

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΝΙΚΟΣ ΓΚΑΛΗΣ
‘ ‘ ΚΕΝΤΡΑ ΝΕΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΕΝΗΛΙΚΩΝ Α.Ε. ‘ ‘

ΠΡΟΣ
ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΓΙΑ ΤΑ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2005.

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας παρουσιάσουμε τις οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2005 ήτοι τον Ισολογισμό, την κατάσταση Αποτελεσμάτων, την κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, την κατάσταση Ταμιακών Ροών και τις σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις μαζί με την παρούσα έκθεση που αφορά τη διαχειριστική περίοδο από 01/01/2005 έως 31/12/2005.

Για την εκπλήρωση των σκοπών του καταστατικού η Εταιρεία έχει μισθώσει από το 1992 αγροτεμάχιο 45 στρεμμάτων ιδιοκτησίας του Δήμου Παλλήνης Χαλκιδικής. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 20ετής και λήγει την 23/12/2011. Με την παραπάνω μίσθωση έχει παραχωρηθεί και η χρήση του γειτονικού γηπέδου ποδοσφαίρου την εποχή που λειτουργεί η κατασκήνωση. Σ' αυτό το αγροτεμάχιο έχουν ανεγερθεί τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις της παιδικής κατασκήνωσης αξίας 1.889.410,43 € που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και :

- 4 οικισμούς δυναμικότητας 900 περίπου παιδιών.
- 10 γήπεδα μπάσκετ με πλήρη φωτισμό.
- 4 γήπεδα ποδοσφαίρου 5x5 με πλαστικό τάπητα (μουντιαλίτο).
- Γήπεδα beach volley, beach soccer
- Θεατράκι - ντίσκο για την ψυχαγωγία των κατασκηνωτών
- Τραπεζαρίες σίτισης και πλήρως εξοπλισμένα μαγειρεία.

Μέσα στη χρήση εκδόθηκε οικοδομική άδεια ξύλινου ανοιχτού αναψυκτηρίου (αρ. αδ. 604/2005) στο χώρο της παραλίας της κατασκήνωσης.

Μετά την λήξη της μίσθωσης τα μόνιμα κτίσματα που θα βρίσκονται εντός του αγροτεμαχίου θα παραμείνουν στην ιδιοκτησία του Δήμου Παλλήνης.

Τα επιπλέον ακίνητα της Εταιρείας που εμφανίζονται κατά την 31/12/2005 είναι:

<u>ΕΙΔΟΣ</u>	<u>ΜΟΝΑΔΑ</u>	<u>ΘΕΣΗ</u>	<u>ΤΙΜΗ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ</u>	<u>ΥΠΕΡΑΞΙΑ</u>	<u>ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/05</u>
ΓΡΑΦΕΙΟ	110 m²	ΑΛ. ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ 31	43.280,50 €	166.623,10	209.903,60
ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ		ΑΛ. ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ 31	18.962,36 €	75.037,64	94.000,00
ΑΓΡΟΣ Ε' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ (245)	10.000 m²	ΘΕΡΜΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	325.077,04 €	281.756,36	606.833,40
ΑΓΡΟΣ Ε' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ (74)	12.000 m²	ΘΕΡΜΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	469.552,46 €	310.447,54	780.000,00
ΑΓΡΟΣ Ε' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ (73)	6.000 m²	ΘΕΡΜΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	190.755,69 €	199.244,31	390.000,00
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ			1.047.628,05 €	1.033.108,95	2.080.737,00

Τα ανωτέρω ακίνητα αναπροσαρμοσθήκαν σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.3229/2004 που παρείχε τη δυνατότητα στις Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χ.Α. να αναπροσαρμόσουν την αναπόσβεστη αξία των κτιρίων και των εδαφικών εκτάσεων στην εύλογη αξία αυτών η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Μέσα στα πλαίσια της προσπάθειας εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων της κατασκήνωσης, η εταιρεία μας πραγματοποίησε επενδύσεις ύψους 98.612,09 € που αφορούν έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, περίφραξη και διαμόρφωση του χώρου της κατασκήνωσης καθώς και της κατασκευής ξύλινου αναψυκτηρίου.

Υπενθυμίζεται ότι η ανέγερση του Κέντρου Φροντίδας Ηλικιωμένων (ΚΕ.Φ.Η.) στον ιδιόκτητο αγρό των 10.000 τ.μ. έχει διακοπεί γιατί κατά τις εκσκαφές διαπιστώθηκε ότι στο οικόπεδο μέχρι βάθους 17,5 μέτρων και σε όλη σχεδόν την επιφάνεια του, είχε επανεπιχωθεί και δεν παρουσίαζε την εφικτή συνοχή που θα επέτρεπαν την απρόσκοπτη έναρξη των εργασιών θεμελίωσης.

