

**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	11,13	76.606	14,62
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων, μεσητών κλπ	22.255	3,98	11.000	2,10
Ασφάλιστρα κτιρίων	16.130	2,88	19.683	3,76
Επισκευές & λοιπές παροχές	15.363	2,75	19.113	3,65
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	25.140	4,49	25.140	4,80
Λοιπά έξοδα διοικήσεως	31.477	5,62	18.904	3,61
Τραπεζικά έξοδα	1.467	0,26	1.964	0,37
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ	174.096	31,11	172.410	32,91
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	385.579		351.488	
Αποσβέσεις	68.903	12,31	55.948	10,68
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	15.096	2,70	0	0,00
Έκτακτα αποτελέσματα (ζημίες)	7.991	1,43	1.009	0,19
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	293.590		294.532	
Εκπιπτώμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	29.062	5,19	17.961	3,43
ΕΝΦΙΑ εκπιπτώμενος	73.616	13,15	0	0,00
Μη εκπιπτ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	23.793	4,25	0	0,00
ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	167.119		276.570	
Μη εκπιπτ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	0	0,00	145.067	27,69
Μη εκπιπτ. ζημίες αποτίμησης χρεωγράφων	0	0,00	29.889	5,71
Φόρος Εισοδήματος Εταιρίας	41.157	7,35	84.972	16,22
Κέρδη για διανομή	125.963	22,51	16.642	3,18
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ, ΕΚΠΙΠΤΩΜΕΝΩΝ & ΜΗ	167.627	29,95	277.889	53,04

Από τον πίνακα αυτόν φαίνεται η σημαντική μείωση των φορολογικών εξόδων, εκπιπτωμένων ή μη, στο 29,95% του αθροίσματος του μικτού κέρδους και του εισοδήματος από την κινητή περιουσία, έναντι 53,04% το 2013, και η αύξηση των κερδών διαθεσίμων προς διανομή στο 22,51% έναντι 3,18% το 2013, αποτέλεσμα της διάταξης για την έκπτωση των δόσεων του ΕΝΦΙΑ που καταβλήθηκαν εντός του 2015 από τα αποτελέσματα της χρήσης αυτής, και της μείωσης του φόρου εισοδήματος από την έκπτωση του καταβληθέντος εντός του 2014 ΕΝΦΙΑ από τα φορολογητέα κέρδη.

Τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, που ανήλθαν σε €174.096, καλύπτουν το 31,11% του ανωτέρω αθροίσματος. Οι αποσβέσεις καλύπτουν το 12,31%. Το καθαρό αποτέλεσμα του ισολογισμού της χρήσης, μετά τις αποσβέσεις και τα έκτακτα αποτελέσματα ανήλθε σε **€167.119** έναντι €276.570 πέρυσι. Από το ποσό αυτό των **€167.119**, που αποτελεί το

φορολογητέο κέρδος, αφαιρείται ο αναλογών φόρος εισοδήματος εκ **€41.157** και τα προς διανομή κέρδη ανέρχονται στο ποσό των **€125.963**.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να διανεμηθεί ποσό €40.000 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 €36.000, εκ των οποίων **€28.000** για την κα. Ε. Παπαδοπούλου και **€8.000** για τον κ. Γ. Κοντογεώργο. Ποσό €10.000 προτείνεται να μεταφερθεί στο τακτικό αποθεματικό και €75.962,51 στα κέρδη εις νέον. Σύμφωνα με την πρόταση αυτή τα κέρδη θα διατεθούν επομένως ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
	Χρήση 2014
Καθαρά Κέρδη Ισολογισμού	167.119,44
ΜΕΙΟΝ: Φόρος Εισοδήματος	-41.156,93
Πλέον:Κέρδη εις Νέον	0,00
Αποθεματικά προς διάθεση	0,00
Προς διάθεση	125.962,51
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ	
1. Τακτικό Αποθεματικό	10.000,00
2. Αμοιβές Δ.Σ	40.000,00
3. Μερίσματα	0,00
4. Υπολ.εις Νέον	75.962,51
Σύνολο	125.962,51

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** και το σύνολο των ιδίων Κεφαλαίων σε **€7.126.279** έναντι **€7.040.317** την 31/12/2013, αυξημένο κατά €85.962, όσο το ποσό που μεταφέρεται στο τακτικό αποθεματικό και στα κέρδη εις νέον από τα αποτελέσματα της χρήσης. Το Κυκλοφορούν Ενεργητικό ανήλθε την 31/12/2014 σε **€1.156.509.-** και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας σε **€332.412.-**

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