

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 64η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

\*\*\*\*\*

Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου **1/1-31/12/2018** η εταιρία μας δεν πραγματοποίησε έσοδα από πωλήσεις καπνών, είχε όμως έσοδα από προμήθειες επί πωλήσεων τρίτων προς πελάτες της ύψους **5.266,80** Ευρώ.

Τα ακαθάριστα έσοδα από μισθώματα των ιδιόκτητων κτιρίων της ανήλθαν συνολικά σε **€724.252** έναντι **€581.386** το 2017 (+**24,6%**), συμπεριλαμβανομένων και των δικαιωμάτων, και αναλύονται ως εξής:

ΑΚΙΝ./ΕΤΟΣ	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Α. ΣΟΦΟΥ	350.131	322.940	333.115	342.532	395.629	428.964	411.796
Α. ΓΕΩΡ.ΣΧΟΛΗΣ	373.401	257.726	227.533	131.508	62.764	0	0
ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ	720	720	720	720	943	1.390	1.438
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>724.252</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 τα εξής:

- Για πρώτη φορά από το 2013 τα έσοδα από μισθώματα του μεγάρου της Α. Σοφού 18 παρουσίασαν αύξηση (+8,4%) και ξεπέρασαν το επίπεδο του 2015. Αυτό οφείλεται (α) στο γεγονός ότι κατά την διάρκεια του 2018 εκμισθώθηκαν σταδιακά όλοι οι χώροι του Α' ορόφου που είχαν μείνει κενοί μετά την αποχώρηση της Σ. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ Α.Ε. και (β) όλοι οι υπόλοιποι χώροι στο ισόγειο και τους ορόφους της οικοδομής παρέμειναν μισθωμένοι, πλην ενός μικρού καταστήματος. Τα μισθώματα των συνεχιζόμενων μισθώσεων παρουσίασαν οριακή αύξηση 0,54%.
- Τα έσοδα από τις μισθώσεις στην οικοδομή της Α. Γεωγ. Σχολής 27 παρουσίασαν αύξηση 44,9% και ξεπέρασαν σε απόλυτο μέγεθος τα έσοδα από την οικοδομή της Α. Σοφού. Η μεγάλη αυτή αύξηση οφείλεται στις 7 νέες μισθώσεις μεγάλων γραφειακών χώρων που συνήφθησαν κατά την διάρκεια του 2018, ενώ τα μισθώματα των συνεχιζόμενων μισθώσεων αυξήθηκαν κατά 2,54%.

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών ανήλθαν στο ποσό των **€1.501,87** (2017: €1.443, 2016: €1.918), ενώ τα πραγματοποιηθέντα καθαρά κέρδη από υπεραξίες από πωλήσεις αμοιβαίων κεφαλαίων ανήλθαν σε **€11.559 {κέρδη €18.202, ζημίες €6.643}** (2017: 30.210 2016: €3.631).

Τα συνολικά έσοδα και το μικτό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε επομένως σε **€ 742.580** (2017: 642.246, 2016: 590.047), χωρίς τον συνυπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων ιδιόχρησης.

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2018, σε σύγκριση με τις 4 προηγούμενες χρήσεις, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2018	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2017	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2016	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2015	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2014	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	60.476	8,07	58.176	9,06	56.997	9,66	62.784	12,09	62.264	11,13
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων, μεσσητών κλπ	25.172	3,36	25.871	4,03	21.775	3,69	18.029	3,47	22.255	3,98
Ασφάλιστρα κτιρίων	18.825	2,51	18.825	2,93	19.831	3,36	19.869	3,83	16.130	2,88
Επισκευές & λοιπές παροχές	22.541	3,01	43.803	6,82	11.363	1,93	31.313	6,03	15.363	2,75
Φύλαξη Α. Σοφού (security)	10.716	1,43	10.716	1,67	10.560	1,79	13.041	2,51	25.140	4,49
Λοιπά έξοδα δικησείας	25.408	3,39	22.452	3,50	12.376	2,10	11.470	2,21	31.477	5,62
Τραπεζικά έξοδα	1.037	0,14	558	0,09	779	0,13	1.492	0,29	1.467	0,26
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>164.174</b>	<b>21,91</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>174.096</b>	<b>31,11</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>585.048</b>		<b>461.844</b>		<b>456.367</b>		<b>361.194</b>		<b>385.579</b>	
Αποσβέσεις	120.152	16,04	115.344	17,96	103.958	17,62	80.425	15,49	68.903	12,31
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	15.096	2,70
Έκτακτα αποτελέσματα (ζημίες)	6.210	0,83	-751	-0,12	3.584	0,61	13.772	2,65	7.991	1,43
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>458.685</b>		<b>347.251</b>		<b>348.825</b>		<b>266.997</b>		<b>293.590</b>	
Εκπιπώμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	13.470	1,80	9.381	1,46	11.281	1,91	14.967	2,88	29.062	5,19
ΕΝΦΙΑ εκπαιτώμενος	129.237	17,25	127.901	19,91	144.447	24,48	113.305	21,82	73.616	13,15
Μη εκπιπτ. φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	1.393	0,19	2.140	0,33	800	0,14	1.601	0,31	23.793	4,25
Προσωρ. Λογ. Διαφορά (5η δόση ΕΝΦΙΑ 2018)	25.776	3,44								
<b>ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ</b>	<b>288.810,20</b>		<b>207.829</b>		<b>192.297</b>		<b>137.124</b>		<b>167.119</b>	
Φόρος Εισοδήματος	88.060	11,75	52.144	8,12	55.929	9,48	41.203	7,94	41.157	7,35
Καθαρά Κέρδη για διανομή	200.750	26,79	155.685	24,24	136.368	23,11	95.922	18,48	125.963	22,51
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ, ΕΚΠΙΠΤΟΜΕΝΩΝ &amp; ΜΗ</b>	<b>257.935</b>	<b>34,43</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>	<b>167.627</b>	<b>29,95</b>

