

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ 65η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κατά την διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου **1/1-31/12/2019** η εταιρία μας δεν πραγματοποίησε έσοδα από πωλήσεις καπνών, είχε όμως έσοδα από προμήθειες επί πωλήσεων τρίτων προς πελάτες της ύψους **11.088.-** Ευρώ.

Τα ακαθάριστα έσοδα από μισθώματα των ιδιόκτητων κτιρίων της ανήλθαν συνολικά σε **€797.505** έναντι **€724.252** το 2018 (+**10,1%**), συμπεριλαμβανομένων και των δικαιωμάτων, και αναλύονται ως εξής:

ΑΚΙΝ./ΕΤΟΣ	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Λ. ΣΟΦΟΥ	367.966	350.131	322.940	333.115	342.532	395.629	428.964	411.796
Λ. ΓΕΩΡ.ΣΧΟΛΗΣ	428.819	373.401	257.726	227.533	131.508	62.764	0	0
ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ	720	720	720	720	720	943	1.390	1.438
ΣΥΝΟΛΟ	797.505	724.252	581.386	561.368	474.760	459.336	430.354	413.234

Παρατηρούμε επομένως τα εξής:

- Τα μισθώματα του μεγάρου της Λέοντος Σοφού 18 παρουσίασαν αύξηση (+5,1%) για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά, αλλά υπολείπονται σημαντικά από το επίπεδο του 2013. Αυτό οφείλεται στην γενική μείωση των μισθωμάτων την περίοδο 2013-2017 και όχι σε έλλειψη ζήτησης χώρων, δεδομένου ότι όλα τα γραφεία, οι υπόγειες αποθήκες και τα καταστήματα - πλην 2 μικρών - παραμένουν μισθωμένα.

-

α έσοδα από τις μισθώσεις στην οικοδομή της Λ. Γεωργ. Σχολής 27 παρουσίασαν αύξηση 14,8%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στο ότι οι 7 νέες μισθώσεις μεγάλων γραφειακών χώρων που συνήφθησαν κατά την διάρκεια του 2018 απέδωσαν μισθώματα καθ' όλο το 12μηνο του 2019, μέσα στο οποίο εκμισθώθηκε και ένας ακόμη γραφειακός χώρος.

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων και ομολογιών ανήλθαν στο ποσό των **€1.524** (2018: 1.502, 2017: €1.443), ενώ τα πραγματοποιηθέντα καθαρά κέρδη από υπεραξίες από πωλήσεις αμοιβαίων κεφαλαίων ανήλθαν σε **€56.273** (2018: €11.559, 2017: 30.210).

Τα συνολικά έσοδα και το μικτό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε επομένως σε **€866.390** (2018: €742.580, 2017: €642.246), χωρίς τον συνυπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων ιδιόχρησης.

Τα έξοδα της εταιρίας κατά την χρήση 2019, σε σύγκριση με τις 4 προηγούμενες χρήσεις, αναλύονται κατά κατηγορίες, ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό, € 2019	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2018	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2017	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2016	% επί μ.κ.	Ποσό, € 2015	% επί μ.κ.
Μισθοδοσία	63.512	7,33	60.476	8,07	58.176	9,06	56.997	9,66	62.784	12,09
Αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων, μεσητών κλπ	32.349	3,73	25.172	3,36	25.871	4,03	21.775	3,69	18.029	3,47
Ασφάλιστρα κτιρίων	19.582	2,26	18.825	2,51	18.825	2,93	19.831	3,36	19.869	3,83
Επισκευές & λοιπές παροχές	36.254	4,18	22.541	3,01	43.803	6,82	11.363	1,93	31.313	6,03
Φύλαξη Λ. Σοφού (security)	12.302	1,42	10.716	1,43	10.716	1,67	10.560	1,79	13.041	2,51
Λοιπά έξοδα διοικήσεως	29.523	3,41	25.408	3,39	22.452	3,50	12.376	2,10	11.470	2,21
Τραπεζικά έξοδα	842	0,10	1.037	0,14	558	0,09	779	0,13	1.492	0,29
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ	194.364	22,43	164.174	21,91	180.402	28,09	133.680	22,66	157.998	30,43
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	672.027		585.048		461.844		456.367		361.194	
Αποσβέσεις	136.028	15,70	120.152	16,04	115.344	17,96	103.958	17,62	80.425	15,49
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	6.380	0,74		0,00		0,00	0	0,00	0	0,00
Έκτακτα αποτελέσματα (ζημιές)	3.145	0,36	6.210	0,83	-751	-0,12	3.584	0,61	13.772	2,65
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	526.474		458.685		347.251		348.825		266.997	
Εκπιπόμενοι φόροι (Δ.Τ., Δ.Φ, ΤΑΠ, ΦΠΑ prorata)	6.237	0,72	13.470	1,80	9.381	1,46	11.281	1,91	14.967	2,88
ΕΝΦΙΑ εκπιπόμενος	148.728	17,17	129.237	17,25	127.901	19,91	144.447	24,48	113.305	21,82
Μη εκπιπ.φόροι (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ, Φορ.Υπερ.,Εισφ.Αλλ.)	1.603	0,19	1.393	0,19	2.140	0,33	800	0,14	1.601	0,31
Προσωρ. Λογ. Διαφορά (5η δόση ΕΝΦΙΑ 2018)		0,00	25.776	3,44						
ΚΕΡΔΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	369.907		288.810		207.829		192.297		137.124	
Φόρος Εισοδήματος	76.535	8,83	88.060	11,75	52.144	8,12	55.929	9,48	41.203	7,94
Καθαρά Κέρδη για διανομή	293.372	33,86	200.750	26,79	155.685	24,24	136.368	23,11	95.922	18,48
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ, ΕΚΠΙΠΤΟΜΕΝΩΝ & ΜΗ	233.103	26,91	257.935	34,43	191.566	29,83	212.456	36,01	171.075	32,95

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι τα έξοδα λειτουργίας της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών εξόδων, ανήλθαν σε **€194.364** έναντι €164.174 το 2018. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως **(α)** σε αμοιβές μηχανικών για την οριστική υπαγωγή της οικοδομής Λ. Γ. Σχολής στον Ν.4495/2017 και για την υποβολή της μελέτης πυροπροστασίας του κτιρίου, **(β)** στην ενοικίαση οικοπέδου για επέκταση του χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων των ενοικιαστών της οικοδομής Λ. Γ. Σχολής και **(γ)** σε μεγαλύτερη δαπάνη για επισκευές στα δύο κτίρια της εταιρίας. Το ποσό των εξόδων λειτουργίας αντιστοιχεί στο 22,4% των μεικτών αποτελεσμάτων της χρήσης.

Τα κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων ανήλθαν σε **€672.027** έναντι €585.048 το 2018 και €461.844 το 2017 **{+14,9% και +45,5% αντιστ.}**, μετά τις αποσβέσεις και τα έκτακτα αποτελέσματα σε **€526.474** {2018: €458.685, 2017: €347.251}, ενώ τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης - μετά τον φόρο ακίνητης περιουσίας και τους λοιπούς εκπιπόμενους και μη φόρους και τέλη - ανήλθαν σε **€396.907** {2018: €288.810, **+37,4%** 2017: 207.829, **+91,0%**}. Τέλος μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου εισοδήματος, τα προς διανομή καθαρά κέρδη ανέρχονται σε **€293.372** {2018: €200.750, 2017: €155.685}. Η συνολική δε φορολογική επιβάρυνση ανέρχεται σε **€233.103**, το 26,9% των συνολικών εσόδων της χρήσης, ποσοστό σαφώς μικρότερο από τα προηγούμενα χρόνια.

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 **€4.919.899** {2018: €4.805.083, 2017: 4.447.667} προ αποσβέσεων και σε **€2.280.206** {2018: €2.301.418, 2017: 2.064.154} μετά τις αποσβέσεις, ενώ οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ανήλθαν στο ποσό των **€689.981** {2018: €515.317, 2017: €457.076}.

Το συνολικό πάγιο ενεργητικό **προ αποσβέσεων** αυξήθηκε επομένως από **€9.628.442** την 31/12/2018 σε **€9.917.922** την 31/12/2019 **(+€289.480)**. Η αύξηση αυτή του πάγιου ενεργητικού της εταιρίας οφείλεται **(α)** στην επένδυση ποσού **€18.970** για βελτιώσεις του μεγάρου της Λέοντος Σοφού 18, **(β)** στην επένδυση ποσού **€268.671** στην οικοδομή Λ. Γεωργ. Σχολής, (συμπεριλαμβανομένων των ποσών των €28.383 για την διαμόρφωση 3^{ου} χώρου parking σε οικόπεδο που μίσθωσε η εταιρία και €25.541 για την αγορά και εγκατάσταση ηλεκτρογεννήτριας), και **(γ)** στην αγορά νέου εξοπλισμού αξίας €1.839.

Το σύνολο της επένδυσης στην οικοδομή της Α. Γ. Σχολής ανήλθε στο τέλος του 2019 στο ποσό των **€2.924.500**, ενώ τα έσοδα της εταιρίας από τις εκμισθώσεις χώρων του κτιρίου αυτού ανήλθαν σωρευτικά από το 2014 στο ποσό των **€1.481.751** ευρώ (51%).

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε **€6.050.000** και το σύνολο της καθαρής θέσης (προ διανομής) την 31/12/2019 ανήλθε σε **€7.650.667** έναντι **€7.451.240** την 31/12/2018 αυξημένη δηλ. κατά **€199.427** όσο το αποτέλεσμα μετά από φόρους της χρήσης 2019 μείον την διανομή του 2018 (293.372 - 94.445 = 199.427). Ο συντελεστής κερδών προ αποσβέσεων και φόρων προς τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας ανήλθε το 2019 σε **8,78%** έναντι **7,85%** το 2018, ενώ ο συντελεστής καθαρών κερδών μετά φόρους προς τα ίδια κεφάλαια ανήλθε σε **3,83%** έναντι **2,69%** το 2018.

Τα κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, οι απαιτήσεις και τα διαθέσιμα ανερχόταν την 31/12/2019 σε **€788.179** και οι υποχρεώσεις της εταιρίας σε **€414.013**.

Κορυφαίο γεγονός της χρονιάς που διανύουμε είναι φυσικά η πανδημία του κορωνοϊού. Τα έσοδα της εταιρίας επηρεάστηκαν άμεσα από το μέτρο της υποχρεωτικής μείωσης των μισθωμάτων κατά 40% για διάστημα δύο έως και έξι μηνών, κατά περίπτωση. Ένα μεγάλο ποσοστό των μισθωτών μας έχουν δραστηριότητες που υπήχθησαν στο μέτρο αυτό και η μείωση των μισθωμάτων μέχρι τον μήνα Αύγουστο ανέρχεται σε €45.590, ενώ σύμφωνα με τις κυβερνητικές αποφάσεις το 1/3 του ποσού αυτού θα επιστραφεί στην εταιρία με συμψηφισμό με οφειλόμενους φόρους.

Παρόλα αυτά, λόγω τριών νέων μισθώσεων χώρων του Α' ορόφου της οικοδομής της Α. Γεωργ. Σχολής στις αρχές του χρόνου και δύο άλλων μισθώσεων στον Α' και στον Β όροφο που θα αρχίσουν τους επόμενους μήνες, προβλέπουμε νέα αύξηση των μισθωμάτων της οικοδομής αυτής, που θα υπερκαλύψουν την παραπάνω μείωση λόγω της πανδημίας και έτσι τα συνολικά έσοδα του έτους μπορεί τελικά να είναι μεγαλύτερα αυτών του 2019.

Η ζήτηση για χώρους προς ενοικίαση εξακολουθεί να είναι αισθητή, παρόλο που η πανδημία ανέκοψε την αυξητική τάση των μισθωμάτων. Το μεν μέγαρο της Λέοντος Σοφού παραμένει πλήρως εκμισθωμένο, πλην 2 μικρών καταστημάτων επί της οδού Τύπου και ενός χώρου στον ημιώροφο, ενώ στην οικοδομή της Α. Γεωργ. Σχολής ουσιαστικά απομένει μόνον ο Ε' όροφος για ενοικίαση, για τον οποίο ωστόσο έχουν υπογραφεί είτε συμφωνητικά μίσθωσης με παράδοση τον επόμενο χρόνο είτε συμφωνητικά προαίρεσης για την μίσθωση των χώρων.

Τέλος αναφέρουμε ότι δύο από τις νέες μισθώσεις συνήφθησαν με την πολυεθνική φαρμακοβιομηχανία Pfizer, στο πλαίσιο της εξαγγελίας της για την δημιουργία «τεχνολογικού κόμβου» της επιχείρησής στην Θεσσαλονίκη.

Όσον αφορά στην διανομή των κερδών, το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει:

- (i) την μεταφορά ποσού €20.000 στο τακτικό αποθεματικό.
- (ii) Την διανομή μερίσματος στους μετόχους ύψους 0,06 Ευρώ ανά μετοχή, δηλ. συνολικού ποσού 66.000.- Ευρώ.
- (iii) την διανομή ποσού €52.631,58 στα μέλη του Δ.Σ. του 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 5% και το καθαρό ποσό θα ανέλθει σε €50.000, εκ των οποίων €40.000 για την κα. Ε. Παπαδοπούλου και €10.000 για τον κ. Γ. Κοντογεώργο.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
	<u>Χρήση 2019</u>
Κέρδη Ισολογισμού	369.906,84
ΜΕΙΟΝ: Φόρος Εισοδήματος	-76.535,01
Καθαρά Κέρδη προς διανομή	293.371,83
<u>ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ</u>	
1. Τακτικό Αποθεματικό	20.000,00
2. Μέρισμα €0,06 ανά μετοχή	66.000,00
3. Αμοιβές Δ.Σ	52.631,58
4. Υπόλοιπο εις Νέον	154.740,25
<u>Σύνολο</u>	293.371,83

Υποβάλλουμε προς έγκριση τον Ισολογισμό της 31.12.2019, τα Αποτελέσματα Χρήσεως 2019 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 »