Ήδη με την υπ' αριθμόν 28258/1999 απόφαση του, το Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, διέταξε την συντηρητική κατάσχεση κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας των πωλητών του οικοπέδου μέχρι του ποσού των 528.246,52 € (180.000.000 δρχ.) για την εξασφάλιση της απαιτήσεως της εταιρείας, που είναι η επιστροφή από τους πωλητές του τιμήματος του αγορασθέντος οικοπέδου μετά των νόμιμων τόκων και δαπανημάτων.

Επειδή λοιπόν το οικόπεδο κρίθηκε ακατάλληλο, η εταιρεία προχώρησε στην αγορά δύο άλλων συνεχόμενων οικοπέδων 12 και 6 στρεμμάτων στην ίδια περιοχή περίπου και δαπάνησε το ποσό των 765.214,19 € (260.746.736 δρχ.)

Όσον αφορά την ανέγερση του Κέντρου Φροντίδας Ηλικιωμένων στο νέο οικόπεδο η σχετική άδεια οικοδομής εκδόθηκε από την Πολεοδομία την 5 Φεβρουαρίου 2001 με αριθμό 162.

Με την από 18 Ιουλίου 2001 (14^η) Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίστηκε η αναβολή της έναρξης των εργασιών γιατί η Εταιρεία

δεν είχε τα απαραίτητα κεφάλαια για την έναρξη των εργασιών ενώ η πορεία του Χρηματιστηρίου ήταν αρνητική και οι επενδυτές ήταν αρκετά επιφυλακτικοί ώστε να συμμετάσχουν σε αύξηση Κεφαλαίου που θα βοηθούσε την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος.

Η Χρηματοδότηση από τους Τραπεζικούς Οργανισμούς έχει απορριφθεί γιατί το κόστος δανεισμού θα έπληττε σημαντικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και θα ζημίωνε παρά θα ωφελούσε τους μετόχους.

Σήμερα μετά την παρέλευση τεσσάρων ετών από την λήψη της ανωτέρω απόφασης η εταιρία μας θεωρεί ότι οι λόγοι που επέβαλαν την αναβολή της έναρξης εργασιών ανέγερσης του ΚΕ.Φ.Η. τον Ιούλιο του 2001 δεν έχουν εκλείψει αλλά συνεχίζουν να υπάρχουν. Ειδικότερα : η οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα δεν έχει βελτιωθεί, η αγοραστική δύναμη των Ελλήνων βαίνει συνεχώς μειούμενη, η άντληση κεφαλαίων από το Χρηματιστήριο παραμένει δυσχερής ενώ εξίσου δυσβάστακτος είναι και ο τραπεζικός δανεισμός.

Εκτός αυτού στο διάστημα από το 2001 μέχρι σήμερα, παρουσιάστηκε ένας ακόμα λόγος που επιβάλλει την αναβολή της υλοποίησης του επιχειρηματικού μας σχεδίου. Η ιδέα μας αντιγράφηκε και υλοποιήθηκε ήδη από άλλες επιχειρήσεις στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης.

Η ιδέα της κατασκευής ενός πολυτελούς Κέντρου Φροντίδας Ηλικιωμένων Ατόμων, όταν υιοθετήθηκε από την εταιρία μας, το 1997, ήταν πρωτοποριακή. Μάλιστα την εποχή εκείνη δεν υπήρχε αντίστοιχη επιχείρηση σε ολόκληρη την Βόρεια Ελλάδα. Αντιθέτως σήμερα λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης αρκετές μονάδες με αντικείμενο την παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών, ιατρικών και άλλων, αποκλειστικώς σε ηλικιωμένους. Ενδεικτικά αναφέρουμε τις μονάδες που λειτουργούν στους Ταγαράδες και την μονάδα που είναι υπό κατασκευή, σε προχωρημένο μάλιστα στάδιο και πρόκειται να λειτουργήσει στην περιοχή της Θέρμης.

Η λειτουργία επιχειρήσεων αντίστοιχων με τη δική μας στην ίδια μάλιστα περιοχή, στην οποία εμείς σκοπεύουμε να δραστηριοποιηθούμε, είχε ως αποτέλεσμα την απορρόφηση ενός μεγάλου μέρους της ήδη μειωμένης ζήτησης υπηρεσιών παροχής φροντίδας σε ηλικιωμένους. Κατά συνέπεια η ανάπτυξη και της δικής μας μονάδας στο υπάρχον οικονομικό και ανταγωνιστικό περιβάλλον καθιστά αμφίβολη την οικονομική βιωσιμότητα του ΚΕ.Φ.Η., υπό τις παρούσες τουλάχιστον συνθήκες.

Για τους λόγους αυτούς πιστεύουμε ότι η ενδεδειγμένη λύση για το συμφέρον της εταιρίας και για την προστασία των κεφαλαίων των μετόχων μας είναι η εκ νέου αναβολή της ανέγερσης του ΚΕ.Φ.Η.