Τα καθαρά κέρδη χρήσης επιβαρύνονται για λογιστικούς λόγους με το ποσό των 25.771,65, την 5<sup>η</sup> δόση του ΕΝΦΙΑ της χρήσης που ήταν πληρωτέος τον Ιανουάριο 2019 (προσωρινή λογιστική διαφορά). Έτσι τα καθαρά κέρδη της χρήσης ανήλθαν σε **€288.810,20**.

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, ανήλθαν σε **€164.174** έναντι €180.402 το 2017, κυρίως λόγω της μείωσης των εξόδων επισκευών των οικοδομών της Εταιρίας. Το ποσό των εξόδων λειτουργίας αντιστοιχεί στο 21,9% των μεικτών αποτελεσμάτων της χρήσης.

Τα κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων ανήλθαν σε **€585.048** έναντι €461.844 το 2017 **(+26,7%)**, μετά τις αποσβέσεις και τα έκτακτα αποτελέσματα σε **€458.685** (2017: €347.251), ενώ τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης – μετά τον φόρο ακίνητης περιουσίας και τους λοιπούς εκπιπτόμενους και μη φόρους και τέλη - ανήλθαν σε **€288.810,20** (2017: 207.829, 2016: €192.297). Τέλος μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου εισοδήματος, τα προς διανομή καθαρά κέρδη ανέρχονται σε **€200.750** (2017: 155.685, 2016: 136.368). Η συνολική δε φορολογική επιβάρυνση ανέρχεται σε **€257.935**, το 34,4% των συνολικών εσόδων της χρήσης.

\*\*\*\*\*

Το πάγιο ενεργητικό της Εταιρίας συνίσταται σε δύο κτίρια με τα οικόπεδά 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 **€4.805.083** {2018: 4.447.667} προ αποσβέσεων και σε **€2.301.418** {2018: 2.064.154} μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανήλθαν στο ποσό των **€515.317** {2018: 457.076}.

Το συνολικό πάγιο ενεργητικό **προ αποσβέσεων** αυξήθηκε επομένως από **€9.281.086,97** την 31/12/2017 σε την **€9.696.743,77** την 31/12/2018 **(+€415.657)**. Η αύξηση αυτή του πάγιου ενεργητικού της εταιρίας οφείλεται (α) στην επένδυση ποσού **€45.829** για τον διαχωρισμό και την νέα διαμόρφωση του 1<sup>ου</sup> ορόφου του μεγάρου της Λέοντος Σοφού 18, για την οποία εκδόθηκε οικοδομική άδεια μικρής κλίμακας. Οι χώροι του ορόφου αυτού έχουν ήδη εκμισθωθεί εξ ολοκλήρου. (β) Στην επένδυση ποσού **€369.385** στην οικοδομή Λ. Γεωργ. Σχολής, συνέχεια της επένδυσης για την αλλαγή χρήσης και την εκμετάλλευση του ακινήτου ως χώρο γραφείων και καταστημάτων. Κατά το 2018 παραδόθηκαν 6 νέοι γραφειακοί χώροι, ενώ ποσό περ. 85.000 ευρώ δαπανήθηκε για την μερική υλοποίηση της μελέτης πυρασφάλειας του κτιρίου. Το σύνολο της επένδυσης στην οικοδομή της Λ. Γ. Σχολής ανήλθε στο τέλος του 2018 στο ποσό των **2.657.000** ευρώ, ενώ τα έσοδα της εταιρίας από τις εκμισθώσεις ανήλθαν σωρευτικά από το 2014 στο ποσό των **1.053.000** ευρώ (38,5%).

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε **€6.050.000** και το σύνολο της καθαρής θέσης (προ διανομής) την 31/12/2018 ανήλθε σε **€7.451.239,56** έναντι **€7.354.901,04** την 31/12/2017 αυξημένη δηλ. κατά **€96.338,52** όσο το αποτέλεσμα μετά από φόρους της χρήσης 2018 μείον την διανομή του 2017 (200.750,28 – 104.411,76 = 96.338,52).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, οι απαιτήσεις και τα διαθέσιμα ανερχόταν την 31/12/2018 σε **€744.574** και οι υποχρεώσεις της εταιρίας σε **€421.863**.

\*\*\*\*\*

Οι εξελίξεις σε ό,τι αφορά την ζήτηση χώρων προς ενοικίαση το τελευταίο δωδεκάμηνο συνέχισαν να είναι θετικές. Στην οικοδομή της Λ. Σοφού 18, μετά την εκμίσθωση και των τελευταίων χώρων γραφείων στον Α' όροφο της οικοδομής, όλοι οι χώροι πλην ενός μικρού καταστήματος και ενός χώρου στον ημιώροφο, είναι εκμισθωμένοι και αναμένεται μία αύξηση των εσόδων της τάξεως του 4%.

Στο κτίριο της Λ. Γεωργικής Σχολής συνήφθησαν από την αρχή του έτους 2 νέα μισθωτήρια για γραφειακούς χώρους στον Β' όροφο και έτσι οι Β', Γ' και Δ' όροφοι είναι πλέον πλήρως εκμισθωμένοι. Υπάρχει επίσης έγγραφη συμφωνία για την εκμίσθωση ενός γραφείου που θα καταλαμβάνει το 25% του Ε' ορόφου και μία option για έναν παρόμοιο χώρο στον ίδιο όροφο.

Εκτιμάται ότι μετά την υλοποίηση και αυτών των μισθώσεων θα έχει πλέον εκμισθωθεί το 80% της εκμεταλλεύσιμης επιφάνειας του κτιρίου.

Κατά τους πρώτους μήνες του 2019, η εταιρία προχώρησε επίσης σε δύο σημαντικές επενδύσεις υποδομών:

(α) Εγκατέστησε στο κτίριο ηλεκτρογεννήτρια που θα εξασφαλίζει την απρόσκοπτη ηλεκτροδότηση σε περίπτωση διακοπών ρεύματος. Η επένδυση αυτή αναβαθμίζει την ποιότητα του κτιρίου, δεδομένου και του ότι οι περισσότεροι μισθωτές μας δραστηριοποιούνται στον χώρο της πληροφορικής.

(β) Επίσης η εταιρία εκμίσθωσε και διαμόρφωσε σε χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων οικόπεδο απέναντι από την πίσω πλευρά του κτηρίου έκτασης περ. 1.200 τμ, προσφέροντάς έτσι στους εργαζόμενους και στους επισκέπτες 60 περίπου νέες θέσεις στάθμευσης.

Τον επόμενο χρόνο όμως η Εταιρία θα πρέπει να αντιμετωπίσει μία πολύ σημαντική εκταμίευση κεφαλαίων για την διαμόρφωση του Ε΄ ορόφου της οικοδομής της Λ. Γεωργ. Σχολής, η οποία βρίσκεται ακόμη στην αρχική της κατάσταση. Στον όροφο αυτόν ήταν εγκατεστημένος ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός της επεξεργασίας των καπνών, ο οποίος πάντως έχει απομακρυνθεί. Επίσης τον επόμενο χρόνο θα χρειαστεί να «κλείσει» η οικοδομική άδεια αλλαγής της χρήσης και ο φάκελος του ΙΚΑ, διαδικασίες κατά τις οποίες είναι δυνατόν να προκύψουν επί πλέον έξοδα. Δεδομένου ότι το αρχικό κεφάλαιο έχει μειωθεί σημαντικά, το Δ.Σ. προτείνει, για λόγους ασφαλείας και για την διευκόλυνση των ταμειακών ροών, να διανεμηθεί περίπου το μισό του προς διάθεση ποσού.

Συγκεκριμένα το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει:

- (i) την μεταφορά ποσού €10.500 στο τακτικό αποθεματικό.
- (ii) Την διανομή μερίσματος στους μετόχους ύψους 0,045 Ευρώ ανά μετοχή, δηλ. συνολικό ποσό 49.500 Ευρώ.
- (iii) την διανομή ποσού €44.444,44 στα μέλη του Δ.Σ. **κου Γεωργίου Κοντογεώργου** και **κας Ελπίδας Παπαδοπούλου** ως αμοιβή για τις υπηρεσίες που προσφέρουν στην εταιρία. Διευκρινίζεται ότι επί του ποσού αυτού η Εταιρία θα διενεργήσει παρακράτηση φόρου 10% και το καθαρό ποσό θα ανέλθει σε €40.000, εκ των οποίων **€32.000** για την κα. Ε. Παπαδοπούλου και **€8.000** για τον κ. Γ. Κοντογεώργο.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
	Χρήση 2018
Κέρδη Ισολογισμού	288.810,20
ΜΕΙΟΝ: Φόρος Εισοδήματος	-88.059,92
Καθαρά Κέρδη προς διανομή	200.750,28
<b>ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ</b>	
1. Τακτικό Αποθεματικό	10.500,00
2. Αμοιβές Δ.Σ	44.444,44
3. Μέρισμα €0,045 ανά μετοχή	49.500,00
4. Υπόλοιπο εις Νέον	96.305,84
Σύνολο	200.750,28

**Υποβάλλουμε προς έγκριση τον Ισολογισμό της 31.12.2018, τα Αποτελέσματα Χρήσεως 2018 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 »**