

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 59η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου 1/1-31/12/2013 η εταιρία μας πραγματοποίησε έσοδα από εμπορικές δραστηριότητες ύψους **€414.042** (έναντι €2.303.185 το 2012 και €473.590 το 2011), με μικό κέρδος **€40.273** (έναντι €35.500 το 2012 και €32.883 το 2011). Η σημαντική αυτή μείωση του τζίρου οφείλεται στο ότι το 2012 έγινε μία εφάπαξ μεσολάβηση της εταιρίας μας σε πώληση Βουλγαρικών καπνών με μικρό περιθώριο μικού κέρδους, ενώ το 2013 συνεχίστηκε η κανονική εμπορική δραστηριότητα, με μεγαλύτερο μικό κέρδος.

Η Εταιρία είχε ακαθάριστα έσοδα από ενοίκια του ιδιόκτητου κτιρίου της επί της οδού Λ. Σοφού **€430.355** (έναντι €413.234 το 2012 και €400.312 το 2011, +4,14% και +7,5% αντιστοίχως), αύξηση που οφείλεται στην εκμίσθωση όλων σχεδόν των χώρων στην οικοδομή της Λ. Σοφού, και παρά την συνεχιζόμενη μείωση των μισθωμάτων λόγω της οικονομικής κρίσης.

Το μικό αποτέλεσμα ανήλθε επομένως σε **€475.708**, έναντι €448.734 το 2012 και €433.195 το 2011)

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών ανήλθαν σε **€48.190**, έναντι €48.473 το 2012 και €50.560 το 2011.

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2013, σε σύγκριση με την χρήση του 2012, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2013	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2012	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	76.606	14,65	64.810	12,95
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγ., κλπ	11.000	2,10	12.100	2,42
Ασφάλιστρα κτιρίων	19.683	3,76	19.683	3,93
Επισκευές & λοιπές παροχές	19.113	3,66	16.199	3,24
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	25.140	4,81	29.109	5,82
Λοιπά έξοδα διοικήσεως	18.904	3,62	15.033	3,00
Τραπεζικά έξοδα	1.964	0,38	2.154	0,43
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ 1	172.410	32,97	159.087	31,80
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	351.488		338.120	
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	55.948	10,70	69.646	13,92
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	295.540		268.475	
Εκπιπόμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	17.961	3,44	18.780	3,75
Εκτακτα αποτελέσματα	1.009	0,19	3.077	0,62
ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	276.570		252.771	
Μη εκπιπτ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΗΔΕ, Εισφ.Αλληλ.)	145.067	27,74	104.286	20,85
Μη εκπιπτ. ζημίες αποτίμησης χρεωγράφων	29.889	5,72		
Φόρος Εισοδήματος Εταιρίας	84.972	16,25	63.053	12,60
Κέρδη για διανομή	16.642	3,18	85.432	17,08
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ	248.001	47,43	186.120	37,20

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, που ανήλθαν σε €172.410, καλύπτουν το 32,9% του αθροίσματος του μικτού κέρδους και των τόκων, ενώ οι φόροι (εκπιπτόμενοι και μη) καλύπτουν το 47,4%. Οι αποσβέσεις καλύπτουν το 10,7%. Το καθαρό αποτέλεσμα του ισολογισμού της χρήσης, μετά τις αποσβέσεις και τα έκτακτα αποτελέσματα ανήλθε σε **€276.570** έναντι €252.771 πέρυσι.

Από το ποσό αυτό των €276.570, που αποτελεί το φορολογητέο κέρδος, αφαιρούνται οι καταβληθέντες και μη εκπιπτόμενοι φόροι, δηλ. βασικά οι δύο φόροι επί της ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ και ΕΕΤΗΔΕ/ΕΕΤΑ), οι οποίοι το 2013 ανήλθαν στο ποσό των **€145.067** (έναντι 104.286 το 2012).

Τέλος, μετά την αφαίρεση και του αναλογούντος φόρου εισοδήματος εκ **€84.972** και ποσού €29.889 από αποτίμηση χρεογράφων, τα προς διανομή κέρδη ανέρχονται στο ποσό των **€16.642**. Στο ποσό αυτό προστίθενται €38.432 από κέρδη εις νέον προηγούμενων χρήσεων και προτείνεται η διανομή ποσού €79.476 από φορολογημένα έκτακτα αποθεματικά, προτείνεται δηλαδή η διάθεση ποσού €134.550.-

Ως γνωστόν με βάση τις διατάξεις του Άρθρου 72 του Ν. 4172/2013 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 29/12/2013 κεφαλαιοποίησε τα αφορολόγητα αποθεματικά του Ν.2338/1992 και επομένως τα αφορολόγητα έσοδα του 2013 συμπεριελήφθησαν στα αποτελέσματα. Η δε αποτίμηση των χρεογράφων έγινε στην κατώτερη μεταξύ της τιμής κτήσης και της τρέχουσας και για τον λόγο αυτόν ήταν αρνητική.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να διανεμηθεί ποσό €47.550 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 10% και οι καθαρές αμοιβές θα ανέλθουν σε €42.795, εκ των οποίων **€33.165** για την κα. Ε. Παπαδοπούλου και **€9.630** για τον κ. Γ. Κοντογεώργο. Ποσό €10.000 θα μεταφερθεί στο τακτικό αποθεματικό, και ποσό €77.000 προτείνεται να διανεμηθεί ως μέρισμα (€0,07 ανά μετοχή).

Σύμφωνα με την πρόταση αυτή τα κέρδη θα διατεθούν επομένως ως εξής:

1.	Ποσό προς διάθεση (κέρδη χρ. 2013)	16.642,28
2.	Κέρδη εις νέον	38.431,84
3	Διανομή φορολ. έκτακτου αποθεματικού	79.475,88
	Σύνολο	134.550,00
1.	Τακτικό Αποθεματικό	10.000,00
2.	Αμοιβές Δ.Σ.	47.550,00
3.	Μέρισμα (€0,07 ανά μετοχή)	77.000,00
	Σύνολο	134.550,00

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 31/12/2012, ανέρχεται σε €4.308.042 και των κτιρίων και λοιπού εξοπλισμού σε €2.920.559.- προ αποσβέσεων και σε €884.426 μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανήλθαν στο ποσό των €575.799.- έναντι €232.488 την 31/12/2012.

Η εταιρία προέβη στις ακόλουθες επενδύσεις κατά το 2013:

Για βελτιώσεις στο κτίριο Λ. Σοφού δαπάνησε ποσό **€15.934.-** Δεδομένου ότι σχεδόν όλοι οι διαθέσιμοι χώροι (πλην 4 καταστημάτων) είναι ήδη μισθωμένοι, δεν παρέστη ανάγκη για νέες σημαντικές βελτιώσεις του κτιρίου. Το συνολικό ποσό πάντως που έχει επενδυθεί σε βελτιώσεις της οικοδομής από το 2005 ανέρχεται σε **€418.915.-**

Αντίθετα, η εταιρία επένδυσε ποσό **€343.311** για βελτιώσεις του κτιρίου της Λ. Γεωργ. Σχολής, που αφορούσαν κυρίως σε νέες ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις για τον υποσταθμό μέσης τάσης και την διανομή χαμηλής τάσης στο κτίριο, νέα κλιμακοστάσια και ανεγκυστήρες, νέα κουφώματα παραθύρων, νέο υδρευτικό και αποχετευτικό δίκτυο, κλπ., μέσα στο πλαίσιο του έργου για την αλλαγή χρήσης του κτιρίου από καπναποθήκη σε κτίριο γραφείων και καταστημάτων.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε **€6.050.000**, μετά την αύξηση του κεφαλαίου που αποφάσισε η Ε.Γ.Σ. της 29/12/2013 και το σύνολο των ιδίων Κεφαλαίων σε **€7.040.317** έναντι **€7.299.682** την 31/12/2012, μειωμένα κατά **€259.365**, το οποίο οφείλεται στην προτεινόμενη διανομή από το έκτακτο αποθεματικό (€79.475), στην διανομή των κερδών εις νέον (€38.432), στην πληρωμή του φόρου κεφαλαιοποίησης αποθεματικών Ν.4172/2013 (€103.045), καθώς και στην διαφορά αποτίμησης των χρεογράφων στην τιμή κτήσης, αντί στην τρέχουσα τιμή (€48.413), μείον την αύξηση του τακτικού αποθεματικού κατά €10.000.-.

Το Κυκλοφορούν Ενεργητικό ανήλθε την 31/12/2013 σε **€1.862.998** και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας σε **€597.653.-**

Η σημαντικότερη εξέλιξη κατά το 2013 ήταν η επιτάχυνση της επένδυσης για το έργο της αλλαγής χρήσης του κτιρίου του Φοίνικα και η αποπεράτωση ενός σημαντικού μέρους των βασικών νέων υποδομών του κτιρίου, σε συνδυασμό με την πρώτη εκμίσθωση χώρου, γραφείου 650 m², το οποίο ήδη λειτουργεί από την 1/2/2014. Ήδη τον Μάρτιο φέτος υπογράφηκε και δεύτερο μισθωτήριο, αυτή την φορά για κατάστημα ισογείου 1.300 m², το οποίο προγραμματίζεται να αρχίσει την λειτουργία του την 1/7/2014, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη διαπραγματεύσεις και για άλλες μισθώσεις.

Το συνολικό ποσό της επένδυσης μέχρι σήμερα, συνυπολογιζόμενου και του κόστους της έκδοσης της άδειας αλλαγής χρήσης, ανέρχεται σε €1.000.000 και εκτιμάται ότι για την ολοκλήρωσή της, εφόσον βέβαια επιτυγχάνονται νέες μισθώσεις, θα απαιτηθούν άλλα τόσα.

Σημειώνουμε ότι ήδη με τις δύο μισθώσεις συνολικά 1.950 m², δηλ. περ. του 15% των εκμεταλλεύσιμων χώρων του κτιρίου, τα ετήσια έσοδα της εταιρίας από εκμίσθώσεις ακινήτων αυξάνονται κατά περ. €100.000 ή 23,5%, επομένως οι προοπτικές για μία ικανοποιητική απόσβεση της επένδυσης είναι θετικές εάν συνεχίσει να υπάρχει ενδιαφέρον για ενοικιάσεις, πράγμα στο οποίο συνηγορεί η διαφαινόμενη ανάκαμψη της γενικότερης οικονομικής κατάστασης της χώρας.

Υποβάλλουμε προς έγκριση τον Ισολογισμό της 31.12.2013, τα Αποτελέσματα Χρήσεως 2013 καθώς και την πρόταση για την διάθεση των Καθαρών Κερδών».