

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε για έγκριση τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που η εταιρεία υιοθέτησε από 1/1/2005, αποτελούμενα από τόν Ισολογισμό, τὰ Αποτελέσματα χρήσεως, τις ταμειακές ροές της χρήσεως και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως.

Επίσης υποβάλλουμε για έγκριση την παρούσα έκθεση για τα πεπραγμένα και τα οικονομικά αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31/12/2005.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

1) Αφίξεις-Διανυκτερεύσεις

Το 2005 που είναι ο πλήρης χρόνος λειτουργίας μετά την ανακαίνιση, αφίχθησαν στα ξενοδοχεία της εταιρείας συνολικά 26.402 άτομα (Έλληνες και αλλοδαποί) άτομα, έναντι 14.530 ατόμων του 2004 (αύξηση 81,7%).

Ειδικότερα πραγματοποιήθηκαν:

Αφίξεις

- Αλλοδαπών, το 2005 19.756 ατ. έναντι 10.638 ατ. το 2004. Δηλαδή σημείωσαν αύξηση κατά 85,7% έναντι του 2004.
- Ελλήνων πελατών 6.646 άτομα, έναντι 3.892 άτομα του 2004, δηλαδή σημείωσαν αύξηση κατά 70,8%.

Διανυκτερεύσεις

Ο αριθμός των αφιχθέντων, ως άνω, πραγματοποίησε 88.233 διανυκτερεύσεις το 2005 (οι Έλληνες 66.343 και 21.890 οι αλλοδαποί), έναντι 55.584 διανυκτερεύσεων του 2004 (Έλληνες 13.137 + 42.447 αλλοδαποί αντίστοιχα). Επομένως το μέσο ποσοστό πληρότητας υπολογιζόμενο για όλο το ημερολογιακό έτος 2005 και με βάση το σύνολο του δυναμικού των διαθεσίμων κλινών, ανήλθε το 2005 σε 34,7% έναντι ποσοστού 28,6% του 2004. Η μέση διάρκεια παραμονής αλλοδαπών και ημεδαπών, ήταν το 2005, για μεν τους αλλοδαπούς στις 3,4 ημέρες για δε τους ημεδαπούς στις 3,3 ημέρες έναντι 4,0 ημέρες για τους αλλοδαπούς και 3,4 ημέρες για τους ημεδαπούς το 2004.

Η πληρότητα σε δωμάτια του συγκροτήματος και με βάση το σύνολο των διαθεσίμων δωματίων σε ετήσια βάση και πλήρη λειτουργία, ανήλθε σε ποσοστό 46,9%, έναντι 37,3% το έτος 2004.

2) Λογαριασμός Εκμεταλλεύσεως Έσοδα

Η σύνθεση των εσόδων ανά εκμετάλλευση έχει ως ακολούθως (σε χιλ.ευρώ):

	Κύκλος Εργασιών Πωλήσεις	Άλλα Έσοδα Εκμ/σης	Χρεώγραφα & Ψηφιακοί Τόκοι	Ανόργανα Έσοδα	Σύνολο Εσόδων Εκμετ/σης 2005	Σύνολο Εσόδων Εκμετ/σης 2004
Ενοίκια δωματίων	11.405,43	-	-	-	11.405,43	12.253,36
Τηλεφωνικά-Πλυντικά	158,03	-	-	-	158,03	239,55
Επισιτιστικά τμήματα	8.572,24	-	-	-	8.572,24	7.326,49
Εισιτήρια πλαζ	1.570,27	-	-	-	1.570,27	1.749,87
Υπηρεσίες PAY TV, VIDEO,INTERNET	37,73	-	-	-	37,73	16,60
Ενοίκια αιθουσών	247,00	-	-	-	247,00	852,44
Έσοδα πύλης	375,30	-	-	-	375,30	236,00
Ενοίκια κατ/των,βιτριν. Λοιπά έσοδα παροχής υπηρεσιών	-	325,57	-	-	325,57	235,61
	-	529,43	-	-	529,43	197,56
ΟΡΓΑΝΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	22.366,00	855,00	-	-	23.221,00	23.107,48
Τόκοι καταθ.-Repos	-	-	47,00	-	47,009	244,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	22.366,00	855,00	47,00	-	23.268,00	23.351,48
Ανόργανα Έσοδα				146,00	146,00	989,52
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	22.366,00	855,00	47,00	146,00	23.414,00	24.341,00

Τα λειτουργικά έσοδα σημείωσαν μείωση κατά 0,4% ήτοι από 23.351,48 χιλ. € το 2004 , το 2005 ανήλθαν σε 23.268,00 χιλ.€.

Τα δε έσοδα της πλαζ ανήλθαν σε 1.570,27 χιλ.€ έναντι 1.749,87 χιλ.€ του έτους 2004 και σημειώνεται μείωση κατά 10,3% έναντι του 2004, η οποία οφείλεται κυρίως στην επαναλειτουργία της παραπλήσιας πλαζ και στην αύξηση των εσόδων από εισιτήρια εισόδου στο συγκρότημα των ξενοδοχείων (+58,0%). Ο αριθμός των εισιτηρίων που εκδόθηκαν το 2005 στην Πλαζ ανήλθε στις 173.509, έναντι 188.997 του 2004, δηλαδή σημειώθηκε μείωση 8,2%.

Έξοδα λειτουργίας και λοιπές δαπάνες εκμεταλλεύσεως

Οι συνολικές δαπάνες χρήσεως συμπεριλαμβανομένων των αποσβέσεων χρήσεως (5.565,00 χιλ.€),μισθώματος Αφροδίτης (70,89 χιλ.€), τόκων δανείων (1.335,91 χιλ.€), ανήλθαν το 2005 σε 30.094,00 χιλ.€ ενώ το 2004 ήσαν 24.739,00 χιλ.€.

Η σύνθεση των εξόδων κατά κωδικό κόστους έχει ως ακολούθως: (σε χιλ.ευρώ)

	Κόστος Πολύσεων	Έξοδα Διοική- σεως	Έξοδα Λιαθέ- σεως	Τόκοι Δανείων	Ανόρ- γανα έξοδα	Φόρος Εισοδή- ματος	Σύνολο Εξόδων 2005	Σύνολο Εξόδων 2004
Κόστος προσωπικού	11.857,06	1.585,00	548,36	-	-	-	13.990,25	12.987,58
Κόστος τροφίμων- ποτών	1.618,38	-	-	-	-	-	1.618,38	1.494,04
Δαπάνες κοινωφ.Οργανισμών	1.406,34	-	-	-	-	-	1.406,34	1.084,02
Δαπάνες προώθησης π	327,35	-	1.449,75	-	-	-	1.777,22	1.119,28
Αποσβέσεις	5.565,00	-	-	-	-	-	5.565,00	2.381,00
Ασφάλιστρα	147,51	-	-	-	-	-	147,51	155,86
Ενοίκια κτιρίων/Αφροδίτη	70,89	-	-	-	-	-	70,89	132,72
Τόκοι δανείων	-	-	-	1.335,00	-	-	1.335,91	542,39
Διάφορα έξοδα	3.326,47	-	169,89	-	-	-	3.495,45	3.737,12
Γενικό Σύνολο Εξόδων εκμετάλ.	24.319,00	1.585,00	2.168,12	1.335,00	-	-	29.406,95	23.634,01
Ανόργανα Έξοδα	-	-	-	-	110,00	-	110,05	244,99
Σύνολο Εξόδων	-	-	-	-	-	-	29.517,00	23.879,00
Φόρος Εισοδήματος	-	-	-	-	-	577,00	577,00	860,00
Σύνολο	24.319,00	1.585,00	2.168,00	1.335,00	110,00	577,00	30.094,00	24.739,00

Αναλυτικότερα σημειώνεται:

Τα έξοδα προσωπικού από 12.987,58 χιλ.€ που ήσαν το 2004 ανήλθαν το 2005 σε 13.990,25 χιλ.€, δηλαδή σημείωσαν αύξηση κατά 1.002,67 χιλ.€ ή 7,7%.

