Αθήνα,04/11/2017
Αριθ.Πρωτ.:445666

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΜΑΡΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382212
Fax: 2103616464
E-mail: mariatrian@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **30/10/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1241565** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **7152501000**.

Σχετικό έγγραφο ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 18404 / 27/10/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

Κοινοποίηση:

1. Εταιρεία: «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»
   Δ/νση: ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 32
   Τ.Κ.: 10672, ΑΘΗΝΑ

2. Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας
   Δ/νση Ανάπτυξης
   Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
   Σταδίου 60, 10564, Αθήνα

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.
Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 007152501000

Ακαδημίας 32, Αθήνα Τ.Κ 106 72

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ
από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015

(Δημοσιευμένα βάσει του κν.2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΠΧΑ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων". Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στην διεύθυνση του διαδικτύου της εταιρείας όπου αναρτώνται οι Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ:

Αρμόδια Υπηρεσία-Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών	
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	Πρόεδρος	Ήρως Μιλτιάδους
	Αντιπρόεδρος Δ.Σ	Δαλίτης Μαρίνος
Ημερομηνία Έγκρισης Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων :	28 Απριλίου 2016	
Ορκωτός Ελεγκτής:	Φίλιππος Κάσσος, Α.Μ. ΣΟΕΛ 26311	
Ελεγκτική Εταιρεία:	KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ	
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτή:	Γνώμη με επιφύλαξη και έμφαση θέματος	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	55.870.000	64.580.001
Επενδύσεις σε ακίνητα	8.984.089	15.452.485
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	100.817	92.838
Αποθέματα	18.941.680	20.132.001
Απαιτήσεις από πελάτες	8.095.262	6.339.473
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	393.631	385.928
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**92.385.480**	**106.982.726**
	0	0
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο	14.594.900	13.994.900
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	(4.244.765)	9.933.233
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων εταιρίας(α)	**10.350.135**	**23.928.133**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	56.615.452	60.857.975
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.432.984	13.232.659
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	8.083.521	4.355.352
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.903.388	4.608.608
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	**82.035.345**	**83.054.593**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α) + (β)	**92.385.480**	**106.982.726**
	0	0

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1.1.2015 - 31.12.2015	**1.1.2014 - 31.12.2014**
Κύκλος Εργασιών	**23.452.468**	**12.850.894**
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	**(15.721.955)**	**(8.136.985)**
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(17.018.925)**	**(12.006.305)**
Κέρδη /(Ζημίες) προ φόρων	**(20.871.648)**	**(15.927.944)**
Κέρδη /(Ζημίες) μετά από φόρους	**(19.577.998)**	**(13.081.043)**
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους εταιρίας		
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	**(15.350.007)**	**(10.080.386)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (Ποσά εκφρ. σε €)

	31.12.2015	**31.12.2014**
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2015 και 01.01.2014)	23.928.133	27.509.176
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (μείον έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου)	6.000.000	9.500.000
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	(1.423.449)	1.423.449
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	370.097	(370.097)
Καθαρές Ζημίες της χρήσεως	(18.524.645)	(14.134.396)
Σύνολο καθαρής θέσης λήξεως χρήσεως (31.12.2015 και 31.12.2014)	**10.350.135**	**23.928.133**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

Λειτουργικές δραστηριότητες	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Αποτελέσματα προ φόρων	(20.871.648)	(15.927.944)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	1.668.918	1.925.919
Προβλέψεις	254.943,37	0,00
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	5.348.016,00	0,00
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(7.752.736,52)	(627.753,72)
Πιστωτικοί τόκοι	(882,39)	(12.959,52)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.853.604,95	3.934.598,26
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	15.480.475,20	5.827.265
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.763.767,49)	(1.394.963,16)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(1.954.816,87)	2.832.670
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(1.296.804,00)	(2.472.167)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**(7.034.697)**	**(5.915.335)**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	(81.706,17)	(386.805,07)
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	3.921.564,48	0
Τόκοι εισπραχθέντες	882,39	12.959,52
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**3.840.741**	**(373.846)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	6.282.184,39	10.106.437,44
Εξοφλήσεις δανείων	(3.074.708,08)	(3.644.262,00)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(5.816,27)	(5.595,26)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**3.201.660**	**6.456.580**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**7.703,30**	**167.399,57**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	**385.927,79**	**218.528,22**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	**393.631,09**	**385.927,79**

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.	Το Μέλος του Δ.Σ.	Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου
Μαρίνος Δαλίτης	Αλέξιος Αναστασίου	Νίκη Παπάζογλου
ΑΡ. ΔΙΑΒ. Ε378075	Α.Δ.Τ.: ΑΚ 096895	Α.Δ.Τ.: Ρ 121114
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α΄ ΤΑΞΗΣ: 86172

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2015)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007152501000

ΑΡ.Μ.Α.Ε: 61641/001/Β/06/0481

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

		Σελίδα
I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	11
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	12
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	14
V.	Μετάβαση στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	49

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ' όψιν σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία»), έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 37 και 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και αναφέρεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2015 και της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναλύοντας τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, βάσει των Δ.Π.Χ.Α., της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015, αναφέρουμε τα εξής:

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2015

Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2015 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 19.577.997,63 ενώ για το 2014 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 13.081.043,45. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας επηρεάστηκαν κυρίως από την πώληση πολυτελών κατοικιών οι οποίες σχεδιάστηκαν και αδειοδοτήθηκαν σε προηγούμενες χρήσεις, κατασκευάστηκαν εξ' ολοκλήρου με δικές της δαπάνες και εκμισθώθηκαν με Χρονομεριστική Μίσθωση (συμφωνα με το Ν. 1652/1986) στην προηγούμενη και στην τρέχουσα χρήση. Σύμφωνα με τους κανόνες των Δ.Π.Χ.Α. οι εν λόγω Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις αντιμετωπίζονται ως Πώληση, καθώς μεταβιβάζονται ουσιαστικά οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες των εκμισθωμένων ακινήτων. Ως εκ τούτου αναγνωρίζονται τα αντίστοιχα έσοδα και κόστη κατά τη στιγμή της υπογραφής της συμφωνίας χρηματοδοτικής μίσθωσης με αποτέλεσμα να υπάρχει σημαντική επιβάρυνση άμεσα. Ωστόσο, σύμφωνα με τις Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης που υπογράφονται, ο εκάστοτε Μισθωτής έχει πρόσβαση στην άσκηση εκ' μέρους του Μισθωτή του δικαιώματος διάθεσης της πολυτελούς κατοικίας (μισθίου) προς εκμίσθωση, μέσω συμμετοχής του Μισθωτή στο ειδικό σχετικό πρόγραμμα (Πρόγραμμα Μισθώσεων Ξενοδοχείου) από το οποίο αναμένονται μελλοντικές θετικές χρηματοροές και οι οποίες έχουν ληφθεί υπόψη κατά τον προσδιορισμό του τιμήματος της Χρονομεριστικής Μίσθωσης. Επιπλέον, τα αποτελέσματα προέρχονται από την δραστηριότητα της Ξενοδοχειακής μονάδας "AMAN" της γνωστής αλυσίδας Ξενοδοχείων "AMAN RESORTS" που έχει κατηγοριοποιηθεί ως πέντε αστέρων και τα οποία δέχθηκαν επίδραση από το ευμετάβλητο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα, καθώς και από τον περιορισμό στην κίνηση των κεφαλαίων τα οποία εξακολουθούν να υφίστανται μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2015 ανήλθε σε Ευρώ 10.350.134,90, ενώ στο τέλος του 2014 ήταν Ευρώ 23.928.132,53. Την 31/12/2015 η εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού Ευρώ 6.000.000,00, η οποία προήλθε από κεφαλαιοποίηση μέρους ομολογιακού δανείου καθώς και κεφαλαιοποίηση δουλευμένων τόκων ομολογιακών δανείων.

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών ροών της Εταιρείας για τη χρήση 2015 είναι θετική κατά Ευρώ 7.703,30, ενώ για τη χρήση 2014 ήταν θετική κατά Ευρώ 167.399,57.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης (μόχλευση) ανήλθε σε 70,03% το 2015 και σε 60,96% το 2014.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον κίνδυνο αγοράς από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών της αγαθών, στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω της ευάλωτης κατάστασης της Ελληνικής Οικονομίας και της έκθεσης της Εταιρείας στο δανεισμό από τη μητρική της Εταιρεία μέσω ομολογιακού δανείου, αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι σε χαμηλά επίπεδα. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας το οποίο άρχισε να αναπτύσεται προς το τέλος του 2006 με υπογραφές συμβολαίων αγοράς και εκμίσθωσης μεγάλων εκτάσεων γης, στη περιοχή Άγιος Παντελεήμονας της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ερμιονίδας του Νομού Αργολίδας, συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Η εταιρεία ολοκλήρωσε από το 2012 την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδος με το διακριτικό τίτλο "AMANZOE" η οποία λειτουργεί έκτοτε, καθώς επίσης στην προηγούμενη χρήση και στην τρέχουσα χρήση ολοκληρώθηκε η κατασκευή επτά (7) πολυτελών κατοικιών, ενώ συνεχίζεται η κατασκευή νέων. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι οι επενδύσεις της Εταιρείας θα αποδόσουν τα μέγιστα στο άμμεσο μέλλον, από την αναμενόμενη αύξηση της επισκεψιμότητας του ξενοδοχείου αλλά και από τη διάθεση πολυτελών κατοικιών με Χρονομεριστική Μίσθωση (Ν. 1652/1986) που θα συμβάλλουν στην υλοποίηση του σκοπού της Εταιρείας, όπως αυτός ορίζεται στο Καταστατικό της.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν κατέχει σημαντικά ποσά σε λογαριασμούς συναλλάγματος, καθώς και ταμείο σε συνάλλαγμα, ενώ διατηρεί το υποκατάστημα που αφορά την ξενοδοχειακή μονάδα της Εταιρείας. Τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους 41,6 εκ. περίπου, καθώς έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για απαιτήσεις που απορρέουν από τη σύναψη δανείου τον Σεπτέμβριο του 2011. Οι συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη αναφέρονται στην σημείωση 22 επί των Οικονομικών Καταστάσεων και έχουν γίνει με όρους Αγοράς εκτός από ορισμένα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Κύπρο με προνομιακό επιτόκιο για την Εταιρεία.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Εταιρεία υπέγραψε πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου και σύμβαση κάλυψης, στις 5 Απριλίου 2016 ποσού μέχρι Ευρώ 30.250.000,00. Σκοπός του δανείου αυτού είναι η αποπληρωμή των αναχρηματοδοτούμενων δανείων ονομαστικής αξίας 33.000.000,00, εξασφαλισμένου με εμπράγματες εξασφαλίσεις. Το επιτόκιο ανέρχεται σε Euribor 12M πλέον περιθωρίου 6% για την πρώτη περίοδο εκτοκισμού και για κάθε επόμενη περίοδο εκτοκισμού το ποσοστό που προκύπτει από το συνδυασμό των βαθμίδων της μακροπρόθεσμης πιστοληπτικής αξιολόγησης του χρέους της Ελληνική Δημοκρατίας από τους οίκους Moody's και Standard & Poors όπως ισχύουν την ημέρα προσδιορισμού επιτοκίου της εν λόγω περιόδου εκτοκισμού. Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31η Δεκεμβρίου 2026 με ημερομηνίες καταβολών αποπληρωμής την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου εκάστου έτους και ποσού Ευρώ 1.375.000,00.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016

Ο ΑΝΤΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΑΛΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2015, τις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του δικτύου ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Cooperative ("KPMG International"), ενός Ελβετικού νομικού προσώπου. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Document Classification: KPMG Confidential

Ορκωτοί Ελεγκτές
ΓΕΜΗ 001352601000
www.kpmg.com/gr

Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

1. Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2010 έως και 2013. Επίσης για τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία φορολογικής συμμόρφωσης από το νόμιμο ελεγκτή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α του κώδικα φορολογικής διαδικασίας (Ν. 4174/2013, όπως αυτός ισχύει). Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων ή και άλλων επιβαρύνσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

2. Στο λογαριασμό Ενεργητικού Αποθέματα περιλαμβάνεται η αξία εδαφικών εκτάσεων και το κόστος ακινήτων υπό κατασκευή συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 19 εκατομμυρίων περίπου. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των Αποθεμάτων και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό και ως εκ τούτου δεν μπορούμε να εκτιμήσουμε το ακριβές ύψος απομείωσης επί της αξίας των Αποθεμάτων.

3. Η Εταιρεία έχει εκδώσει ομολογιακά δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη ύψους ΕΥΡΩ 30 εκατομμύρια περίπου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 όπως σχετικά αναφέρεται στη σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Ωστόσο, οι όροι έκδοσης των δανείων αυτών είναι ευνοϊκότεροι των αντίστοιχων δανείων που λαμβάνουν από τρίτα μέρη με όρους αγοράς και κατά συνέπεια προκύπτει ωφέλεια ύψους ΕΥΡΩ 2.4 εκατομμύρια περίπου υπέρ της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015. Κατά συνέπεια τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας είναι μειωμένα και οι Υποχρεώσεις της Εταιρείας είναι αυξημένες κατά ΕΥΡΩ 2.4 εκατομμύρια περίπου.

