

ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΧΡΗΣΕΩΣ 2012

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΑΘΗΝΑΙ

ΜΑΡΤΙΟΣ 2013

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	5
5. Καθαρή Θέση - διάθεση κερδών	6
6. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6
7. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6
8. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας, κίνδυνοι	6
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 2012

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

(Από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2012)

Κύριοι Μέτοχοι

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 1/1-31/12/2012 της εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρίας

Κατά την χρήση 2012 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 20ης εταιρικής χρήσης (1/1-31/12/2012) ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 1.415.020,38 ήτοι (έσοδα από ενοίκια Ευρώ 1.251.517 και έσοδα κεφαλαίων και λοιπά έσοδα Ευρώ 163.503), έναντι του ποσού των Ευρώ 1.458.398,70 της προηγούμενης χρήσης. Τα κέρδη χρήσεως μετά από φόρους της Εταιρίας ανήλθαν σε Ευρώ 395.745, έναντι Ευρώ 666.866 της προηγούμενης χρήσης.

2. Οικονομική θέση της Εταιρίας

Η Οικονομική κατάσταση της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2012 κρίνεται ικανοποιητική, η συνοπτική εικόνα της εξέλιξης των οικονομικών της μεγεθών έχει ως κατωτέρω:

➤ **Βασικά μεγέθη**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	23.153.205,46	19.589.776,66
Κυκλοφορούν ενεργητικό	191.070,33	1.371.460,62
Ενεργητικό	<u>23.344.275,79</u>	<u>20.961.237,28</u>
Καθαρή θέση	23.283.064,97	20.902.133,14
Υποχρεώσεις	61.210,82	59.104,14
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	<u>23.344.275,79</u>	<u>20.961.237,28</u>
Σύνολο εσόδων	1.415.020,38	1.458.398,70
Σύνολο εξόδων	<u>(795.094,37)</u>	<u>(561.628,12)</u>
Κέρδη χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος φόρου	619.926,01	896.770,58
Φόρος εισοδήματος	(224.180,54)	(229.904,73)
Καθαρά κέρδη μετά από το φόρο εισοδήματος	<u>395.745,47</u>	<u>666.865,85</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>2012</u>
Υπόλοιπο κερδών χρήσεως μετά από φόρους		
ΠΛΕΟΝ:		395.745,47
Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων	1.271.534,14	
ΜΕΙΟΝ: Μεταφορά Τακτικού αποθεματικού προηγούμενης χρήσεως	<u>65.670,00</u>	<u>1.205.864,14</u>
Κέρδη προς Διάθεση		<u>1.601.609,61</u>
Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΕΧΕΙ ΩΣ ΕΞΗΣ:		
Τακτικό Αποθεματικό		25.800,00
Μέρισμα χρήσεως		0,00
Υπόλοιπο κερδών εις νέον		<u>1.575.809,61</u>
		<u>1.601.609,61</u>

3. Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό

1) Πάγιο Ενεργητικό

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΩΣ 31/12/2012

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ 31/12/2012	ΑΠΟΣ/ΘΕΝΤΑ ΕΩΣ 31/12/2011	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΘΕΝ ΤΑ ΕΩΣ 31/12/2012	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2012
Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση	21.435.888,67	2.762.210,57	301.049,75	3.063.260,32	18.372.628,35
Μηχανήματα	51.071,17	40.005,60	963,12	40.968,72	10.102,45
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	2.093,11	2.050,54	27,3	2.077,84	15,27
Άυλα πάγια στοιχεία	3.495,00	1.021,89	1.122,72	2.144,61	1.350,39
ΣΥΝΟΛΟ	21.492.547,95	2.805.288,60	303.162,89	3.108.451,49	18.384.096,46

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 31/12/2012 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 υπόγεια, 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 31/12/2012 σε Ευρώ 9.966.568,67.

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

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 31.12.2012 διαμορφώθηκε σε 80.447,40.

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 «AUTOPARK SYSTEM ΕΠΕ» με το από 15/3/03 συμφωνητικό μίσθωσης, με μηνιαίο μίσθωμα στις 31/12/2012 Ευρώ 8.687,26.

II) Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρία προέβη σε ρευστοποίηση των ομολόγων που είχε στο χαρτοφυλάκιο της 31/12/2011. Με το προϊόν της ρευστοποίησης Ευρώ 1.415.000,00, την κατάθεση ποσού Ευρώ 1.030.000 από τον μοναδικό της μέτοχο την ALPHA BANK για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και την διάθεση ποσού ευρώ 1.847.909,60 από τα ταμειακά της διαθέσιμα προέβη στην αγορά μέσω του Χ.Α.Α. των παρακάτω μετοχών.

31.12.2012

Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (Μετοχές)	ΤΕΜΑΧΙΑ	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	238.000	1.477.980,00	1.501.780,00	23.800,00
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ	251.333	2.814.929,60	3.267.329,00	452.399,40
Σύνολο		4.292.909,60	4.769.109,00	476.199,40

4. Κυκλοφορούν Ενεργητικό

	31.12.2012	31.12.2011
Απαιτήσεις από πελάτες	174.414,82	12.432,01
Λοιπές απαιτήσεις	1.592,87	243.964,00
Τάμειο και διαθέσιμα	15.062,64	1.115.064,61
Σύνολο κυκλοφορόντος ενεργητικού	191.070,33	1.371.460,62

5. Καθαρή Θέση - διάθεση κερδών

Το σύνολο της Καθαρά θέσεως την 31.12.2012 ανέρχεται σε ευρώ 23.283.064,97 έναντι Ευρώ 20.902.133,14 την 31.12.2011. Στην χρήση 2012 προέκυψαν κέρδη ποσού Ευρώ 395.745,47 τα οποία προστέθηκαν στο υπόλοιπο εις νέον των προηγούμενων χρήσεων.

6. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

7. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσού Ευρώ 61.210,82 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 την χρήση 2011, 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 2012

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.

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

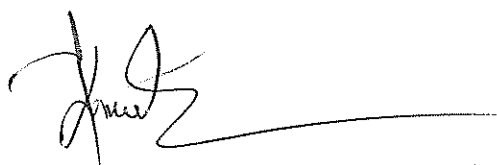
Με την ψήφιση του Ν.4110/23.01.2013 «Ρυθμίσεις στη φορολογία εισοδήματος, ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και λοιπές διατάξεις», αυξήθηκε ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των ανωνύμων εταιρειών από 20% σε 26% από τη χρήση 2013 και στο εξής.

- Με απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 15ης Ιανουαρίου 2013 εγκρίθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.

Από τη λήξη της κλεισμένης χρήσεως του 2012 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.

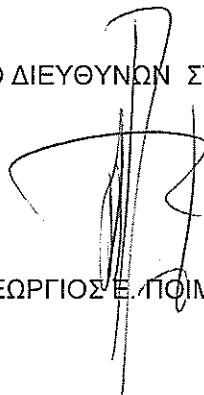
Αθήναι 5 Μαρτίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.



ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

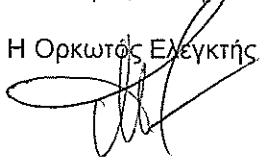


ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που αποτελείται από επτά (7) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 8 Μαρτίου 2013.

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2013

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13831



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