Άλλωστε η αναμενόμενη βελτίωση του οικονομικού κλίματος τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ευρύτερη περιοχή των Βαλκανίων και η πιθανή εξασφάλιση ενός σημαντικού χρηματικού ποσού από την αναμενόμενη επιτυχή έκβαση του δικαστικού αγώνα της εταιρίας μας εναντίον των πωλητών του ελαττωματικού ακινήτου θεωρούμε ότι μας επιβάλλει την επικύρωση της απόφασης της Γ.Σ. της 18^{ης} Ιουλίου 2001 και την αποχή, μέχρι νεωτέρας, από την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρίας μας.

Μάλιστα η αναβολή αυτή θα μας δώσει τη δυνατότητα να διαπιστώσουμε την βιωσιμότητα των ήδη λειτουργουσών μονάδων παροχής υπηρεσιών προς ηλικιωμένους και την ύπαρξη ή μη αγοραστικού ενδιαφέροντος για την παροχή τέτοιου είδους υπηρεσιών στην περιοχή της Θεσσαλονίκης και της Βόρειας Ελλάδας, ούτως ώστε να αποφασίσουμε σε εύθετο χρόνο και με μεγαλύτερη ασφάλεια για την τύχη του επενδυτικού μας προγράμματος.

Στη χρήση που έληξε η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τα οικονομικά έτη 2001, 2002, 2003 και 2004.

Από τον έλεγχο προέκυψε φόρος εισοδήματος που ανήλθε συνολικά στα 56.634,25 €.

Ο Κύκλος Εργασιών της κρινόμενης χρήσης παρουσιάζει αύξηση περίπου 7,31 % (95.329,64 €), συγκριτικά με την προηγούμενη όπως φαίνεται παρακάτω:

ΕΤΟΣ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ
2004	1.303.852,51 €	-124.995,14 €	3.818.626,92€
2005	1.399.182,15 €	-233.533,12 €	3.585.093,80€

Αυτό οφείλεται κυρίως στη αύξηση της προσέλευσης των κατασκηνωτών από τα έκτακτα κατασκηνωτικά προγράμματα. Παρόλο αυτά η καθαρή θέση της Εταιρείας μειώθηκε κατά 6,12% περίπου.

Επίσης, θα θέλαμε να αναφέρουμε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., με το νέο κανονισμό που τέθηκε σ' εφαρμογή από 28 Νοεμβρίου 2005 δημιούργησε ειδική κατηγορία διαπραγμάτευσης μετοχών με την ονομασία «κατηγορία ειδικών χρηματιστηριακών χαρακτηριστικών» και ένταξε την Εταιρεία μας σ' αυτή την κατηγορία, λόγω χαμηλής παραγωγικότητας. Η Εταιρεία μέσα στα πλαίσια της προσπάθειας της για αύξηση της παραγωγικής δραστηριότητας, τοποθέτησε αντιπροσώπους σε όλες σχεδόν τις μεγάλες πόλεις καθώς και σε χώρες της Ευρώπης όπως Σουηδία, Αλβανία, Σερβία, Πολωνία .

Κατά το διάστημα από τη λήξη της εταιρικής χρήσης μέχρι σήμερα δεν έχει σημειωθεί καμιά ζημία ούτε και έχει προκύψει πιθανότητα για ζημίες πλην των γεγονότων που αναφέρθηκαν πιο πάνω. Το Διοικητικό Συμβούλιο, στην από 1 Φεβρουαρίου 2006 (πρακτικό 259) συνεδρίαση του αποφάσισε την έναρξη διερευνητικής διαδικασίας για την εξεύρεση ενδιαφερόμενων αγοραστών του αγροτεμαχίου με αριθμό 245 Ε' της κτηματικής περιοχής του Δήμου Θέρμης Θεσσαλονίκης.

Τελειώνοντας Κύριοι Μέτοχοι, σας υποβάλουμε για έγκριση τις ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις από 1 Ιανουαρίου 2005 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2005 οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, εγκριθεί και θεωρηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 17 Μαρτίου 2006 (Πρακτικό Νο 261) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή κ. Γεώργιο Ντανά.

Ολοκληρώνοντας θα θέλαμε να προσθέσουμε ότι λόγω ζημιών χρήσεως, η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

Κύριοι Μέτοχοι,

Τα τεθέντα υπόψη σας στοιχεία σας επιτρέπουν να κρίνετε και να εκτιμήσετε τα πεπραγμένα κατά την υπό κρίση περίοδο και στη συνέχεια να συζητήσετε και να αποφασίσετε για την έγκριση αυτών, μαζί με τα υπόλοιπα θέματα της Ημερησίας Διατάξεως.

Θεσσαλονίκη 17-3-2006
Ο Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΚΑΛΗΣ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Δ.Σ. που αποτελείται από 5 σελίδες, είναι αυτή που αναφέρεται στο Πιστοποιητικό Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 20/3/2006.

Αθήνα, 20/3/2006

Ο Ορκωτός Λογιστής

ΟΡΚΩΤΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ-ΕΛΕΓΚΤΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤ. ΝΤΑΝΑΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 14151
Σ.Ο.Λ. Α.Ε.Ο.Ε.
Φωκ. Νέγρη 3 – Αθήνα 11752
ΤΗΛ. 210.8629835 -210.8624549