

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 60η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου 1/1-31/12/2014 η εταιρία μας πραγματοποίησε έσοδα από εμπορικές δραστηριότητες ύψους **€461.477** (έναντι €414.042 το 2013 και €2.303.185 το 2012), με μικτό κέρδος **€35.190** (έναντι €40.273 το 2013 και €35.500 το 2012).

Η Εταιρία είχε ακαθάριστα έσοδα από ενοίκια των ιδιόκτητων κτιρίων της **€459.899** (2013: €430.355, 2012: €413.234, +6,8% και +7,5% αντιστοίχως), αύξηση που οφείλεται στην εκμίσθωση για πρώτη φορά χώρων στο κτίριο της Λ. Γεωργικής Σχολής. Αναλυτικά τα μισθώματα της οικοδομής Λ. Σοφού μειώθηκαν από €430.355 σε €397.136 (-7,7%), κυρίως λόγω της λύσης των μισθώσεων (Ισόγειο κατάστημα και 2 γραφεία) από την Τράπεζα Πειραιώς, μετά την εξαγορά από αυτήν της Τράπεζας Marfin Εγνατία. Τα μισθώματα της οικοδομής Λ. Γεωργ. Σχολής ανήλθαν σε €62.763 με συνολικό εμβαδόν εκμισθωθέντων χώρων 2.160 m² περ.

Το μικτό αποτέλεσμα ανήλθε επομένως, συμπεριλαμβανομένου ποσού €1.200 από πώληση παγίων, σε **€496.289**, έναντι €475.708 το 2013 και €448.734 το 2012.

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών καθώς και από υπεραξίες από πώληση αμοιβαίων κεφαλαίων ανήλθαν σε **€63.386** (€18.431 τόκοι και €44.955 υπεραξίες), έναντι €48.190 το 2013 και €48.473 το 2012.

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2014, σε σύγκριση με την χρήση του 2013, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2014	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2013	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	62.264	11,28	76.606	14,65
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων, μεσητών κλπ	22.255	4,03	11.000	2,10
Ασφάλιστρα κτιρίων	16.130	2,92	19.683	3,76
Επισκευές & λοιπές παροχές	15.363	2,78	19.113	3,66
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	25.140	4,56	25.140	4,81
Λοιπά έξοδα διακίνησης	31.477	5,70	18.904	3,62
Τραπεζικά έξοδα	1.467	0,27	1.964	0,38
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ 1	174.096	31,55	172.410	32,97
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	385.579		351.488	
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	68.903	12,48	55.948	10,70
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	316.676		295.540	
Εκπιπώμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	29.062	5,27	17.961	3,44
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	15.096	2,74	0	
Εκτακτα αποτελέσματα	7.786	1,41	1.009	0,19
ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΠΙΣΜΟΥ	264.733		276.570	
Μη εκπιπ. φόροι (ΕΝΦΙΑ,ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	134.422	24,36	145.067	27,74
Μη εκπιπ. ζημιές αποτίμησης χρεωγράφων	0	0,00	29.889	5,72
Φόρος Εισοδήματος Εταιρίας	80.888	14,66	84.972	16,25
Κέρδη για διανομή	49.423	8,96	16.642	3,18
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ	244.371	44,28	248.001	47,43

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, που ανήλθαν σε €174.096, καλύπτουν το



31,5% του αθροίσματος του μικτού κέρδους και των τόκων, ενώ οι φόροι (εκπιπτόμενοι και μη) καλύπτουν το 44,3%. Οι αποσβέσεις καλύπτουν το 12,5%. Το καθαρό αποτέλεσμα του ισολογισμού της χρήσης, μετά τις αποσβέσεις και τα έκτακτα αποτελέσματα ανήλθε σε **€264.733** έναντι €276.570 πέρυσι.

Από το ποσό αυτό των **€264.733**, που αποτελεί το φορολογητέο κέρδος, αφαιρούνται οι καταβληθέντες και μη εκπιπτόμενοι φόροι, δηλ. βασικά οι δύο φόροι επί της ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ, κύριος και συμπληρωματικός και ΕΕΤΑ), οι οποίοι το 2014 ανήλθαν στο ποσό των **€121.141** (έναντι 132.419 το 2013), καθώς και ο φόρος υπεραξίας και έκτακτη εισφορά, συνολικά **€134.422**.

Τέλος, μετά την αφαίρεση και του αναλογούντος φόρου εισοδήματος εκ **€80.888,17**, τα προς διανομή κέρδη ανέρχονται στο ποσό των **€49.423,29**.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να διανεμηθεί ποσό €40.000 για αμοιβές Δ.Σ., και συγκεκριμένα για αμοιβή των Συμβούλων **κ. Γεωργίου Κοντογεώργου** και **κ. 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 €36.000, εκ των οποίων **€28.000** για την κ. Ε. Παπαδοπούλου και **€8.000** για τον κ. Γ. Κοντογεώργο. Το υπόλοιπο ποσό €9.423 θα μεταφερθεί στο τακτικό αποθεματικό.

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

1.	Ποσό προς διάθεση (κέρδη χρ. 2014)	49.423,29
2.	Κέρδη εις νέον	0,00
	Σύνολο	49.423,29
1.	Τακτικό Αποθεματικό	9.423,29
2.	Αμοιβές Δ.Σ.	40.000,00
3.	Μέρισμα (€0,07 ανά μετοχή)	0,00
	Σύνολο	49.423,29

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 €3.512.144.- προ αποσβέσεων και σε €1.425.639 μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανήλθαν στο ποσό των €566.091. Το συνολικό πάγιο ενεργητικό προ αποσβέσεων αυξήθηκε επομένως από €7.804.400 σε €8.386.277 (+€581.877), λόγω της συνεχιζόμενης επένδυσης στην οικοδομή Λ. Γεωργ. Σχολής. Για βελτιώσεις κτιρίου Λ. Σοφού δαπανήθηκαν €21.733, για τις εργασίες στο κτίριο της Λ. Γεωργ. Σχολής €578.286, ενώ πουλήθηκαν παλιά πάγια αξίας κτίσης €18.142.

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 **€7.049.740** έναντι **€7.040.317** την 31/12/2013, αυξημένο κατά €9.423, όσο το ποσό που μεταφέρεται στο τακτικό αποθεματικό από τα αποτελέσματα της χρήσης.

Το Κυκλοφορούν Ενεργητικό ανήλθε την 31/12/2014 σε **€1.188.294** και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας σε **€440.736.-**

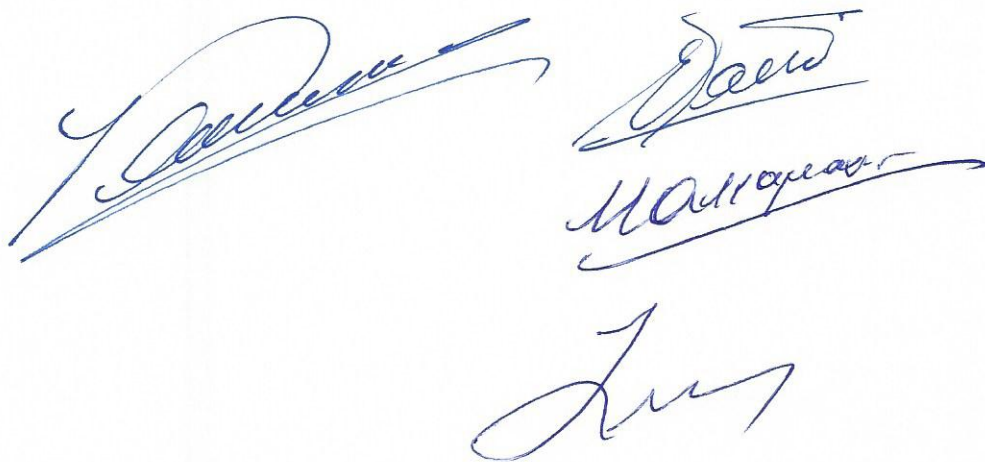
Με την επίτευξη τρίτης μίσθωσης καταστήματος στην οικοδομή Λ. Γεωργ. Σχολής στις αρχές του έτους, αναμένεται ο διπλασιασμός των εισπράξεων από μισθώματα αυτής της οικοδομής σε περ. €130.000. Αντίθετα τα μισθώματα από την οικοδομή Λ. Σοφού αναμένεται να μειωθούν περαιτέρω κατά 10-15%, λόγω περαιτέρω μείωσης μισθωμάτων και το γεγονός ότι παραμένουν προς το παρόν κενά το κατάστημα που εκμίσθωνε η Τράπεζα Πειραιώς και ο μισός χώρος του 1^{ου} ορόφου μετά την εγκατάλειψή του από την βιοτεχνία Σ. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ ΑΕ.



Η συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση στην χώρα και η αβεβαιότητα που επικρατεί έχει περιορίσει τις προοπτικές για νέες μισθώσεις στις δύο οικοδομές, ενώ τα αποτελέσματα της εκμετάλλευσης θα επηρεασθούν αρνητικά από την αναμενόμενη περαιτέρω αύξηση των φόρων, ιδίως αυτών επί της ακίνητης περιουσίας.

Υποβάλλουμε προς έγκριση τον Ισολογισμό της 31.12.2014, τα Αποτελέσματα Χρήσεως 2014 καθώς και την πρόταση για την διάθεση των Καθαρών Κερδών».

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ



The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top left signature is the most prominent and appears to be 'Γ. Παυλίδης'. To its right is a smaller signature that looks like 'Γεώργιος'. Below these two is a signature that reads 'Ματθαίος'. At the bottom center is a fourth signature that is more stylized and difficult to decipher, possibly 'Ιωάννης'.