	<u>2005</u> σε χιλ. €	<u>2004</u> σε χιλ. €
Τακτικές Αποδοχές προσωπικού.....	9.955,38	8.794,81
Έκτακτες αποδοχές προσωπικού.....	364,73	580,46
Εργοδοτικές εισφορές.....	3.058,02	2.764,78
Τροφοδοσία Προσωπικού.....	181,36	163,06
Λοιπά Προσωπικού.....	429,12	577,18
Αποζημιώσεις προσωπικού.....	1,64	107,29
Σύνολο	13.990,25	12.987,58

Το κόστος των δαπανών από τις υπηρεσίες των εταιρειών κοινής ωφελείας (Δ.Ε.Η.-Ο.Τ.Ε.-Ε.Υ.Δ.Α.Π.) ανήλθε το 2005 σε 1.406,34 χιλ.€ έναντι 1.084,02 χιλ.€ του 2004. Δηλαδή είχαμε αύξηση 322,32 χιλ.€ ή 29,7%,ως κατωτέρω πίνακας:

	<u>2005</u> σε χιλ.€	<u>2004</u> σε χιλ.€
ΔΕΗ.....	871,11	646,46
ΕΥΔΑΠ.....	378,56	288,65
Τηλεφωνικά- Ταχυδρομικά.....	156,67	148,91
Σύνολο	1.406,34	1.084,02

Η δαπάνη για την προώθηση των πωλήσεων (διαφημίσεις, προμήθειες, έξοδα γραφείων εξωτερικού κλπ.) ανήλθε το 2005 σε 1.777,22 χιλ.€ έναντι 1.119,28 χιλ.€ του 2004.

Δαπάνες Προώθησης Πωλήσεων	2005 σε χιλ.€	2004 σε χιλ.€
Προμήθειες τουριστικών γραφείων.....	422,24	136,12
Έξοδα προβολής- διαφήμισης.....	1.026,58	703,14
Έξοδα ταξιδίων-εκθέσεων.....	147,33	119,47
Διάφορα έξοδα	181,07	160,55
Σύνολο.....	1.777,22	1.119,28

Στα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης περιλαμβάνονται (συντηρήσεις, καύσιμα, πλυντικά, διάφορες αμοιβές κλπ.) και ανήλθαν το 2005 σε 3.495,45 χιλ.€ έναντι 3.737,12 χιλ.€ του 2004.

Στο λογαριασμό φόρος εισοδήματος περιλαμβάνονται:

	σε χιλ.€
α. ΦΜΑΠ.....	290,99
β. Διαφορές φορολογικού ελέγχου.....	166,01
γ. Προβλέψεις φόρου εισοδήματος.....	120,00
Σύνολο.....	577,00

Αποτελέσματα Χρήσης 2005

Τα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο 1/1-31/12/2005 διαμορφώνονται ως εξής:

<u>Έσοδα</u>	σε χιλ.€
Κύκλος εργασιών.....	22.366,00
Άλλα έσοδα εκμ/σης.....	855,00
Έσοδα χρεωγράφων.....	47,00
Ανόργανα έσοδα.....	146,00
Σύνολο.....	23.414,00

<u>Έξοδα</u>	
Κόστος Πωλήσεων.....	24.319,00
Έξοδα Διοικήσεως.....	1.585,00
Έξοδα Διάθεσης.....	2.168,00
Τόκοι Δανείων.....	1.335,00
Ανόργανα Έξοδα.....	110,00
Σύνολο.....	29.517,00

Αποτέλεσμα προ φόρων(Ζημία) 6.103,00

Πλέον:

