

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«MULTIPART ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΑ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Προς την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρίας

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2013. Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013 είναι η πεντηκοστή τρίτη για την εταιρία.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, όπως και εκείνες τις προηγούμενης χρήσης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρίας «Δρομέας Ακινήτων Α.Ε.», με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, η οποία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με έδρα την Αθήνα Αττικής και κατέχει το 66,48% του μετοχικού κεφαλαίου.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση εταιρίας

Η Multipart A.E. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρίες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 20.000 τ.μ. και 6 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα.

Η εταιρία δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

- Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία .
- Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.
- Γνήσια ανταλλακτικά Daihatsu , έχοντας ο όμιλος τη συνολική διαχείριση της μάρκας Daihatsu για την Ελλάδα.
- Γνήσια ανταλλακτικά Mahindra έχοντας ο όμιλος τη συνολική διαχείριση της μάρκας Mahindra για την Ελλάδα.
- Για λογαριασμό της <<ΤΟΥΟΤΑ Ελλάς>> παρέχει υπηρεσίες 3PL για ανταλλακτικά προετοιμασίας αυτοκινήτων & αξεσουάρ

Επίσης η εταιρία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας , εκμισθώνοντας μέρος των εγκαταστάσεων της στην Ελευσίνα , σε τρίτους με μακροχρόνια λειτουργική μίσθωση.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της εταιρίας επηρεάστηκαν από τις επικρατούσες δυσμενείς συνθήκες της Ελληνικής οικονομίας και το αρνητικό κλίμα της αγοράς.

Οι αμυντικοί μηχανισμοί της διοίκησης που τέθηκαν σε εφαρμογή και αφορούσαν κυρίως τη μείωση του λειτουργικού κόστους αντιστάθμισαν σημαντικά τη κάμψη του κύκλου εργασιών.

Επιπλέον η συνεχής δημιουργία θετικών ταμιακών ροών είχε ως αποτέλεσμα τη σταδιακή μείωση του τραπεζικού δανεισμού και τον περιορισμό του χρηματοοικονομικού κόστους της εταιρίας.

Η δραματική κάμψη των αγοραίων τιμών των ακινήτων στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης , η μεγάλη προσφορά και η ανεπαρκής ζήτηση επηρέασαν αρνητικά την αξία της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας της εταιρίας.

Απολογιστικά για την εταιρία ο κύκλος εργασιών περιορίστηκε κατά 9,05% την τρέχουσα χρήση έναντι της προηγούμενης, το περιθώριο μικτού κέρδους διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 29,75% , έναντι 29,82% στην προηγούμενη χρήση και τα κέρδη προ φόρων , τόκων , αποσβέσεων & επιμέτρησης της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας στην εύλογη αξία περιορίστηκαν σε 1067 χιλ. ευρώ στην τρέχουσα χρήση, έναντι 1283 χιλ ευρώ την προηγούμενη χρήση.

Οι ενέργειες της διοίκησης είχαν σαν αποτέλεσμα τον περιορισμό των λειτουργικών της δαπανών στη τρέχουσα χρήση. Συγκεκριμένα το λειτουργικό κόστος μειώθηκε έναντι εκείνου της προηγούμενης χρήσης κατά 372 χιλ. ευρώ και ποσοστό μείωσης 7,54%.

Η δημιουργία θετικών λειτουργικών ταμιακών ροών που ανήλθαν στις 766 χιλ. € είχαν σαν αποτέλεσμα την μείωση του τραπεζικού δανεισμού κατά 816 χιλ και την μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά 542 χιλ. € .

Τέλος η αξία της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας της εταιρίας την 31.12.2013 διαμορφώθηκε σε 5,7 εκατ. ευρώ αντί 6,8 εκατ. ευρώ την 31.12.2012, σαν αποτέλεσμα της αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας , όπως διαμορφώθηκε από την αποτίμηση που έγινε από Ορκωτούς Εκτιμητές , επιβαρύνοντας το λειτουργικό αποτέλεσμα κατά 1,98 εκατ. ευρώ για την χρήση 2013, έναντι αρνητικής επίδρασης στο αποτέλεσμα κατά 819 χιλ. ευρώ , τη χρήση 2012 .

Το ζημιογόνο αποτέλεσμα της εταιρίας και η αρνητική οικονομική συγκυρία , δεν αφήνει περιθώρια τήρησης της μερισματικής πολιτικής του Ομίλου.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2013, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης της Εταιρίας μας:

	2013	2012
Δείκτες Αποδοτικότητας		
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	-10,41%	-7,93%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	-7,61%	-6,66%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	29,75%	29,82%
Δείκτες Δανειακής Επιβάρυνσης		
Ξένα προς Ίδια Κεφάλαια	30,97	11,96
Τραπεζικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	24,8	9,9
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης		
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία / Σύνολο Ενεργητικού	51,95%	50,83%
Ενσώματα Πάγια & Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία / Ίδια κεφάλαια	14,29	6,20
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Τρέχουσες Υποχρεώσεις	0,74	0,78
Δείκτες κυκλοφοριακής ταχύτητας		
Κυκλοφοριακή ταχύτητα Αποθεμάτων (Απόθεμα / Κόστος πωληθέντων)*365	191,6	161,3
Κυκλοφοριακή ταχύτητα Απαιτήσεων (Απαιτήσεις / Πωλήσεις)*365	101,9	105,7

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

Τα υποκαταστήματα και οι εγκαταστάσεις της Εταιρίας μας είναι τα κάτωθι:

- ΕΔΡΑ / ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ : 23^ο χιλ. Ν.Ε.Ο.Α.Κ. - Ελευσίνα (μισθωμένο ακίνητο με leasing)
- ΥΠΟΚ/ΜΑ Α': Μοναστηρίου 167 – Θεσσαλονίκη (μισθωμένο ακίνητο)
- ΥΠΟΚ/ΜΑ Β': Δωδώνης 36 – Ιωάννινα (μισθωμένο ακίνητο)
- ΥΠΟΚ/ΜΑ Γ': Ι. Κακριδή 4 – Ηράκλειο Κρήτης (μισθωμένο ακίνητο)
- ΥΠΟΚ/ΜΑ Δ: Ολυμπιονικών 75α Λαμία (μισθωμένο ακίνητο)

- ΥΠΟΚ/ΜΑ Ε: Ευδόξου 73β Ν. Κόσμος – Αθήνα (μισθωμένο ακίνητο)

Η εταιρία από το τρέχον έτος εφαρμόζει τα διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα ISO 9001 και OHSAS 18001 αποδεικνύοντας την δέσμευσή της για καλύτερη ποιότητα στις υπηρεσίες που παρέχει για την ικανοποίηση των πελατών της καθώς και τις καλύτερες συνθήκες εργασίας για τους εργαζομένους της.

Από τη λήξη της χρήσης μέχρι σήμερα δεν συνέβησαν γεγονότα που να μπορούν να προκαλέσουν σοβαρές ζημιές στην Εταιρία μας, είτε να επηρεάσουν αισθητά την πορεία των εργασιών της.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους , όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρίας.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες της εταιρίας σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους , που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) του ακινήτου της εταιρίας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις της και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της εταιρίας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων , προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της εταιρίας κατά € 57 χιλ για το έτος 2013 και κατά € 69 χιλ για το 2012.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα .

Επίσης σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του , αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η εταιρία συνεργάζεται με σημαντικούς οίκους του εσωτερικού και εξωτερικού ,προωθώντας τα προϊόντα τους στην εγχώρια αγορά. Με τον τρόπο αυτό η εταιρία έχει επιτύχει υψηλή ανταγωνιστικότητα για τα είδη που εμπορεύεται , εμπλουτίζοντας την ποικιλία και την ποιότητα των προϊόντων της.

Η εταιρία για την άμεση ικανοποίηση των πελατών της και την αντιμετώπιση του μεγάλου και διαρκώς εντεινόμενου ανταγωνισμού, είναι υποχρεωμένη να διατηρεί αυξημένη γκάμα εμπορευμάτων και σε ποσότητες ικανές να ανταποκριθεί σε κάθε ζήτηση. Η διατήρηση υψηλών αποθεμάτων έχει ευεργετικά αποτελέσματα στην περίπτωση αυξητικής τάσης των τιμών ενώ εγκυμονεί κινδύνους σε ενδεχόμενη πτώση.

Η διοίκηση και φέτος έχει στοχοθετήσει την σταδιακή μείωση των αποθεμάτων της ,μέσα στα πλαίσια που δεν θα επηρεάζουν την ικανοποίηση κάθε ενδεχόμενης ζήτησης και την ανταγωνιστικότητά της, προκειμένου να περιορίσει το μέγεθος του παραπάνω κινδύνου.

Περαιτέρω η ικανοποιητική ρευστότητα και τα αχρησιμοποίητα εγκριθέντα τραπεζικά πιστωτικά όρια που έχει στη διάθεσή της η εταιρία, την θωρακίζουν από τους κινδύνους που ενέχει η πώληση των συγκεκριμένων αποθεμάτων σε μη ικανοποιητικά επίπεδα μικτού κέρδους , σε ενδεχόμενη παρατεταμένη πτώση των τιμών τους.

Η εταιρία δεν έχει κάποια αξιολογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές , δεδομένου ότι κανένας προμηθευτής δεν την προμηθεύει με εμπορεύματα σε ποσοστό μεγαλύτερο του 11% των συνολικών της αγορών.

Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των αποθεμάτων λόγω φυσικών καταστροφών , κλοπών κλπ η εταιρία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος αξιολογείται ως ιδιαίτερα χαμηλός δεδομένου ότι η συντριπτική πλειοψηφία των συναλλαγών της εταιρίας είναι σε ευρώ, οι συναλλαγές δε σε άλλα νομίσματα είναι μικρής αξίας.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Στο χρηματοπιστωτικό τομέα η εταιρία συνεργάζεται με Ελληνικές τράπεζες. Πολιτική της εταιρίας είναι να διατηρεί το σύνολο των δανείων της , βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων , με μεταβλητό επιτόκιο. Έτσι η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο ταμιακών εκροών σε περιόδους αύξησης των επιτοκίων. Το κόστος δανεισμού

δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων κατά € 204 χιλ για το 2013 και κατά € 212 χιλ για τη χρήση 2012.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η εταιρία διατηρεί επαρκή ρευστότητα για την εμπρόθεσμη εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων ορίων χρηματοδοτήσεων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος , είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας για την εταιρία σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου , η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων , όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης.

Λόγω της μεγάλης διασποράς που παρουσιάζει η πελατειακή βάση της εταιρίας , δεν υφίσταται κίνδυνοι εξάρτησης από μερίδα πελατών της καθώς κανένας πελάτης δεν απορροφά πάνω από το 2,8% του κύκλου εργασιών της.

Στην ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού , η διοίκηση εξετάζοντας κάθε σχετική πληροφορία και ένδειξη , προχώρησε στο σχηματισμό ικανών προβλέψεων για τυχόν ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις που ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες , ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και στις αχρησιμοποίητες εγκεκριμένες τραπεζικές πιστώσεις.

Στις περιπτώσεις αυτές ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από την αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του με την εταιρία.

Για την ελαχιστοποίηση αυτού του κινδύνου , η εταιρία φροντίζει να έχει ικανοποιητική ρευστότητα μέσω της δημιουργίας θετικών λειτουργικών ταμιακών ροών και να συναλλάσσεται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η εταιρία με ιδιαίτερη ευαισθησία για τη προστασία του περιβάλλοντος είναι από τις πρώτες εταιρίες στο κλάδο της που έχει ενταχθεί είτε ως μέτοχος είτε ως ενεργό μέλος σε συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων και συσκευασιών με σκοπό τη πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αυτών και την ουσιαστική αξιοποίηση των αποβλήτων συσκευασίας.

Συγκεκριμένα η εταιρία συμμετέχει :

- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών
- στο σύστημα συλλογικής εναλλακτικής διαχείρισης συσκευασιών
- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων λιπαντικών ελαίων
- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης των αποβλήτων συσκευασιών λιπαντικών.

Η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση της εταιρίας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις , που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της.

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2014

Λόγω του ρευστού κλίματος της ελληνικής αγοράς η εταιρία μας θα συνεχίσει τη προσπάθεια περιορισμού του λειτουργικού της κόστους και τη συνέχιση της προσπάθειας επίτευξης θετικών λειτουργικών ταμιακών ροών και στη νέα χρήση. Βασική επιδίωξη της εταιρίας για το 2014 είναι η αύξηση των πωλήσεων και η επαναφορά της στη κερδοφορία.

Τελειώνοντας σημειώνουμε ότι από την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων μέχρι την ημερομηνία που συντάχθηκε η έκθεση αυτή , δεν έχει συμβεί κάποιο σημαντικό γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει την πορεία της εταιρίας. Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.

Ελευσίνα, 2 Ιουνίου 2014

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΙ 576564

Βεβαιώνεται ότι η έκθεση αυτή που αποτελείται από 8 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου χρήσεως 2013 που χορήγησα στις 6 Ιουνίου 2014.

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



Κώστας Ι. Ρούσσος

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16801

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

