

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 63η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

\*\*\*\*\*

Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου **1/1-31/12/2017** η εταιρία μας δεν πραγματοποίησε έσοδα από πωλήσεις καπνών, είχε όμως έσοδα από προμήθειες επί πωλήσεων τρίτων προς πελάτες της ύψους **29.206,80** Ευρώ.

Τα ακαθάριστα έσοδα από μισθώματα των ιδιόκτητων κτιρίων της ανήλθαν συνολικά σε **€581.386** έναντι €561.368 το 2016 (+3,6% έναντι του 2016), συμπεριλαμβανομένων και των δικαιωμάτων, και αναλύονται ως εξής:

ΑΚΙΝ./ΕΤΟΣ	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Λ. ΣΟΦΟΥ	322.940	333.115	342.532	395.629	428.964	411.796
Λ. ΓΕΩΡ.ΣΧΟΛΗΣ	257.726	227.533	131.508	62.764	0	0
ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ	720	720	720	943	1.390	1.438
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>581.386</b>	<b>561.368</b>	<b>474.760</b>	<b>459.336</b>	<b>430.354</b>	<b>413.234</b>

Παρατηρούμε επομένως ότι τα έσοδα από τα μισθώματα της οικοδομής της Λ. Σοφού μειώθηκαν για ακόμη ένα έτος, κατά ποσοστό 3%. Η συνολική μείωση από το μέγιστο ύψος τους, που παρουσιάστηκε το 2008 (€464.013), είναι της τάξεως του 30%. Αντίθετα, τα έσοδα από τα μισθώματα της οικοδομής της Λ. Γεωργικής Σχολής αυξήθηκαν περαιτέρω κατά 13%, κυρίως λόγω νέων μισθώσεων.

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών ανήλθαν στο ποσό των **€1.443** (2016: €1.918, 2015: €5.945), ενώ τα πραγματοποιηθέντα κέρδη από υπεραξίες από πωλήσεις αμοιβαίων κεφαλαίων ανήλθαν σε **€30.210** (2016: 3.631 2015: €11.010).

Τα συνολικά έσοδα και το μικτό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε επομένως σε **€642.246** (2016: 590.047 2015: 502.237), χωρίς τον συνυπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων ιδιόχρησης.

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2017, σε σύγκριση με τις δύο προηγούμενες χρήσεις, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2017	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2016	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2015	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	58.176	9,06	56.997	9,66	62.784	12,09
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων, μεσητών κλπ	25.871	4,03	21.775	3,69	18.029	3,47
Ασφάλιστρα κτιρίων	18.825	2,93	19.831	3,36	19.869	3,83
Επισκευές & λοιπές παροχές	43.803	6,82	11.363	1,93	31.313	6,03
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	10.716	1,67	10.560	1,79	13.041	2,51
Λοιπά έξοδα διοικήσεως	22.452	3,50	12.376	2,10	11.470	2,21
Τραπεζικά έξοδα	558	0,09	779	0,13	1.492	0,29
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>180.402</b>	<b>28,09</b>	<b>133.680</b>	<b>22,66</b>	<b>157.998</b>	<b>30,43</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>461.844</b>		<b>456.367</b>		<b>361.194</b>	
Αποσβέσεις	115.344	17,96	103.958	17,62	80.425	15,49
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων		0,00	0	0,00	0	0,00
Έκτακτα αποτελέσματα (ζημίες)	-751	-0,12	3.584	0,61	13.772	2,65
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>347.251</b>	<b>17,84</b>	<b>348.825</b>	<b>18,23</b>	<b>266.997</b>	<b>18,14</b>
Εκπιπώμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	9.381	1,46	11.281	1,91	14.967	2,88
ΕΝΦΙΑ εκπιπώμενος	127.901	19,91	144.447	24,48	113.305	21,82
Μη εκπιπ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	2.140	0,33	800	0,14	1.601	0,31
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ</b>	<b>207.829</b>	<b>21,71</b>	<b>192.297</b>	<b>26,53</b>	<b>137.124</b>	<b>25,01</b>
Μη εκπιπ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)		0,00	0	0,00	0	0,00
Μη εκπιπ. Ζημίες αποτίμησης χρεωγράφων		0,00	0	0,00	0	0,00
Φόρος Εισοδήματος	52.144	8,12	55.929	9,48	41.203	7,94
<b>Κέρδη για διανομή</b>	<b>155.685</b>	<b>24,24</b>	<b>136.368</b>	<b>23,11</b>	<b>95.922</b>	<b>18,48</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ, ΕΚΠΙΠΤΩΜΕΝΩΝ &amp; ΜΗ</b>	<b>191.566</b>	<b>29,83</b>	<b>212.456</b>	<b>36,01</b>	<b>171.075</b>	<b>32,95</b>

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, ανήλθαν σε **€180.401,93**, το 28,1% του μικτού αποτελέσματος. Τα αυξημένα έξοδα συντήρησης (€43.803 έναντι €11.363 το 2016) οφείλονται (α) στον μεν κτίριο της Λ. Γεωργ. Σχολής στην δαπάνη για την αποκατάσταση των ζημιών στο δίκτυο ύδρευσης και στο αντλιοστάσιο της πυρασφάλειας που προκλήθηκαν από τον παγετό του Ιανουαρίου 2017, (β) στο δε κτίριο της Λ. Σοφού στην δαπάνη για την συντήρηση και ανακαίνιση του μεγάλου καταστήματος επί της Λέοντος Σοφού, το οποίο εκμισθώθηκε για πρώτη φορά από τότε που αποχώρισε η Τράπεζα Πειραιώς.

Τα κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων ανήλθαν σε **€461.844**, σχεδόν όσα και το 2016 (€456.367), μετά τις αποσβέσεις και τα έκτακτα αποτελέσματα σε **€347.251** (2016: €348.825), ενώ τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης - μετά τον φόρο ακίνητης περιουσίας και τους λοιπούς εκπιπτόμενους και μη φόρους και τέλη - ανήλθαν σε **€207.829** (2016: €192.297). Τέλος μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος, τα προς διανομή καθαρά κέρδη ανέρχονται σε **€155.685** (2016: 136.368).

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει:

(i) την μεταφορά ποσού €7.883,05 στο τακτικό αποθεματικό.

(ii) την διανομή ποσού €49.411,76 στα μέλη του Δ.Σ. **κου Γεωργίου Κοντογεώργου και κας Ελπίδας Παπαδοπούλου**. Διευκρινίζεται ότι επί του ποσού αυτού η Εταιρία θα διενεργήσει παρακράτηση φόρου 15% και το καθαρό ποσό θα ανέλθει σε €42.000, εκ των οποίων **€30.000** για την κα. Ε. Παπαδοπούλου και **€12.000** για τον κ. Γ. Κοντογεώργο.

(iii) την διανομή μερίσματος ύψους €0,05 ανά μετοχή, δηλαδή συνολικά **€55.000**, ποσού επί του οποίου η Εταιρία επίσης θα διενεργήσει παρακράτηση φόρου 15%.

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

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ</b>	
	<b>Χρήση 2017</b>
Καθαρά Κέρδη Ισολογισμού	<b>207.828,94</b>
ΜΕΙΟΝ: Φόρος Εισοδήματος	<b>-52.143,84</b>
Κέρδη προς διανομή	<b>155.685,10</b>
<b>ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ</b>	
1. Τακτικό Αποθεματικό	<b>7.883,05</b>
2. Αμοιβές Δ.Σ	<b>49.411,76</b>
3. Μέρισμα €0,05 ανά μετοχή	<b>55.000,00</b>
4. Υπόλοιπο εις Νέον	<b>43.390,29</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>155.685,10</b>

\*\*\*\*\*

Το πάγιο ενεργητικό της Εταιρίας συνίσταται σε δύο κτίρια με τα οικοπέδά τους στην Θεσσαλονίκη (Λεωφ. Γεωργ. Σχολής 27 και Λ. Σοφού 18), καθώς και σε δύο γραφεία στην Αθήνα, Ακαδημίας 57. Η λογιστική αξία των οικοπέδων ανέρχεται σε **€4.308.042** και των κτιρίων και λοιπού εξοπλισμού σε **€4.447.667** προ αποσβέσεων και σε **€2.064.154** μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανήλθαν στο ποσό των **€457.076**.

