

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**της «ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ & ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ**  
**ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.»**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2013 (40<sup>η</sup> ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ), ΑΠΟ 1/1/2013 – 31/12/2013**  
**προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κύριοι Μέτοχοι,

έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε στην κρίση σας τα υπό του κωδικοποιημένου Ν. 2190/1920, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και καταστάσεις που περιλαμβάνουν, τον ισολογισμό της 31/12/2013, την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης 2013, τον πίνακα διάθεσης των αποτελεσμάτων χρήσης και τέλος το προσάρτημα πληροφοριών και επεξηγήσεων του άρθρου 43α του Ν. 2190/1920.

Από το σύνολο των οικονομικών αυτών καταστάσεων τις οποίες εμπρόθεσμα το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας σας απέδωσε, θα μπορέσετε όχι μόνο να αξιολογήσετε την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών που συνθέτουν την περιουσία της εταιρείας, αλλά θα έχετε επίσης την δυνατότητα να εκτιμήσετε το υπό του Διοικητικού Συμβουλίου και των στελεχών της εταιρείας συντελεσθέν κατά την χρήση 2013 έργο.

### **1. Παρουσίαση των αποτελεσμάτων χρήσης**

Όπως προκύπτει από την ανάλυση του λογαριασμού "Αποτελέσματα χρήσης" που ακολουθεί τον ισολογισμό, τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2013 ανήλθαν στο ποσό των κερδών €621.034,20, έναντι ποσού κερδών €671.033,46 την προηγούμενη χρήση, μειωμένα κατά €49.999,26 ή κατά ποσοστό 7,45%.

Ο κύκλος των εργασιών διαμορφώθηκε στο ποσό των €764.779,16 και είναι μειωμένος σε σχέση με τον αντίστοιχο της προηγούμενης χρήσης κατά ποσοστό 3,85% και σε απόλυτο ποσό κατώτερος κατά €30.630,01. Το κόστος πωληθέντων, το οποίο αφορά αποκλειστικά τις αποσβέσεις των ακινήτων, διαμορφώθηκε στο ποσό των € 87.639,96 και είναι αυξημένο σε σχέση με αυτό της προηγούμενης χρήσης κατά €9.990,47 και σε ποσοστό κατά €12,87%.

Συνέπεια της μείωσης του κύκλου εργασιών και κατά κύριο λόγο της αύξησης του κόστους πωληθέντων, τα «Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμετάλλευσης» μειώθηκαν κατά ποσό €40.620,48 ή κατά ποσοστό 5,66% και ανήλθαν στο ποσό των €677.139,20 στη χρήση 2013 έναντι €717.759,68 στη χρήση 2012, με αποτέλεσμα την μείωση του μικτού περιθωρίου κέρδους, 88,54% στη χρήση 2013 έναντι ποσοστού 90,24% στη χρήση 2012.

Τα «ολικά αποτελέσματα εκμετάλλευσης» (λειτουργικά αποτελέσματα) της χρήσης 2013 μειώθηκαν κατά ποσό €54.203,77 και διαμορφώθηκαν σε κέρδη ύψους €616.829,69 από κέρδη ύψους €671.033,46 στη χρήση 2012, ως αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης των διοικητικών εξόδων κατά ποσό €13.440,11 και δευτερευόντως λόγω της μείωσης των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων κατά €134,18.

Τέλος στην χρήση 2013 είχαμε την ωφέλεια των καθαρών αποτελεσμάτων κατά €4.204,51 από έκτακτα έσοδα προηγούμενων χρήσεων ενώ στην χρήση 2012 δεν είχαμε έκτακτα αποτελέσματα και τα ολικά αποτελέσματα ταυτίζονταν με τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται μια συνοπτική παρουσίαση της κατάστασης αποτελεσμάτων της χρήσης 2013 σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσά της χρήσης 2012.

**Σύγκριση λογαριασμών Αποτελεσμάτων χρήσεων 2013 και 2012**

<u>Λογαριασμοί</u>	<u>Υπόλοιπο 2013</u>	<u>Υπόλοιπο 2012</u>	<u>Μεταβολή %</u>
α. Πωλήσεις	764.779,16	795.409,17	-3,85%
β. Κόστος πωληθέντων	-87.639,96	-77.649,49	12,87%
γ. Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	0,00	0,00	-
δ. Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	-60.485,55	-47.045,44	28,57%
ε. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	176,04	319,22	-44,85%
στ. Έκτακτα αποτελέσματα	4.204,51	0,00	-
ζ. Καθαρά κέρδη	621.034,20	671.033,46	-7,45%

**2. Οικονομική θέση της Εταιρείας**

Τα αριθμητικά δεδομένα του ισολογισμού σε σύγκριση με τα αντίστοιχα της προηγούμενης χρήσεως έχουν ως εξής:

