

ΕΚΘΕΣΗ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Κ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Κατά την διάρκεια της χρήσεως 01.01.2019 έως 31.12.2019, τα έσοδα εκ μισθωμάτων διαμορφώθηκαν σε ευρώ 1.084.569,65 από ευρώ 1.073.107,12 που ήταν το έτος 2018. Το κτήριο της Εταιρείας στην Θεσσαλονίκη παρέμεινε κενό σε όλη τη διάρκεια της χρήσης. Στις 30.09.2019 υπεγράφη μισθωτήριο για μέρος του κτιρίου της Θεσσαλονίκης (υπόγειο – ισόγειο – 1^{ος} όροφος – 2^{ος} όροφος). Το μίσθιο θα παραδοθεί στον μισθωτή στις 30.11.2020 μετά από εκτεταμένη ανακαίνιση. Η ανακαίνιση όλου του κτιρίου ανετέθη, με σύμβαση που υπεγράφη στις 16 Δεκεμβρίου 2019, σε μεγάλη κατασκευαστική εταιρεία έναντι τιμήματος 1,88 εκατ. ευρώ.

Κατωτέρω σας παρουσιάζουμε τον Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019 και την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως 01.01.2019-31.12.2019:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2019

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2019	31/12/2018
<u>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>		
Ενσώματα πάγια		
Μηχανολογικός εξοπλισμός	0,01	0,01
Μεταφορικά μέσα	0,02	0,02
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	0,02	0,02
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.480.708,23	17.884.743,01
Σύνολο	17.480.708,28	17.884.743,06
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	186.398,34	121.308,39
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Λοιπά	187,77	187,77
Σύνολο	187,77	187,77
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	17.667.294,39	18.006.239,22
<u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	560.305,76	627.871,00
Λοιπές απαιτήσεις	252.662,57	192.158,04
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	3.178,73	3.178,73
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.002.725,90	772.074,49
Προπληρωμένα έξοδα	40.525,91	263,10
Σύνολο	1.859.398,87	1.595.545,36
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.859.398,87	1.595.545,36
Σύνολο Ενεργητικού	19.526.693,26	19.601.748,58

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	31/12/2019	31/12/2018
<u>Καθαρή θέση</u>		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	800.053,10	800.053,10
Σύνολο	800.053,10	800.053,10
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	344.873,11	344.873,11
Αποτελέσματα εις νέο	-718.846,16	-724.948,61
Σύνολο	-373.973,05	-380.075,50
Σύνολο καθαρής θέσης	426.080,05	419.977,60
<u>Υποχρεώσεις</u>		
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	436.562,07	329.228,12
Δάνεια	17.465.000,00	17.805.000,00
Σύνολο	17.901.562,07	18.134.228,12
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο Μέρος Δανείου	340.000,00	340.000,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	134.834,28	33.104,52
Λοιποί φόροι και τέλη	132.467,66	127.987,36
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	8.168,10	4.859,63
Λοιπές υποχρεώσεις	502.469,44	458.966,80
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	81.111,66	82.660,55
Σύνολο	1.199.051,14	1.047.578,86
Σύνολο Υποχρεώσεων	19.100.613,21	19.181.806,98
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	19.526.693,26	19.601.784,58

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	31/12/2019	31/12/2018
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.084.569,65	1.073.107,12
Κόστος πωλήσεων	533.415,19	531.213,17
Μικτό Αποτέλεσμα	551.154,46	541.893,95
Άλλα λειτουργικά έσοδα	0,00	0,00
Έξοδα διοίκησης	176.401,01	150.824,54
Λοιπά έξοδα και ζημίες	4.320,33	2.228,63
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0,00	0,18
Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων	370.433,22	388.840,96
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	364.330,77	375.159,61
Αποτέλεσμα προ φόρων	6.102,45	13.681,35
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	6.102,45	13.681,35

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.889.670,24	9,66%	1.595.545,36	8,14%
Σύνολο ενεργητικού	19.556.964,63		19.601.784,58	
Πάγιο ενεργητικό	17.667.294,39	90,34%	18.006.239,22	91,86%
Σύνολο ενεργητικού	19.556.964,63		19.601.784,58	
Ίδια κεφάλαια	425.388,37	2,22%	419.977,60	2,19%
Σύνολο υποχρεώσεων	19.131.576,26		19.181.806,98	
Σύνολο υποχρεώσεων	19.131.576,26	97,82%	19.181.806,98	97,86%
Σύνολο παθητικού	19.556.964,63		19.601.784,58	

Ίδια κεφάλαια	425.388,37	2,17%	419.977,60	2,14%
Σύνολο παθητικού	19.556.964,63		19.601.784,58	
Ίδια κεφάλαια	425.388,37	2,41%	419.977,60	2,33%
Πάγιο ενεργητικό	17.667.294,39		18.006.239,22	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.889.670,24	153,62%	1.595.545,36	152,31%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.230.014,19		1.047.578,86	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	5.410,77	0,50%	13.681,35	1,27%
Σύνολο εσόδων	1.084.569,65		1.073.107,12	

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η χρήση 2019 ήταν οριακά κερδοφόρος και τα κέρδη συμψηφίστηκαν με ζημίες παρελθουσών χρήσεων. Στη διάρκεια της χρήσης υπήρξαν επαρκείς ταμειακές ροές με τις οποίες καλύφθηκαν απρόσκοπτα οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ – ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Για τη χρήση 2020, το γεγονός ότι το κτήριο της Εταιρείας στη Θεσσαλονίκη δεν θα αποφέρει έσοδα θα έχει ως συνέπεια τα αποτελέσματα της Εταιρείας να είναι και πάλι οριακά κερδοφόρα. Οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται από την καθυστέρηση είσπραξης των μισθωμάτων από το βασικό μισθωτή του κτιρίου της Αθήνας (Τ.Ε.Ε.), παρόλα αυτά η Διοίκηση κάνει τις απαραίτητες κινήσεις για την όσο το δυνατόν συντομότερη είσπραξη αυτών.

Οι κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι:

1. Κίνδυνος Επιτοκίου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο που οφείλεται στην διακύμανση των επιτοκίων επί των δανειακών υποχρεώσεων. Ο κίνδυνος αυτός είναι σημαντικός και επηρεάζεται από το ύψος του δανείου, το οποίο είναι υψηλό, καθώς επίσης και από το περιθώριο επιτοκίου το οποίο είναι σταθερό σε σχετικά χαμηλό επίπεδο.

2. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο η Εταιρεία να μη δύναται να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Από την ανάλυση των αριθμοδεικτών που παρατέθηκαν ανωτέρω προκύπτει ότι ο κίνδυνος ρευστότητας στο οποίο εκτίθεται η Εταιρεία είναι πιο περιορισμένος σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.

3. Κίνδυνος λύσης της Εταιρείας

Δεν συντρέχουν οι λόγοι που περιγράφονται στα άρθρα 119 και 165 του Ν.4548/2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας ευχαριστούμε για την εμπιστοσύνη σας και παρακαλούμε να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019.

Πειραιάς, 28 Μαΐου 2020
ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Πρακτικών του
Διοικητικού Συμβουλίου
Πειραιάς αυθημερόν

Αλίκη-Ειρήνη Σαραντοπούλου
Πρόεδρος Δ.Σ.