

ΕΚΘΕΣΗ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Κ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 2023

Κύριοι Μέτοχοι,

Κατά την διάρκεια της χρήσεως 01.01.2023 έως 31.12.2023, τα έσοδα εκ μισθωμάτων διαμορφώθηκαν σε ευρώ 1.586.160,02 από ευρώ 1.710.812,36 που ήταν το έτος 2022.

Κατωτέρω σας παρουσιάζουμε τον Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 και την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως 01.01.2023-31.12.2023:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	0,01	0,01
Μεταφορικά μέσα		0,02	0,02
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός		0,03	0,02
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.2	17.562.863,75	18.160.482,29
Σύνολο		17.562.863,81	18.160.482,35
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δοσμένες εγγυήσεις	6.3	8.020,73	3.597,65
Σύνολο		8.020,73	3.597,65
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		17.570.884,54	18.164.080,00
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	7.1.1	65.285,12	133.171,04
Λοιπές απαιτήσεις	7.1.2	214.478,29	372.188,10
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		3.178,73	3.178,73
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.1.3	287.016,79	609.554,67
Προπληρωμένα έξοδα		2.092,97	1.715,15
Σύνολο		572.051,90	1.119.807,69
Σύνολο κυκλοφορούντων		572.051,90	1.119.807,69
Σύνολο Ενεργητικού		18.42.936,44	19.283.887,69

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	8	800.053,10	800.053,10
Σύνολο		800.053,10	800.053,10
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8	344.873,11	344.873,11
Αποτελέσματα εις νέο	8	98.741,31	364.995,86
Σύνολο		443.614,42	709.868,97
Σύνολο καθαρής θέσης		1.243.667,52	1.509.922,07
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.1.2	305.759,82	356.577,77
Δάνεια	10.1.1	14.141.111,08	15.342.222,21
Σύνολο		14.446.870,90	15.698.799,98
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο Μέρος Μακροπρόθεσμων Δανείων	10.2.1	1.201.111,12	1.081.111,11
Εμπορικές υποχρεώσεις	10.2.2	48.213,90	37.234,73
Φόρος εισοδήματος		0,00	90.230,93
Λοιποί φόροι και τέλη		487.455,70	254.554,93
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		7.412,15	6.936,04
Λοιπές υποχρεώσεις	10.2.3	501.758,18	475.332,18
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		206.436,97	129.765,72
Σύνολο		2.452.398,02	2.075.165,64
Σύνολο Υποχρεώσεων		16.899.268,92	17.773.965,62
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων		18.142.936,44	19.283.887,69

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	11	1.586.160,02	1.710.812,36
Κόστος πωλήσεων		790.129,39	788.959,10
Μικτό Αποτέλεσμα		796.030,63	921.853,26
Άλλα λειτουργικά έσοδα		0,00	0,00
Έξοδα διοίκησης		215.757,27	207.467,25
Λοιπά έξοδα και ζημίες		45.959,97	31.663,38
Λοιπά έσοδα και κέρδη		20.101,09	28.345,05
Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων		554.414,48	711.067,68
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		820.669,03	395.319,19
Αποτέλεσμα προ φόρων		-266.254,55	315.748,49
Φόροι εισοδήματος		0,00	90.230,93
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		-266.254,55	225.517,56

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2023 και 2022 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	572.051,90	3,15%	1.119.807,69	5,81%
Σύνολο ενεργητικού	18.142.936,44		19.283.887,69	
Πάγιο ενεργητικό	17.562.863,81	96,80%	18.160.482,35	94,17%
Σύνολο ενεργητικού	18.142.936,44		19.283.887,69	
Ίδια κεφάλαια	1.243.667,52	7,36%	1.509.922,06	8,50%
Σύνολο υποχρεώσεων	16.899.268,92		17.773.965,63	
Σύνολο υποχρεώσεων	16.899.268,92	93,15%	17.773.965,63	92,17%
Σύνολο παθητικού	18.142.936,44		19.283.887,69	
Ίδια κεφάλαια	1.243.667,52	6,85%	1.509.922,06	7,83%
Σύνολο παθητικού	18.142.936,44		19.283.887,69	

Ίδια κεφάλαια	1.243.667,52	7,08%	1.509.922,06	8,31%
Πάγιο ενεργητικό	17.562.863,81		18.160.482,35	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	572.051,90	23,33%	1.119.807,69	53,96%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.452.398,02		2.075.165,65	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-266.254,55	-16,79%	315.748,49	18,46%
Σύνολο εσόδων	1.586.160,02		1.710.812,36	

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η χρήση 2023 ήταν ζημιολόγος. Τα αποτελέσματα της χρήσης και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επιβαρύνθηκαν με : α. ποσό € 425.349,84 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση 2022, λόγω αύξησης του Euribor και αντίστοιχης επιβάρυνσης των τόκων του δανεισμού και β. με ποσό € λόγω αποχώρησης της μισθώτριας εταιρείας γ. Τα δύο καταστήματα του κτιρίου της Εταιρείας επί της Ερμού και Νίκης 4, δεξιά της εισόδου του κτιρίου κατά την είσοδο στο κτίριο παρέμειναν κενά καθόλη τη διάρκεια της χρήσης 2023 . Παρόλα αυτά οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας καλύφθηκαν στο σύνολό τους.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ – ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Για τη χρήση 2023, τα έσοδα από μισθώματα θα είναι αυξημένα σε σχέση με τη χρήση 2023, λόγω

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψη τόσο την επιβάρυνση των ταμειακών ροών της από το υψηλό κόστος δανεισμού, όσο και τις επόμενες τοκοχρεολυτικές δόσεις του Ομολογιακού Δανείου και προκειμένου να εξυπηρετηθούν αυτές απρόσκοπτα, προτείνει στην Γενική Συνέλευση Τροποποίηση των όρων της από 08.04.2009 Σύμβασης του Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας με την πρώην Τράπεζα Κύπρου και νυν Τράπεζα Πειραιώς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε με την από 07.07.2017 Πράξη, αρχικού ποσού € 21.000.000,00.

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 Euribor το οποίο πλέον είναι σε υψηλό 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 παραμένει αυξημένος στην τρέχουσα χρήση 2024.

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 2022.

Πειραιάς, 19 Αυγούστου 2024
ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΑΛΙΚΗ-ΕΙΡΗΝΗ ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΧΡΙΣΤΙΝΑ Θ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Θ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Θ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