	<u>Χρήση 2013</u>	<u>Χρήση 2012</u>	<u>Μεταβολή %</u>
Ενεργητικό	5.615.679,25	5.304.543,31	5,87%
Μείον: Παθητικό	928.582,79	645.461,11	43,86%
Καθαρή Περιουσία	4.687.096,46	4.659.082,20	0,60%
<b>Ανάλυση Ενεργητικού</b>			
Έξοδα εγκατάστασης (αξία κτήσης)	1.628,76	1.628,76	0,00%
Μείον: σωρευμένες αποσβέσεις	624,36	461,48	35,30%
Αναπόσβεστο υπόλοιπο Εξόδων			
Εγκατάστασης	1.004,40	1.167,28	-13,95%
Πάγιο ενεργητικό (αξία κτήσης)	7.482.593,49	7.366.671,54	1,57%
Μείον: σωρευμένες αποσβέσεις	2.539.394,25	2.451.917,17	3,57%
Καθαρό Ενεργητικό	4.943.199,24	4.914.754,37	0,58%
Απαιτήσεις	525.232,59	380.754,76	37,95%
Διαθέσιμα	145.776,89	7.446,90	1857,55%
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	671.009,48	388.201,66	72,85%
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	466,13	420,00	10,98%
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>5.615.679,25</b>	<b>5.304.543,31</b>	<b>5,87%</b>
<b>Ανάλυση Παθητικού</b>			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	928.582,79	645.461,11	43,86%
Μετοχικό κεφάλαιο	4.030.100,00	4.030.100,00	0,00%
Διαφορές αναπροσαρμογής	136.584,08	136.584,08	0,00%
Τακτικό αποθεματικό	500.000,00	470.000,00	6,38%
Αποθεματικά κεφάλαια	10.323,62	10.323,62	0,00%
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	10.088,76	12.074,50	-16,45%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	4.687.096,46	4.659.082,20	0,60%
<b>Σύνολο Παθητικού</b>	<b>5.615.679,25</b>	<b>5.304.543,31</b>	<b>5,87%</b>

Στον τομέα των επενδύσεων η Εταιρεία στη χρήση 2013 επένδυσε σε πάγια περιουσιακά στοιχεία υπό εκτέλεση το ποσό των €115.921,95, το οποίο αφορά κυρίως εργασίες διαμόρφωσης των εσωτερικών χώρων στο ακίνητο της οδού Ωραιοκάστρου 5 και γενικότερες εργασίες στο ακίνητο της οδού Κομνηνών 1 στην Θεσσαλονίκη . Οι εργασίες αυτές θα ολοκληρωθούν στην επόμενη χρήση 2014 οπότε και θα παγιωποιηθούν.

Παρακάτω, παρατίθενται οι ακόλουθοι αριθμοδείκτες για την καλύτερη κατανόηση της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας.

<u>Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης</u>	<u>31/12/2013</u>		<u>31/12/2012</u>	
1. <u>ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u> ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>671.009,48</u> 5.615.679,25	11,95%	<u>388.201,66</u> 5.304.543,31	7,32%
2. <u>ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u> ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>4.943.199,24</u> 5.615.679,25	88,02%	<u>4.914.754,37</u> 5.304.543,31	92,65%
3. <u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</u> ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	<u>4.687.096,46</u> 928.582,79	504,76%	<u>4.659.082,20</u> 645.461,11	721,82%
4. <u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</u> ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	<u>4.687.096,46</u> 5.615.679,25	83,46%	<u>4.659.082,20</u> 5.304.543,31	87,83%
5. <u>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</u> ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	<u>928.582,79</u> 5.615.679,25	16,54%	<u>645.461,11</u> 5.304.543,31	12,17%
6. <u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</u> ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	<u>4.687.096,46</u> 4.943.199,24	94,82%	<u>4.659.082,20</u> 4.914.754,37	94,80%
7. <u>ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u> ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	<u>671.009,48</u> 928.582,79	72,26%	<u>388.201,66</u> 645.461,11	60,14%
8. <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ</u> ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	<u>-257.107,18</u> 671.009,48	-38,32%	<u>-256.839,45</u> 388.201,66	-66,16%
9. <u>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ</u> ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	<u>616.829,69</u> 764.779,16	80,65%	<u>671.033,46</u> 795.409,17	84,36%
10. <u>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων</u> ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	<u>621.034,20</u> 4.687.096,46	13,25%	<u>671.033,46</u> 4.659.082,20	14,40%
11. <u>ΜΙΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ</u> ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	<u>677.139,20</u> 764.779,16	88,54%	<u>717.759,68</u> 795.409,17	90,24%

### 3. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 4.030.100,00 ευρώ και διαιρείται σε 40.301 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ η κάθε μία.