Φόρος Εισοδήματος..... 577,00

Αποτέλεσμα Χρήσεως(Ζημία)..... 6.680,00

ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

Το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας μας προς την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., ήταν την 31/12/2005 33.867,44 χιλ.€ και αναλύονται :

	<u>σε χιλ.€</u>
Μακροπρόθεσμα δάνεια.....	31.774,51
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτές την επόμενη χρήση.....	<u>2.092,93</u>
Σύνολο	<u><u>33.867,44</u></u>

ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στην κυριότητα της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2005 ανήκαν τα εξής ακίνητα:

Γήπεδα

1) Οικόπεδο στο Μικρό Καβούρι Βουλιαγμένης, εκτάσεως 192.622 τ.μ., αξίας κτήσεως € 75.275.128,39, που μετά την προσθήκη της υπεραξίας γηπέδων Ν.3229/2004 ανέρχεται σε € 80.275.000,00

-4-

Κτίρια

Στο κτιριακό συγκρότημα της εταιρείας περιλαμβάνονται

- Τα πλήρως ανακαινισμένα ιδιόκτητα ξενοδοχεία ΑΡΙΩΝ και ΝΑΥΣΙΚΑ και το μισθωμένο ξενοδοχείο ΑΦΡΟΔΙΤΗ.
- Συγκρότημα των ΚΑΜΠΑΝΕΣ
- Επίσης περιλαμβάνεται το πλήρως ανακαινισμένο εστιατόριο πολυτελείας CLUB HOUSE ως επίσης και η αίθουσα εκδηλώσεων ΑΙΟΛΟΣ.

Τα διαθέσιμα δωμάτια κατά κτιριακό χώρο αναλύονται ως εξής:

<u>ΙΔΙΟΚΤΗΤΑ</u>	<u>Αρ.δωματίων</u>
Ξεν."ΑΡΙΩΝ".....	123
ΚΑΜΠΑΝΕΣ.....	76
Ξεν."ΝΑΥΣΙΚΑ".....	<u>162</u>
Σύνολο	<u>361</u>
<u>ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ</u>	
Ξεν."ΑΦΡΟΔΙΤΗ".....	<u>165</u>
Γενικό Σύνολο	<u><u>526</u></u>

ΠΡΟΚΗΡΥΞΗ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ.

Στη διάρκεια του 2005 η Διοίκηση της εταιρείας ανέθεσε στον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο και Γενικό Συντονιστή Bank of America N.A. και στον Ξενοδοχειακό Σύμβουλο HVS International την διεξαγωγή της Διεθνούς Διαγωνιστικής Διαδικασίας για την επιλογή εξειδικευμένου Διαχειριστή Ξενοδοχείων (Hotel Operator). Η επιλογή διαχειριστή για το Ξενοδοχειακό Συγκρότημα εντάσσεται στο πλαίσιο της στρατηγικής της Διοίκησης της Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης, η οποία αποσκοπεί στη βελτίωση του επιπέδου και της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών του Συγκροτήματος καθώς και την ενίσχυση της χρηματοοικονομικής προοπτικής του, μέσω της αξιοποίησης της τεχνογνωσίας και του brand name του Διαχειριστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2005

Για τη συμπλήρωση της εικόνας των εργασιών της Εταιρείας μέσα στη χρήση 2005 παρατίθενται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2005, αποτελούμενες από τον Ισολογισμό, τα Αποτελέσματα χρήσεως, τις ταμειακές ροές και το προσάρτημα των οικονομικών καταστάσεων από τις οποίες με ακρίβεια και πληρότητα προκύπτουν, η περιουσιακή της διάρθρωση καθώς και η οικονομική της θέση:

Τέλος, Κύριοι Μέτοχοι, δεν παραλείπουμε να σας προτείνουμε να εκφράσετε τις ευχαριστίες σας στο προσωπικό της εταιρείας μας, το οποίο υπηρέτησε την εταιρεία με ζήλο και αφοσίωση.

Αθήνα, 3 Μαρτίου 2006

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ-ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΡΑΠΟΓΛΟΥ