

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 61η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου **1/1-31/12/2015** η εταιρία μας πραγματοποίησε έσοδα από εμπορικές δραστηριότητες ύψους **€401.164** (έναντι 461.477 το 2014 και €414.042 το 2013), με μικτό κέρδος **€27.477** (έναντι 35.190 το 2014 και €40.273 το 2013).

Τα ακαθάριστα έσοδα από μισθώματα των ιδιόκτητων κτιρίων της ανήλθαν συνολικά σε **€474.760** και αναλύονται ως εξής:

ΑΚΙΝ./ΕΤΟΣ	2015	2014	2013	2012
Λ. ΣΟΦΟΥ	342.532	395.629	428.964	411.796
Λ. ΓΕΩΡ.ΣΧΟΛΗΣ	131.508	62.764	0	0
ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ	720	943	1.390	1.438
ΣΥΝΟΛΟ	474.760	459.336	430.354	413.234

Παρατηρείται επομένως περαιτέρω μείωση των μισθωμάτων στην οικοδομή της Λ. Σοφού, η οποία όμως υπερκαλύπτεται από την αύξηση των μισθωμάτων στην οικοδομή της Λ. Γεωργικής Σχολής, στην οποία την 31/12/2015 είχαν εκμισθωθεί 3 γραφεία/καταστήματα και 2 αποθήκες συνολικού εμβαδού 3.378 τμ

Το μικτό αποτέλεσμα ανήλθε επομένως σε **€502.237** (2014: 496.289, 2013: €475.708)

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών μειώθηκαν σημαντικά στο ποσό των **€5.945** (2014: €18.431, 2013: €48.190), λόγω της κατάρρευσης των επιτοκίων και μείωσης των χρηματικών διαθεσίμων, καθώς και τα πραγματοποιηθέντα κέρδη από πωλήσεις αμοιβαίων κεφαλαίων που ανήλθαν σε **€11.010** (2014: €44.955, 2013: €6.262).

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2015, σε σύγκριση με τις δύο προηγούμενες χρήσεις, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2015	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2014	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2013	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	62.784	12,09	62.264	11,13	76.606	14,62
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων, μεσητών κλπ	18.029	3,47	22.255	3,98	11.000	2,10
Ασφάλιστρα κτιρίων	19.869	3,83	16.130	2,88	19.683	3,76
Επισκευές & λουιές παροχές	31.313	6,03	15.363	2,75	19.113	3,65
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	13.041	2,51	25.140	4,49	25.140	4,80
Λουτά έξοδα διοικήσεως	11.470	2,21	31.477	5,62	18.904	3,61
Τραπεζικά έξοδα	1.492	0,29	1.467	0,26	1.964	0,37
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ	157.998	30,43	174.096	31,11	172.410	32,91
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	361.194		385.579		351.488	
Αποσβέσεις	80.425	15,49	68.903	12,31	55.948	10,68
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	0	0,00	15.096	2,70	0	0,00
Έκτακτα αποτελέσματα (ζημίες)	13.772	2,65	7.991	1,43	1.009	0,19
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	266.997		293.590		294.532	
Εκπιπόμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	14.967	2,88	29.062	5,19	17.961	3,43
ΕΝΦΙΑ εκπιπόμενος	113.305	21,82	73.616	13,15	0	0,00
Μη εκπιπ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	1.601	0,31	23.793	4,25	0	0,00
ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	137.124		167.119		276.570	
Μη εκπιπ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	0	0,00	0	0,00	145.067	27,69
Μη εκπιπ. Ζημίες αποτίμησης χρεωγράφων	0	0,00	0	0,00	29.889	5,71
Φόρος Εισοδήματος	41.203	7,94	41.157	7,35	84.972	16,22
Κέρδη για διανομή	95.922	18,48	125.963	22,51	16.642	3,18
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ, ΕΚΠΙΠΤΩΜΕΝΩΝ & ΜΗ	171.075	32,95	167.627	29,95	277.889	53,04

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, που ανήλθαν σε €157.998, καλύπτουν το 30,43% του αθροίσματος του μικτού κέρδους και του εισοδήματος από την ακίνητη και την κινητή περιουσία, ενώ οι φόροι (εκπιπτόμενοι και μη) καλύπτουν το 32,95%, οι δε αποσβέσεις καλύπτουν το 15,5%. Το καθαρό αποτέλεσμα του ισολογισμού της χρήσης, μετά τις αποσβέσεις, τα έκτακτα αποτελέσματα και τους φόρους ανήλθε σε **€137.124** έναντι €167.119 πέρυσι.

Τέλος, μετά την αφαίρεση και του αναλογούντος φόρου εισοδήματος ποσού **€41.203**, τα προς διανομή κέρδη ανέρχονται στο ποσό των **€95.922.-**

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να διανεμηθεί ποσό €40.000 για αμοιβές μελών του 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει επίσης την μη διανομή μερίσματος, κρίνοντας ότι η εταιρία πρέπει να διατηρήσει τα ίδια κεφάλαιά της για την συνέχιση της σημαντικής επένδυσης που πραγματοποιεί στην οικοδομή της Λ. Γεωργ. Σχολής, επένδυση που έχει αρχίσει ήδη να αποδίδει.

Προτείνεται επίσης η μεταφορά ποσού €10.000 στο τακτικό αποθεματικό.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
	<u>Χρήση 2015</u>
Καθαρά Κέρδη Ισολογισμού	137.124,39
ΜΕΙΟΝ: Φόρος Εισοδήματος	-41.202,88
ΠΛΕΟΝ: Κέρδη εις Νέον	75.962,51
Αποθεματικά προς διάθεση	0,00
Προς διάθεση	171.884,02
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ	
1. Τακτικό Αποθεματικό	10.000,00
2. Αμοιβές Δ.Σ	40.000,00
3. Μερίσματα	0,00
4. Υπολ.εις Νέον	121.884,02
<u>Σύνολο</u>	171.884,02

Το πάγιο ενεργητικό της Εταιρίας συνίσταται από δύο κτίρια με τα οικοπέδά τους στην Θεσσαλονίκη (Λεωφ. Γεωργ. Σχολής 27 και Λ. Σοφού 18), 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 €3.974.544.- προ αποσβέσεων και σε €1.830.012 μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανήλθαν στο ποσό των €321.834. Το συνολικό πάγιο ενεργητικό προ αποσβέσεων αυξήθηκε επομένως από €8.386.277 σε €8.626.818 (+€240.541), λόγω της συνεχιζόμενης επένδυσης στην οικοδομή Λ. Γεωργ. Σχολής.

Το συνολικό ύψος της επένδυσης ανήλθε την 31/12/2015 στο ποσό των €1.751.462.-

Επισημαίνουμε ότι οι οικονομικές καταστάσεις του 2015 συντάχθηκαν με βάση τα νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και έγινε η απαιτούμενη αναπροσαρμογή στα πρότυπα αυτά του ισολογισμού της 31/12/2014.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε **€6.050.000** και το σύνολο της καθαρής θέσης (προ διανομής) σε **€7.222.200,97** έναντι **€7.145.051,12** την 31/12/2014 (μετά την αναπροσαρμογή του ισολογισμού του 2014 στα νέα λογιστικά πρότυπα), αυξημένο δηλ. κατά €77.149,85, όσο και το αποτέλεσμα μετά από φόρους της χρήσης, 95.921,51 μείον ποσό 18.771,66 που προέκυψε από την αναπροσαρμογή.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, οι απαιτήσεις και τα διαθέσιμα ανήρχοντο την 31/12/2015 σε €1.002.411,44 και οι υποχρεώσεις της εταιρίας σε €240.098,68.

Τους τελευταίους μήνες του 2015 υπογράφηκαν 5 νέα συμβόλαια μίσθωσης χώρων στην οικοδομή της Λ. Γεωργ. Σχολής και υπολογίζεται ότι τα έσοδα από την εκμετάλλευση του κτιρίου αυτού θα αυξηθούν κατά 67% σε περ. €220.000, ποσό που θα είναι ακόμη μεγαλύτερο εάν επιτευχθεί και νέα μίσθωση εντός του 2016. Το εμβαδόν των μισθωμένων χώρων ανέρχεται τώρα σε 6.000 τμ. δηλ. περισσότερο από το 1/3 του συνολικού διαθέσιμου εμβαδού.

Αντίθετα, τα έσοδα από την εκμετάλλευση της οικοδομής της Λ. Σοφού πιθανόν να μειωθούν περαιτέρω κατά 5-10% λόγω της συνεχιζόμενης πίεσης στα εμπορικά μισθώματα και της ελάχιστης ζήτησης για ενοικίαση καταστημάτων στην περιοχή αυτή της πόλης, η οποία έχει ιδιαίτερα επηρεαστεί από την συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση στην χώρα. Είναι πάντως παρήγορο ότι οι όροφοι της οικοδομής, πλην ενός τμήματος του 1^{ου} ορόφου παραμένουν όλοι μισθωμένοι, ενώ αντίθετα το 50% των ισογείων καταστημάτων είναι κενά.

Υποβάλλουμε προς έγκριση τον Ισολογισμό της 31.12.2015, τα Αποτελέσματα Χρήσεως 2015 καθώς και την πρόταση για την διάθεση των Καθαρών Κερδών με την επισήμανση ότι οι καταστάσεις αυτές συντάχθηκαν με βάση τα νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ »