

ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΧΡΗΣΕΩΣ 2015

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΑΘΗΝΑΙ

ΜΑΙΟΣ 2016

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρίας	3
2. Οικονομική θέση της Εταιρίας	3
3. Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	4
4. Κυκλοφορούν Ενεργητικό	6
5. Καθαρή Θέση - διάθεση κερδών.....	6
6. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6
7. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	6
8. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας, κίνδυνοι	7
9. Διαθέσιμο συνάλλαγμα.....	7
10. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από την λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας εκθέσεως.	7

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΧΡΗΣΕΩΣ 2015

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

(Από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2015)

Κύριοι Μέτοχοι

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 1/1-31/12/2015 της εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρίας

Κατά την χρήση 2015 η εταιρία συνέχισε με θετικό ρυθμό την δραστηριότητα της που είναι η διαχείριση με εκμίσθωση του ακινήτου της που βρίσκεται στην οδό Μιχαλακοπούλου 48.

Τα συμβόλαια εκμίσθωσης του ακινήτου υλοποιήθηκαν ομαλά και τα ενοίκια εισπράττονται κανονικά.

Η Εταιρία από την χρήση 2005 τηρεί τα λογιστικά της βιβλία και συντάσσει τις οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Το σύνολο των εσόδων της 23ης εταιρικής χρήσης (1/1-31/12/2015) ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 1.040.465,55 ήτοι (έσοδα από ενοίκια Ευρώ 1.010.726,49 και έσοδα κεφαλαίων Ευρώ 29.739,06), έναντι του ποσού των Ευρώ 1.164.477,94 της προηγούμενης χρήσης. Τα αποτελέσματα χρήσεως μετά από φόρους της Εταιρίας ανήλθαν σε κέρδη Ευρώ 323.154,15, έναντι κερδών Ευρώ 261,94 της προηγούμενης χρήσης.

2. Οικονομική θέση της Εταιρίας

Η Οικονομική κατάσταση της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2015 κρίνεται ικανοποιητική, η συνοπτική εικόνα της εξέλιξης των οικονομικών της μεγεθών έχει ως κατωτέρω:

➤ **Βασικά μεγέθη**

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	20.973.176,58	21.152.371,70
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.326.729,91	1.655.658,73
Ενεργητικό	<u>23.299.906,49</u>	<u>22.808.030,43</u>
Καθαρή θέση	23.227.943,42	22.772.842,07
Υποχρεώσεις	71.963,07	35.188,36
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	<u>23.299.906,49</u>	<u>22.808.030,43</u>
Σύνολο εσόδων	1.040.465,55	1.164.477,94
Σύνολο εξόδων	<u>(589.635,38)</u>	<u>(1.163.977,98)</u>
Κέρδη χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος	450.830,17	499,96
Φόρος εισοδήματος	<u>(127.676,02)</u>	<u>(238,02)</u>
Καθαρά κέρδη μετά από το φόρο εισοδήματος	<u>323.154,15</u>	<u>261,94</u>

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τη διάταξη του άρθρου 44α του κωδ. Ν. 2190/1920, μετά από συζήτηση αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, την διανομή των καθαρών κερδών χρήσεως (μετά το φόρο) ως κατωτέρω:

	<u>2015</u>
Υπόλοιπο αποτελεσμάτων χρήσεως μετά από φόρους ΠΛΕΟΝ:	323.154,15
Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων	1.796.764,11
Κέρδη προς Διάθεση	<u>2.119.918,26</u>
Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΕΧΕΙ ΩΣ ΕΞΗΣ:	
Τακτικό Αποθεματικό	16.200,00
Μέρισμα χρήσεως	--
Υπόλοιπο κερδών εις νέον	<u>2.103.718,26</u>

3. Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό

Ι) Πάγιο Ενεργητικό

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΩΣ 31/12/2015

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ 31/12/2015	ΑΠΟΣ/ΘΕΝΤΑ ΕΩΣ 31/12/2014	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΘΕΝΤΑ ΕΩΣ 31/12/2015	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2015
Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση	21.435.888,67	3.667.929,83	302.334,71	3.970.264,54	17.465.624,13
Μηχανήματα	57.587,32	42.894,97	1.017,43	43.912,40	13.674,92
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	2.093,11	2.093,08	--	2.093,08	0,03
Άυλα πάγια στοιχεία	3.495,00	3.495,00	--	3.495,00	--
ΣΥΝΟΛΟ	21.499.064,10	3.716.412,88	303.352,14	4.019.765,02	17.479.299,08

Προς πληρέστερη ενημέρωση για το κτήριο θέτομε υπόψη σας και τα εξής στοιχεία:

Το κτήριο το οποίο εκμισθώνει η Εταιρία, βρίσκεται στην οδό Μιχαλακοπούλου αριθ. 48 και έχει οικοδομηθεί επί οικοπέδου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών 1.881,61 και περιήλθε σ' αυτή δυνάμει του υπ' αριθμόν 37379/10-7-1992 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου.

Το οικόπεδο είχε αξία κτήσεως ευρώ 523.870,87 η οποία αναπροσαρμόσθηκε:

1) Την 31/12/2000 με βάση τις διατάξεις των άρθρων 20-27 του Ν.2065/92, κατά Ευρώ 209.548,35 και 2) την 31/12/2003 στην εύλογη αξία κατά Ευρώ 10.735.900,78, δυνατότητα που παρέχεται από τον Ν. 3229/2004.

Έτσι η τελική αξία του οικοπέδου την 31/12/2013 διαμορφώθηκε σε Ευρώ 11.469.320,00.

Το ακίνητο έχει οικοδομηθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 357/92 αδείας οικοδομής την οποία εξέδωσε η Πολεοδομία Αθηνών στις 14/4/1992 όπως ισχύει μετά την 653/96 αναθεώρηση, που έγινε στις 27/6/1996. Η οικοδομή έχει εμβαδό συνολικώς μέτρων τετραγωνικών 15.077 και αποτελείται από πέντε υπόγειο, ισόγειο, επτά ορόφους και δώμα.

Η αποπεράτωση του κτηρίου έγινε τον Οκτώβριο 2002.

Το συνολικό κόστος κατασκευής του κτηρίου ανήλθε σε ευρώ 9.885.299,70. Την 31/12/2003 έγινε αναπροσαρμογή της αξίας του στην εύλογη αξία και προέκυψε υπεραξία ευρώ 34.417,76 (Ν.3229/2004). Η τελική αξία του κτηρίου μετά τις προσθήκες διαμορφώθηκε την 31/12/2015 σε Ευρώ 9.966.568,67.

Από 1/11/2002 άρχισε η μίσθωση του κτηρίου στην ALPHA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ (σήμερα AXA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ), σύμφωνα με ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης από 16/12/02 στην οποία εκμισθώθηκαν συνολικά 3.819,60 μ² εκ της ανωδομής και του Ισογείου ως και 20 θέσεις parking στο Β υπόγειο, το μηνιαίο μίσθωμα την 01.12.2014 διαμορφώθηκε σε 70.000,00.

Από 2/6/2004 εκμισθώθηκαν στην ABC FACTORS, θυγατρική εταιρία του Ομίλου, 1.316,50 μ² της ανωδομής και έξι (6) θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στο Β υπόγειο, με μηνιαίο μίσθωμα την 31/12/2012 Ευρώ 6.625,85.

Οι υπόγειοι χώροι εκμισθώνονται στην εταιρία «CITIZEN ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Α.Ε.» με το από 23/12/2013 συμφωνητικό μίσθωσης, με μηνιαίο μίσθωμα από 1/3/2015 Ευρώ 7.239,39.

II) Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από συμμετοχές στις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank, Ιονική Ξενοδοχειακή και Alpha Αστικά Ακίνητα.

Στην χρήση 2014, η αποτίμηση της συμμετοχής στην Ιονική Ξενοδοχειακή, έγινε με βάση μελέτη αποτίμησης που διενεργήθηκε με την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), σύμφωνα με την οποία η εκτιμώμενη εύλογη αξία της συμμετοχής ανέρχεται σε ευρώ 2.156.247,86. Η χρηματιστηριακή αξία της ανωτέρω συμμετοχής την 31.12.2014 η οποία ανήλθε σε ευρώ 1.822.164,25, θεωρήθηκε μη αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας, λόγω του πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών και του εξαιρετικά χαμηλού ποσοστού που κατέχει το ευρύ επενδυτικό κοινό (free float). Η απομείωση που προέκυψε με την ανωτέρω μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών ποσού ευρώ 658.681,74, επιβάρυνε ισόποσα τα αποτελέσματα της χρήσεως 2014.

Ομοίως στην χρήση 2015 η εταιρία πραγματοποίησε έλεγχο απομείωσης της ανωτέρω επένδυσης αποτιμώντας την με την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) σύμφωνα με την οποία η εκτιμώμενη εύλογη αξία της συμμετοχής παραμένει αμετάβλητη. Η χρηματιστηριακή αξία την 31.12.2015 διαμορφώθηκε σε € 1.417.518,12 η οποία θεωρήθηκε μη αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας λόγω του χαμηλού όγκου συναλλαγών και του εξαιρετικά χαμηλού ποσοστού που κατέχει το ευρύ επενδυτικό κοινό (free float).

Η Εταιρία δεν προέβη σε απομείωση της συμμετοχής της στην Alpha Αστικά Ακίνητα, κρίνοντας ότι η πτώση της τιμής δεν θεωρείται παρατεταμένη (πέραν του ενός έτους).

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στην κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση έχει ως κατωτέρω:

31.12.2015

Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (Μετοχές)	Ποσοστό	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	1,70%	1.477.980,00	1.130.500,00	(347.480,00)
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ	1,87%	2.156.247,86	2.156.247,86	--
Σύνολο		3.634.227,86	3.286.747,86	(347.480,00)

31.12.2014

Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (Μετοχές)	Ποσοστό	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	1,70%	1.477.980,00	966.280,00	(511.700,00)
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ	1,87%	2.156.247,86	2.156.247,86	--
Σύνολο	Ποσοστό	3.634.227,86	3.122.527,86	(511.700,00)

4. Κυκλοφορούν Ενεργητικό

	31.12.2015	31.12.2014
Απαιτήσεις από πελάτες	--	72.519,97
Λοιπές απαιτήσεις	10.401,52	10.401,52
Ταμείο και καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	2.316.328,39	1.572.737,24
Σύνολο κυκλοφορόντος ενεργητικού	2.326.729,91	1.655.658,73

5. Καθαρή Θέση - διάθεση κερδών

Το σύνολο της Καθαρά θέσεως την 31.12.2015 ανέρχεται σε ευρώ 23.227.943,42 έναντι Ευρώ 22.772.842,07 την 31.12.2014.

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 30.6.2014 έγινε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 102.080,00 με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού του αρθ. 72 του Ν. 4172/2013 ποσού Ευρώ 8.798,03 και υπολοίπου εις νέον ποσού Ευρώ 93.281,97. Στην χρήση 2015 προέκυψε κέρδος μετά από φόρους ποσού Ευρώ 323.154,15, συνεπώς το υπόλοιπο εις νέον και η καθαρά θέση διαμορφώνονται ως κατωτέρω:

	31.12.2015	31.12.2014
Μετοχικό κεφάλαιο	11.267.080,00	11.267.080,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9.930.085,96	9.930.085,96
Αποθεματικά	(89.140,80)	(221.188,00)
Υπόλοιπο εις νέον	2.119.918,26	1.796.864,11
Σύνολο καθαρής θέσεως	23.227.943,42	22.772.842,07

6. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

7. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσού Ευρώ 71.963,07 εξοφλούνται ομαλά στην επόμενη χρήση.

Η Εταιρία έχει περαιώσει φορολογικά τις χρήσεις 2007, 2008 και 2009 με βάση τον Ν. 3888/2010, ενώ παραμένει ανέλεγκτη η χρήση 2010. Για τη χρήση αυτή οι φορολογικές της υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, και 2014 με βάση την παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994, χορηγήθηκε φορολογικό πιστοποιητικό στην εταιρεία από τον Νόμιμο Ελεγκτή που έλεγξε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της. Φορολογικό πιστοποιητικό από τον Νόμιμο Ελεγκτή θα λάβει και για τη χρήση 2015.

8. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας, κίνδυνοι

Η εταιρία προβλέπεται να συνεχίσει να εκμισθώνει το ακίνητό της σύμφωνα με τα συναφθέντα ιδιωτικά συμφωνητικά μισθώσεων και να επενδύει τα διαθέσιμα της.

Οι εργασίες της εταιρίας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος, που αναλαμβάνει η Εταιρία, απορρέει κυρίως από την πιθανότητα μη εισπράξεως των διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων κατά την εξόφλησή τους και των λοιπών απαιτήσεων κυρίως από πελάτες. Η Εταιρία εξετάζει συνεχώς τη δυνατότητα των μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών και αναφοράς της Εταιρίας είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν έχει επιτοκιακό κίνδυνο

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας.

9. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας είναι το Ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπάρχουν.

10. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από την λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας εκθέσεως.

Από τη λήξη της κλειομένης χρήσεως του 2015 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσης εκθέσεως δεν συνέβησαν άλλα σημαντικά γεγονότα που θα έπρεπε να αναφερθούν και η όλη πορεία των εργασιών της εταιρίας είναι ομαλή.

Αθήναι 25 Μαΐου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που αποτελείται από οκτώ (8) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 27 Μαΐου 2016.

Αθήνα, 27 Μαΐου 2016

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Α. Ρήτας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14541



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα