιαίας αξίας €6.291. Εν τω μεταξύ από την αρχή του 2012 λύθηκε μία μίσθωση με μίσθωμα €334. Οι νέες μισθώσεις άρχισαν να αποδίδουν προς το τέλος του έτους και έτσι θα έπρεπε να αναμένουμε μία αύξηση των εσόδων εντός του 2012, με όλη την επιφύλαξη αρνητικών εξελίξεων μέσα στην παρούσα ρευστή κατάσταση. Σαν αποτέλεσμα αυτών των αλλαγών οι μη μισθωμένοι χώροι στην οικοδομή μειώθηκαν στο 19% της συνολικής εκμεταλλεύσιμης επιφάνειας από 35,6% στις αρχές του 2011.

Για την οικοδομή της Λ. Γεωργικής Σχολής υπάρχει προγραμματισμός για την εκτέλεση, εντός του 2012, ορισμένων εργασιών για βασικές νέες υποδομές που είναι απαραίτητες για την μελλοντική χρήση του κτιρίου, ενώ συγχρόνως, και σε αναμονή θετικότερων εξελίξεων στην ζήτηση επαγγελματικών χώρων στην περιοχή, θα εξετάζονται και άλλες δυνατές λύσεις για την καλύτερη μελλοντική εκμετάλλευση του περιουσιακού αυτού στοιχείου της εταιρίας. »