### 4. Προσωπικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό

### 5. Λογιστικές αρχές

Για την κατάρτιση του ισολογισμού της παρούσης χρήσεως όπως και της συνοδείου Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης, εφαρμόστηκαν οι βασικές λογιστικές αρχές, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και οι οποίες μαζί με άλλες χρήσιμες πληροφορίες, αναφέρονται στο προσάρτημα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων.

### 6. Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Λαμβάνοντας υπόψη τον μεγάλο ανταγωνισμό που υπάρχει στον κλάδο και την γενικότερη δυσμενή οικονομική κατάσταση της οικονομίας, τα παραπάνω ποσοστά μεταβολών, είναι

ιδιαίτερα ικανοποιητικά, η δε δυναμική της Εταιρείας είναι μεγάλη και αποδεδειγμένη μέσα από την μακρόχρονη πορεία της.

#### 7. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Ο κυριότερος κίνδυνος και αβεβαιότητα για την εταιρεία, δεδομένης της παρούσας οικονομικής κατάστασης, είναι το ενδεχόμενο περαιτέρω μείωσης των μισθωμάτων των ενοικιαζόμενων ακινήτων για εμπορική χρήση.

#### 8. Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης, δεδομένου ότι πρόκειται για μια επιχείρηση εκμίσθωσης ακινήτων.

#### 9. Υποκαταστήματα της εταιρείας

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

#### 10. Χρηματοοικονομικά μέσα

Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, της οικονομικής κατάστασης και του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης.

#### 11. Κατεχόμενα από την εταιρεία χρεόγραφα

Η εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα.

#### 12. Ακίνητα της εταιρείας

Η εταιρεία κατέχει δυο ακίνητα στην Θεσσαλονίκη, ένα στην οδό Κομνηνών 1 και ένα στην οδό Ωραιοκάστρου 5 τα οποία εκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα.

#### 13. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία λήξης της χρήσης

Από την λήξη της χρήσης και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης, δεν συνέβη κάποιο σημαντικό γεγονός που θα επέφερε διαφοροποίηση στα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2013, ή που θα είχε επίπτωση στην τρέχουσα οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

#### 14. Πρόταση διανομής αποτελέσματος

Η διάθεση των αποτελεσμάτων της χρήσης προτείνεται να γίνει ως εξής:

##### Πίνακας Διάθεσης Αποτελεσμάτων

	<u>Χρήση 2013</u>	<u>Χρήση 2012</u>
Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσεως	621.034,20	671.033,46
(+) Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (κερδών) προηγούμενων χρήσεων	12.074,50	8.864,29
Σύνολο	633.108,70	679.897,75
(-) Φόρος Εισοδήματος	184.412,26	158.068,97
(-) Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	112.607,68	99.254,28
<b>Κέρδη προς Διάθεση</b>	<b>336.088,76</b>	<b>422.574,50</b>
<b>Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:</b>		
1. Τακτικό αποθεματικό	30.000,00	28.000,00
2. Πρώτο μέρισμα	290.000,00	375.000,00
7. Αμοιβές από ποσοστά μελών διοικητικού συμβουλίου	6.000,00	7.500,00
8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο	10.088,76	12.074,50
	<b>336.088,76</b>	<b>422.574,50</b>

Με την βεβαιότητα τέλος ότι το Δ. Σ. κατέβαλλε κάθε δυνατή και νόμιμη προσπάθεια για την επίτευξη των στόχων της χρήσης 2013 και έπειτα από τις παρασχεθείσες πληροφορίες και επεξηγήσεις σχετικά με την διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων κατά την χρήση 2013, παρακαλούμε όπως εγκρίνετε το σύνολο των υποβαλλόμενων στην γνώμη και κρίση σας οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2013, την κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης 2013, τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων και το προσάρτημα των πληροφοριών και επεξηγήσεων του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920, απαλλάξετε δε τόσο το Διοικητικό Συμβούλιο, όσο και τους ελεγκτές της εταιρείας από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων κατά το έτος 2012 και παρακαλούμε να τεθεί ως έχει και υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας. Τα παριστάμενα μέλη του Δ.Σ. ομόφωνα εγκρίνουν την έκθεση προς την Γενική Συνέλευση.

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από το άρθρο 43α παράγραφος 3 του Κ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο της είναι συνεπές με τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2013.

**Αθήνα, 25 Απριλίου 2014**

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΕΛΕΝΗ Θ. ΜΠΟΥΡΙΤΣΑ  
ΑΔΤ: Ρ 567443

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗ  
ΑΔΤ: ΑΒ 623661

ΜΙΧΑΗΛ Ι. ΛΙΓΝΟΣ  
Α.Μ. ΟΕΕ: 18020 Α΄ΤΑΞΗΣ

#### **ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Δ.Σ. που αποτελείται από 5 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα στις 28 Μαΐου 2014.



PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λ. Κηφισίας 124, 115 26 Αθήνα  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Αθήνα, 28 Μαΐου 2014  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Θ. Μακρής  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.:28 131