

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Της εταιρίας

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΒΙΟΝΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΙΛΚΙΣ Α.Ε.

με ΑΦΜ. 099141922 – Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. : 14505135000

**ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ
1/1/2019 – 31/12/2019**

Προς

Την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι, έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150, του ν. 4548/2018, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2019 και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

Σημειώνουμε ότι η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

1. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η εταιρεία ΔΙ.ΒΙ.ΠΕ.Κ. Α.Ε. ιδρύθηκε το 1999 και εδρεύει στο Επιχειρηματικό Πάρκο Κιλκίς.

Σκοπός της Εταιρείας ως Φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου Κιλκίς σύμφωνα με το Ν.3982/2011 είναι η Διοίκηση και Διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π) Κιλκίς. Στον σκοπό αυτό περιλαμβάνεται κάθε πράξη που αποβλέπει στη διοίκηση και διαχείριση της ΒΙ.ΠΕ., στην ανάπτυξη και εύρυθμη λειτουργία της και ιδίως την συντήρηση και λειτουργία των κοινοχρήστων και κοινόκτητων χώρων και οικοδομημάτων, την ανάληψη πρωτοβουλιών για την περαιτέρω βελτίωση και ανάπτυξη της υποδομής του ΕΠ και στην ανάπτυξη νέων υπηρεσιών και πρωτοβουλιών.

Το κύριο αντικείμενό της είναι η Διαχείριση της ΒΙ.ΠΕ. Κιλκίς, ενώ έσοδά προκύπτουν κι από τη δραστηριότητα της εταιρείας στην εμπορία καυσίμων μέσω του πρατηρίου υγρών καυσίμων που διαθέτει εντός της ΒΙ.ΠΕ.

2. Δομή εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας

Η Εταιρία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, που αποτελείται από 9 μέλη. Τα 5 μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας για τριετή θητεία. Στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας μετέχουν επίσης ένας εκπρόσωπος του Δήμου Κιλκίς, ένας εκπρόσωπος της αιρετής Περιφερειακής Ενότητας Κιλκίς, ένας εκπρόσωπος του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Κιλκίς και ένας εκπρόσωπος της Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε.. Τα μέλη αυτά του Δ.Σ. και οι νόμιμοι αναπληρωτές τους διορίζονται με αποφάσεις των φορέων, τους οποίους εκπροσωπούν για την ίδια παραπάνω τριετή θητεία.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του και συνεδριάζει στην έδρα της εταιρείας ή οποιουδήποτε μετόχου ή με τηλεδιάσκεψη και τηρούνται πρακτικά όπως και στη Γενική Συνέλευση.

Η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε έλεγχο από ορκωτούς Λογιστές και δεν διαθέτει ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου. Είθισται ωστόσο το Δ.Σ. να αναθέτει τη διαδικασία του Εσωτερικού Ελέγχου σε ελεγκτές των μετόχων, οι οποίοι για λόγους ανεξαρτησίας και διαφάνειας αντικαθίστανται κάθε 2 έτη.

3. Οικονομική θέση της εταιρίας

Κύκλος εργασιών

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Διαφορά</u>	
Εμπορευμάτων	539.452 €	584.236 €	-44.784 €	-7,67%
Υπηρεσιών	725.136 €	714.581 €	10.555 €	1,48%
	1.264.588 €	1.298.817 €	-34.229 €	-2,64%

Η Εταιρεία κατέγραψε μείωση του κύκλου εργασιών της στις πωλήσεις εμπορευμάτων (καύσιμα) λόγω της μειωμένης ζήτησης αλλά και τη μείωση των τιμών των καυσίμων.

Στον τομέα των Υπηρεσιών, είχε αποφασιστεί από τη διοίκηση η μείωση των χρεώσεων προς τους εγκατεστημένους μέσω της μείωσης του κόστους. Τελικά καταγράφηκε αύξηση κατά 10.500€ καθώς περιλαμβάνεται και το έκτακτο έσοδο από την κατασκευή γεώτρησης για λογαριασμό της εταιρείας Γιούριμακ, της τάξης των 56.500€, το οποίο της χρεώθηκε αποκλειστικά.

Αποτέλεσμα χρήσεως

Τα Αποτελέσματα προ φόρων για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε κέρδη 65.074€ έναντι 7.554€ το 2018 παρουσιάζοντας σημαντική βελτίωση κατά 57.520.€ (περιλαμβάνοντας ωστόσο και το έσοδο της γεώτρησης της Γιούριμακ, που ενώ σαν έσοδο καταγράφηκε εξ' ολοκλήρου στο 2019, το κόστος κατασκευής θα αποσβεστεί σε βάθος 25ετίας).

Άλλες Σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της χρήσης 2018

Το **Κόστος πωλήσεων** για το 2019 ανέρχεται σε 1.119.248€ έναντι 1.225.554€ το 2018 παρουσιάζοντας μείωση κατά 8,67%, λόγω της μειωμένης αγοράς εμπορευμάτων αλλά και της μείωσης του κόστους των υπηρεσιών.