Το συνολικό πάγιο ενεργητικό προ αποσβέσεων αυξήθηκε επομένως από **€8.956.424** την 31/12/2016 σε **€9.212.785** την 31/12/2017 (+€256.361), κυρίως λόγω της συνεχιζόμενης επένδυσης στην οικοδομή Λ. Γεωργ. Σχολής, το ύψος της οποίας ανήλθε την 31/12/2017 στο ποσό των **€2.292.232**. Σημειωτέον ότι η επένδυση αυτή δημιούργησε σωρευτικά μέχρι σήμερα έσοδα από μισθώματα ύψους **€679.531** (29,6%).

Επισημαίνουμε ότι οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας συντάσσονται από την χρήση του 2015 με βάση τα νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε **€6.050.000** και το σύνολο της καθαρής θέσης (προ διανομής) σε **€7.354.901,04** έναντι **€7.318.568,88** την 31/12/2016, αυξημένη δηλ. κατά €36.332,16, όσο το αποτέλεσμα μετά από φόρους της χρήσης μείον την διανομή του 2016 (155.685,10 - 119.352,94 = 36.332,16), ενώ μετά την προτεινόμενη φετινή διανομή, η καθαρή θέση της εταιρίας θα μειωθεί σε **€7.250.489,28**.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, οι απαιτήσεις και τα διαθέσιμα ανήρχοντο την 31/12/2017 σε **€889.264,11** και οι υποχρεώσεις της εταιρίας σε **€367.387,04**.

\*\*\*\*\*

Οι εξελίξεις σε ό,τι αφορά την ζήτηση χώρων προς ενοικίαση το τελευταίο εννεάμηνο ήταν ως επί το πλείστον θετικές. Στην οικοδομή της Λ. Σοφού 18 συνήφθησαν από πέρσι τον Ιούλιο επτά νέα μισθωτήρια με αποτέλεσμα το 100% των καταστημάτων να είναι πλέον εκμισθωμένα, όπως είναι και όλοι οι χώροι στους ορόφους του κτιρίου από τον 2<sup>ο</sup> και πάνω. Στον 1<sup>ο</sup> όροφο, μετά την οριστική αποχώρηση της βιοτεχνίας «Σ. Ιωαννίδη ΑΕ» που τον εκμίσθωνε από το 1971, η εταιρία προέβη σε μία ολική ανακαίνιση και διαμερισματοποίηση του ορόφου αυτού, με την δημιουργία διαδρόμου πρόσβασης από τα δύο κλιμακοστάσια και τον ανελκυστήρα - όπως έχει γίνει σε όλους τους άλλους ορόφους - και 5 διακριτών χώρων προς ενοικίαση κυρίως ως χώρους γραφείων ή άλλων υπηρεσιών. Ήδη έχουν εκμισθωθεί οι 3 από τους χώρους αυτούς. Αποτέλεσμα των εξελίξεων αυτών είναι να αναμένουμε αύξηση των εσόδων από την οικοδομή της Λ. Σοφού της τάξεως του +/- 5% , για πρώτη φορά από το 2008.

Στην οικοδομή της Λ. Γεωργ. Σχολής, στο διάστημα από τον Ιούνιο του 2017 μέχρι σήμερα συνήφθησαν πέντε νέα μισθωτήρια συμβόλαια, με αποτέλεσμα το 65% των διαθέσιμων χώρων να είναι πλέον εκμισθωμένοι και αναμένουμε για το 2018 αύξηση των εσόδων και από την οικοδομή αυτή, της τάξεως του +/- 30%.

***Υποβάλλουμε προς έγκριση τον Ισολογισμό της 31.12.2017, τα Αποτελέσματα Χρήσεως 2017 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 »**