

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 58η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

\*\*\*\*\*

Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου 1/1-31/12/2012 η εταιρία μας πραγματοποίησε έσοδα από εμπορικές δραστηριότητες ύψους **€2.303.185** (έναντι €473.590 το 2011 και €709.449 το 2010), με μικτό κέρδος **€35.500** (έναντι €32.883 το 2011 και €137.571 το 2010). Η σημαντική αυτή αύξηση των εσόδων οφείλεται σε μία εφάπαξ μεσολάβηση της εταιρίας μας σε πώληση Βουλγαρικών καπνών με μικρό περιθώριο μικτού κέρδους.

Η Εταιρία είχε ακαθάριστα έσοδα από ενοίκια του ιδιόκτητου κτιρίου της επί της οδού Λ. Σοφού **€413.234** (έναντι €400.312 το 2011 και €429.176 το 2010, +3,22% και -3,71% αντιστοίχως).

Το μικτό αποτέλεσμα ανήλθε επομένως σε **€448.734** (έναντι €433.195 το 2011 και €573.948 το 2010)

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών ανήλθαν σε **€48.473** (συν €3.221 - απαλλασσόμενοι φόρου - που πιστώνονται στα αποθεματικά) έναντι €50.560 το 2011 και €53.680 το 2010.

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2012, σε σύγκριση με την χρήση του 2011, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2012	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2011	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	64.810	12,95	65.982	13,36
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγ., κλπ	12.100	2,42	14.889	3,01
Ασφάλιστρα κτιρίων	19.683	3,93	19.684	3,99
Επισκευές & λοιπές παροχές	16.199	3,24	35.121	7,11
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	29.109	5,82	28.616	5,79
Λοιπά έξοδα διοικήσεως	15.033	3,00	11.893	2,41
Τραπεζικά έξοδα	2.154	0,43	2.886	0,58
<b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ 1</b>	<b>159.087</b>	<b>31,80</b>	<b>179.071</b>	<b>36,26</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>338.120</b>		<b>304.684</b>	
<b>ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ</b>	<b>69.646</b>	<b>13,92</b>	<b>61.640</b>	<b>12,48</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>268.475</b>		<b>243.044</b>	
<b>Εκπιπτώμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)</b>	<b>18.780</b>	<b>3,75</b>	<b>39.968</b>	<b>8,09</b>
<b>Έκτακτα αποτελέσματα</b>	<b>3.077</b>	<b>0,62</b>	<b>10.100</b>	<b>2,05</b>
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ</b>	<b>252.771</b>		<b>213.176</b>	
<b>Μη εκπιπτ. Φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΗΔΕ, Εκτ.Εισφ.Αλληλ.)</b>	<b>104.286</b>	<b>20,85</b>	<b>140.033</b>	<b>28,36</b>
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ</b>	<b>148.485</b>		<b>73.143</b>	
<b>Φόρος Εισοδήματος Εταιρίας</b>	<b>63.053</b>	<b>12,60</b>	<b>54.799</b>	<b>11,10</b>
<b>Κέρδη για διανομή</b>	<b>85.432</b>	<b>17,08</b>	<b>18.344</b>	<b>3,71</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>186.120</b>	<b>37,20</b>	<b>234.800</b>	<b>47,54</b>

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, που ανήλθαν σε €159.087, καλύπτουν το 31,8% του μικτού κέρδους, μαζί δε με τους εκπιπτώμενους φόρους (Δ.Τ., Δ.Φ., ΤΑΠ, ΦΠΑ) στο ποσό των €177.867. Το καθαρό αποτέλεσμα του ισολογισμού της χρήσης, μετά τις αποσβέσεις και τα έκτακτα αποτελέσματα ανήλθε σε **€252.771** έναντι €213.176 πέρυσι.

Από το ποσό αυτό των €252.771, που αποτελεί το φορολογητέο κέρδος, αφαιρούνται οι καταβληθέντες και μη εκπιπτόμενοι φόροι, δηλ. βασικά οι δύο φόροι επί της ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ και ΕΕΤΗΔΕ), οι οποίοι το 2012 ανήλθαν στο ποσό των **€104.286** (έναντι 140.033 το 2011, διαφορά που οφείλεται στο γεγονός ότι το ΕΕΤΗΔΕ του 2012, καταβαλλόμενο σε 5 δόσεις δεν εξοφλήθηκε ολόκληρο εντός του 2012).

Τέλος, μετά την αφαίρεση και του αναλογούντος φόρου εισοδήματος εκ €63.053, τα προς διανομή κέρδη ανέρχονται στο ποσό των **€85.432**.

Κατά πάγια τακτική το ποσό των **€3.221** των απαλλασσομένων της φορολογίας τόκων καθώς και οι πραγματοποιηθείσες υπεραξίες και οι λογιστικές διαφορές από την αποτίμηση των χρεογράφων που κατέχει η εταιρία, οι οποίες φέτος ήταν θετικές κατά **€167.167**, καλύπτοντας πλήρως την περσινή αρνητική διαφορά αποτίμησης εκ €166.153, χρεοπιστώνονται στον λογαριασμό των αποθεματικών 41-90.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να διανεμηθεί ποσό €45.700 για αμοιβές Δ.Σ., και συγκεκριμένα για αμοιβή των Συμβούλων **κου Γεωργίου Κοντογεώργου και κας Ελπίδας Παπαδοπούλου**, για τις παρεχόμενες υπηρεσίες προς την Εταιρία ως μελών του Δ.Σ. Διευκρινίζεται ότι επί του ποσού αυτού η Εταιρία θα διενεργήσει παρακράτηση φόρου 25% και οι καθαρές αμοιβές θα ανέλθουν σε €34.275, εκ των οποίων **€26.250** για την κα. Ε. Παπαδοπούλου και **€8.025** για τον κ. Γ. Κοντογεώργο. Ποσό €10.110 θα μεταφερθεί στο τακτικό αποθεματικό, ενώ το υπόλοιπο, μαζί με το ποσό των €8.810 κερδών εις νέον από την χρήση 2011, προτείνεται να χρεωθεί στον λογαριασμό κερδών εις νέον. Προτείνεται επομένως η μη διανομή μερίσματος στους μετόχους, λόγω του ότι το διαθέσιμο προς διανομή ποσό είναι εξαιρετικά μικρό.

Προτείνεται επομένως τα κέρδη να διατεθούν ως εξής:

1.	Ποσό προς διάθεση (κέρδη χρ. 2012)	85.431,61
2.	Κέρδη εις νέον (χρήση 2010)	8.810,23
	<b>Σύνολο</b>	<b>94.241,84</b>
1.	Τακτικό Αποθεματικό	10.110,00
2.	Αμοιβές Δ.Σ.	45.700,00
3.	Κέρδη εις νέον	38.431,84
	<b>Σύνολο</b>	<b>94.241,84</b>

Το πάγιο ενεργητικό της Εταιρίας συνίσταται από δύο κτίρια με τα οικόπεδά 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 **31/12/2012**, ανέρχεται σε €4.308.042 και των κτιρίων και λοιπού εξοπλισμού σε €2.901.869.- προ αποσβέσεων και σε €924.300 μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανέρχονται στο ποσό των €232.488.-

Η εταιρία προέβη στις ακόλουθες επενδύσεις κατά το 2012:

Για βελτιώσεις στο κτίριο Λ. Σοφού δαπάνησε ποσό **€81.884** που αφορούσαν κυρίως στην αποπεράτωση των γραφείων του Γ' ορόφου της οικοδομής, τα οποία έχουν πλέον όλα εκμισθωθεί καθώς και στην διαμόρφωση του ΣΤ' ορόφου σε χώρο γραφείων, ο οποίος επίσης εκμισθώθηκε για πρώτη φορά από το 1999, οπότε λειτουργούσε ως βιοτεχνία.

Για το βελτιώσεις του κτιρίου της Λ. Γεωργ. Σχολής η εταιρία επένδυσε **€116.540**, που αφορούσαν κυρίως στις διαμορφώσεις της νότιας όψης του κτιρίου σύμφωνα με την άδεια για την αλλαγή της χρήσης και την κατασκευή ενός εκ των δύο νέων κλιμακοστασίων του κτιρίου, καθώς 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 **€7.299.682** έναντι **€6.165.744** την 31/12/2011 και **€6.343.679** την 31/12/2010, αυξημένο κατά **€1.133.938**. Το ποσό αυτό αντιστοιχεί σε (i) διαφορά αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων κατά **€923.899**, ποσό που θα πρέπει να κεφαλαιοποιηθεί εντός της επομένης τριετίας, (ii) υπεραξία χρεωγράφων και τόκοι απαλασσόμενοι φόρου **€170.308**, (iii) αύξηση του τακτικού αποθεματικού κατά **€10.110**. και (iv) το ποσό των κερδών χρήσης 2012 εις νέον (**€29.622**)

Το Κυκλοφορούν Ενεργητικό ανήλθε την 31/12/2012 σε **€2.308.285** και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας σε **€469.924.-**

Η πρωτοφανής και οξύτατη οικονομική κρίση που επικρατεί στην χώρα από το 2010 έχει επηρεάσει ήδη από πέρσι αρνητικά τα αποτελέσματα της εταιρίας, μέσω μείωσης των μισθωμάτων που εισπράττει, αλλά και 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 2012 κατά 10,60%. ποσοστό πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο του 2011. Ωστόσο η σύναψη τριών νέων μισθώσεων το 2012 είχε σαν αποτέλεσμα μία μικρή αύξηση των συνολικών εσόδων κατά 3,2%. Η σύναψη δε τριών ακόμη νέων μισθώσεων τους πρώτους μήνες του 2013 μείωσε το ποσοστό των μη μισθωμένων χώρων της οικοδομής σε μόλις 2% της συνολικής εκμεταλλεύσιμης επιφάνειας έναντι 19% στις αρχές του 2012 και 35,6% του 2011.

Οι πρόσφατες όμως εξελίξεις στον τραπεζικό τομέα και οι έντονες αναδιαρθρώσεις που πραγματοποιούνται στον τομέα αυτόν, εγκυμονούν σοβαρότατους κινδύνους για την εταιρία μας, στον βαθμό που οι δύο μεγαλύτερες μισθώτριες μας είναι η EFG Eurobank και η CPB Bank, τέως Marfin Egnatia Bank. Αυτές συνεισφέρουν **το 60%** των συνολικών εσόδων από την εκμετάλλευση του ακινήτου της Λ. Σοφού. Το μέλλον αυτών των εκμισθώσεων είναι επομένως άδηλο την στιγμή αυτή και ο κίνδυνος κατάρρευσης των εσόδων της εταιρίας μας ορατός.

**Θεσσαλονίκη, 12 Απριλίου 2013**

**ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ  
ΤΗΣ «Γ. Α. ΑΛΛΑΜΑΝΗΣ Α.Ε.»**