Ο **Φόρος Εισοδήματος** διαμορφώθηκε σε 19.073€ το 2019 από 9.098€ που ήταν το 2018.

Τα **Αποθέματα** ανέρχονται σε 46.071€ ή 5,74% του συνολικού Ενεργητικού από 47.862€ ή 6,15% το 2018.

Οι **Απαιτήσεις από πελάτες** ανέρχονται σε 341.035€ ή 42,52% του συνολικού Ενεργητικού από 308.757€ ή 39,65% το 2018.

Τα **Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα** της 31/12/2019 εμφανίζονται μειωμένα κατά 46,70% και διαμορφώθηκαν σε 165.031€ έναντι 309.603€ την προηγούμενη χρήση λόγω των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά το 2019.

Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία

Το 2019, η Εταιρεία διενέργησε επενδύσεις κι αγορές της τάξης των 149.648,80€

Τα σημαντικότερα από τα στοιχεία αυτά είναι :

- Αγορά τρακτέρ με πλατφόρμα, καταστροφέα κλαδιών, βούρτσα κι εκχιονιστικό μαχαίρι (62.600€)
- Σύστημα αυτοματισμού ΜΚΑ (10.000€)
- Μοτέρ Αντ/σίου ύδρευσης (4.508€)
- Κατασκευή γεώτρησης Γιούριμακ (66.385€)

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

α) EBITDA

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 80.092€ έναντι 20.402€ το 2018.

β) Χρηματοοικονομικοί δείκτες

α. Οικονομικής Διαρθρώσεως		2019	2018
1.	«Κυκλοφορούν» ενεργητικό	584.968,74	696.053,11
	Σύνολο ενεργητικού	801.970,36	778.771,07
	Ποσοστό	72,94%	89,38%
2.	Ίδια κεφάλαια	671.122,84	625.121,98
	Σύνολο υποχρεώσεων	100.444,03	125.880,19
	Ποσοστό	668,16%	496,60%
3.	Ίδια κεφάλαια	671.122,84	625.121,98
	Πάγιο ενεργητικό	217.001,62	82.717,96
	Ποσοστό	309,27%	755,73%
4.	«Κυκλοφορούν» ενεργητικό	584.968,74	696.053,11
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	100.444,03	125.880,19
	Ποσοστό	582,38%	552,95%
5.	Κεφάλαιο κινήσεως	484.524,71	522.310,75
	«Κυκλοφορούν» ενεργητικό	584.968,74	696.053,11
	Ποσοστό	82,83%	75,04%
β. Αποδόσεως και Αποδοτικότητας		2019	2018
6.	Καθαρά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως	46.000,86	-1.543,18
	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών	1.264.587,89	1.298.816,68
	Ποσοστό	3,64%	-0,12%
7.	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	65.073,98	7.554,42
	Ίδια κεφάλαια	671.122,84	625.121,98
	Ποσοστό	9,70%	1,21%
8.	Μικτά αποτελέσματα	65.726,68	8.218,32
	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών	1.264.587,89	1.298.816,68
	Ποσοστό	5,20%	0,63%
9.	Μικτά αποτελέσματα	65.726,68	8.218,32
	Κόστος πωλήσεων αποθεμάτων και υπηρεσιών	1.119.248,32	1.225.553,93
	Ποσοστό	5,87%	0,67%
10.	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών	1.264.587,89	1.298.816,68
	Ίδια κεφάλαια	671.122,84	625.121,98
	Ποσοστό	188,43%	207,77%

5. Κίνδυνοι

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι:

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας που αντιμετωπίζει η εταιρεία είναι περιορισμένος και οφείλεται στην «εποχικότητα» των εισπράξεων. Για την αντιμετώπιση αυτού, διατηρεί υψηλά ταμειακά διαθέσιμα και έχει ανοικτές γραμμές πιστώσεων με τράπεζες για την περίπτωση προσωρινής (βραχυπρόθεσμης) λήψης χρηματοδότησης. Η εταιρεία στο τέλος της χρήσεως δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις και χαίρει υψηλής αξιοπιστίας τόσο έναντι των Τραπεζών, όσο και έναντι των προμηθευτών της. Η υφιστάμενη χρηματοοικονομική διάρθρωση όπως και η απρόσκοπτη εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας δεν προδιαγράφουν ισχυρό και συστηματικό κίνδυνο ρευστότητας. Επισημαίνεται ότι το κονδύλι των Ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων ανέρχεται στο 20,58% του συνόλου του ενεργητικού.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο αφορά κυρίως απαιτήσεις από πελάτες.

Παρότι η Εταιρεία έχει συγκέντρωση 65% του τζίρου της σε 3 από τα συμβαλλόμενα μέρη της (ΑΛΟΥΜΥΛ, ΚΟΝΒΑ, ΚΛΕΜΑΝ), δεδομένου του μεγέθους και της πορείας των εταιρειών δεν διατρέχει άμεσο κίνδυνο. Το υπόλοιπο 35% έχει μεγαλύτερη διασπορά.

Οι λιανικές πωλήσεις πραγματοποιούνται τοις μετρητοίς, μέσω χρεωστικών ή και πιστωτικών καρτών, ενώ αναφορικά με τις χονδρικές πωλήσεις η Εταιρεία, με βάση τις εσωτερικές αρχές λειτουργίας της, χορηγεί πίστωση, εξετάζοντας κατά περίπτωση την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών. Σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ένδειξη επισφάλειας των απαιτήσεων διενεργούνται σχετικές απομειώσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος και κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων

Δεν υφίσταται

6. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία ως φορέας διαχείρισης του ΕΠ Κιλκίς έχει αυξημένο ρόλο στην προστασία του περιβάλλοντος ως παραγωγός αποβλήτων αλλά και ως ελεγκτικό όργανο για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Οι υποχρεώσεις της εταιρείας προκύπτουν από την Ανανέωση – Τροποποίηση - Κωδικοποίηση των εγκεκριμένων Περιβαλλοντικών Όρων του Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΠ) Κιλκίς (Ανανέωση – Τροποποίηση - Κωδικοποίηση της ΚΥΑ 116989/02-06-2006). Για την εφαρμογή αυτών έχει οργανωθεί τμήμα παρακολούθησης και εφαρμογής των περιβαλλοντικών όρων του ΕΠ Κιλκίς από εξειδικευμένο προσωπικό.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη του ΕΠ Κιλκίς σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

- Εποπτεία περιβαλλοντικού αποτυπώματος εγκατεστημένων εταιριών (δημιουργία περιβαλλοντικού αρχείου εταιριών)
- Διάθεση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων της κεντρικής Μονάδας Καθαρισμού Αποβλήτων (ΜΚΑ) σε εξουσιοδοτημένη εταιρία (διετής σύμβαση με την εταιρία BIOSOLIDS).
- Διάθεση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων της ΜΚΑ σε παρακείμενο ρέμα (σύμφωνα με εγκεκριμένη άδεια διάθεσης αποβλήτων)
- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη νέων συστημάτων και παρακολούθηση αυτών στην ΜΚΑ και το Κεντρικό Αντλιοστάσιο.
- Έλεγχος ατμοσφαιρικής ρύπανσης ΕΠ Κιλκίς

- Έλεγχος ακουστικών παραμέτρων ΕΠ Κιλκίς
- Διάθεση αστικών απορριμμάτων στο ΧΥΤΑ Κιλκίς
- Δεντροφύτευση κεντρικού δρόμου ΕΠ Κιλκίς
- Διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων ΕΠ Κιλκίς
- Χορτοκόψιμο και καθαριότητα κοινόχρηστων χώρων ΕΠ Κιλκίς

7. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία στη χρήση 2019 απασχολούσε κατά μέσο όρο 12 άτομα, με σχέση εξαρτημένης εργασίας. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα, καθώς μία εκ των βασικών προτεραιοτήτων της Εταιρείας είναι η διατήρηση και η ενίσχυση του κλίματος εργασιακής ειρήνης και η διαρκής βελτίωση και αναβάθμιση των συνθηκών εργασίας, ώστε να επιτυγχάνεται η μεγίστη δυνατή αξιοποίηση σε παραγωγικό επίπεδο του ανθρωπίνου δυναμικού. Η Εταιρεία μεριμνά για την λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων και την υιοθέτηση πρακτικών, προκειμένου να συμμορφώνεται πλήρως και απολύτως με τις ισχύουσες διατάξεις της εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας.

8. Προβλεπόμενη πορεία

Με δεδομένη την διαφαινόμενη διατήρηση του υφιστάμενου αρνητικού κλίματος, η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και προσαρμόζει τις κινήσεις, ενισχύοντας διαρκώς την ανταγωνιστικότητα και την αποτελεσματικότητα της.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για το 2020 είναι η διατήρηση των χρεώσεων στα Κοινόχρηστα στο επίπεδο του 2019, έχοντας παράλληλα προγραμματίσει και νέες επενδύσεις. Σχετικά με τις Πωλήσεις καυσίμων, και με βάση τα μέχρι τώρα στοιχεία, το 2020 θα κυμαίνεται βελτιωμένο του 2019 σε όγκο πωλήσεων, ως συνέπεια της απόφασης της Διοίκησης να διατηρήσει χαμηλά τις τιμές ώστε να εξυπηρετήσει τους εγκατεστημένους.

Επίσης σημειώνουμε ότι:

Μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως και τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας.

9. Ερευνητική δραστηριότητα

Η εταιρεία δεν πραγματοποιήσει δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2019

10. Συμμετοχές

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 αποκτήθηκαν από την εταιρεία 3.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1€ έκαστη, για τη συμμετοχή κατά 3% στο μ.κ. της INWASTE S.A. (μονάδα σταθεροποίησης λυματολάσσης).

11. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα

ΒΙ.ΠΕ. Κιλκίς, 24.06.2020