KPMG

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του πρώτου και του δεύτερου θέματος και τις επιπτώσεις του τρίτου θέματος που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια τη Χρηματοοικονομική Θέση της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Αγοράς, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας:

1. Στην σημείωση 2.4 επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι η Εταιρεία λειτουργεί σήμερα σε ένα δυσμενές και ασταθές οικονομικό περιβάλλον. Επιπλέον, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικές ταμειακές ροές και αποτελέσματα, παράγοντες που συνιστούν ουσιώδη αβεβαιότητα για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Οι μελλοντικές οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας, οι Ταμειακές Ροές και η Χρηματοοικονομική της Κατάσταση μπορεί να επηρεαστούν αρνητικά, αν προκύψει αλλαγή των συνθηκών που προκαλούν η έλλειψη χρηματοδότησης και/ή η περαιτέρω αστάθεια του Ελληνικού τραπεζικού συστήματος και της Ελληνικής οικονομίας. Ωστόσο, όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, αναμένεται βελτίωση των αποτελεσμάτων στα επόμενα έτη, ενώ έχει δηλώσει την πρόθεσή της η μητρική εταιρεία για οικονομική στήριξη αν παραστεί ανάγκη και κατά συνέπεια οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας.

2. Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους ΕΥΡΩ 3.5 εκατομμύρια που προκύπτει από τη φορολογική έκπτωση των αποσβέσεων επί του κόστους ιδιοκατασκευής κτιρίων σε εδαφική έκταση τρίτων. Η Εταιρεία για το θέμα αυτό έχει προβεί σε ερώτημα προς την αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου Οικονομικών και αναμένει την απάντηση επί του θέματος.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α (παρ. 3α) και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	55.870.000,00	64.580.000,82
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	8.984.089,39	15.452.485,27
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		100.817,00	92.838,00
		64.954.906,39	80.125.324,09
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	18.941.680,43	20.132.000,63
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	8.095.261,83	6.339.473,34
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	393.631,09	385.927,79
		27.430.573,35	26.857.401,76
Σύνολο Ενεργητικού		92.385.479,74	106.982.725,85
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	14.594.900,00	13.994.900,00
Υπέρ το άρτιο	11	42.182.500,00	36.782.500,00
Αποθεματικά		0,00	1.053.352,33
Αποτελέσματα εις νέον		(46.427.265,10)	(27.902.619,80)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		10.350.134,90	23.928.132,53
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	12	56.615.451,58	60.857.975,27
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	1.745.670,52	1.751.486,79
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	5.074.790,22	7.791.889,32
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	15	7.344.745,35	3.676.447,95
Προβλέψεις		267.777,87	12.834,50
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		71.048.435,54	74.090.633,84
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	2.903.387,93	4.608.607,77
Δάνεια	12	8.083.521,37	4.355.351,72
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		10.986.909,30	8.963.959,49
Σύνολο Υποχρεώσεων		82.035.344,84	83.054.593,33
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		92.385.479,74	106.982.725,85

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10 - 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Πωλήσεις	17	23.452.468,09	12.850.893,56
Κόστος πωληθέντων	18	(39.174.423,02)	(20.987.878,39)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		(15.721.954,93)	(8.136.984,83)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	8.097.004,20	816.844,37
Έξοδα διάθεσης	18	(271.979,48)	(379.016,52)
Έξοδα διοίκησης	18	(3.642.998,28)	(4.028.431,46)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(5.478.996,59)	(278.716,80)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(17.018.925,08)	(12.006.305,25)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	882,39	12.959,52
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(3.853.604,95)	(3.934.598,26)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(20.871.647,64)	(15.927.943,99)
Φόρος εισοδήματος	22	2.347.002,34	1.793.548,21
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		(18.524.645,30)	(14.134.395,78)
Λοιπά συνολικά έσοδα	23	(1.053.352,33)	1.053.352,33
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(19.577.997,63)	(13.081.043,45)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10 - 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2014 ως Ε.Γ.Α.Σ.	13.044.900,00	28.232.500,00	0,00	3.921.544,48	(40.319.049,86)	5.079.894,62
Προσαρμογές Μετάβασης Δ.Π.Χ.Α.	0,00	0,00	0,00	(3.921.544,48)	26.350.825,84	22.429.281,36
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2014 ως Δ.Π.Χ.Α.	13.044.900,00	28.232.500,00	0,00	0,00	(13.968.224,02)	27.509.175,98
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	0,00	0,00	1.423.449,09	0,00	0,00	1.423.449,09
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	0,00	0,00	(370.096,76)	0,00	0,00	(370.096,76)
Λοιπά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	1.053.352,33	0,00	0,00	1.053.352,33
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00	(14.134.395,78)	(14.134.395,78)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	1.053.352,33	0,00	(14.134.395,78)	(13.081.043,45)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	950.000,00	8.550.000,00	0,00	0,00	0,00	9.500.000,00
Μεταβολή περιόδου	950.000,00	8.550.000,00	1.053.352,33	0,00	(14.134.395,78)	(3.581.043,45)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014	13.994.900,00	36.782.500,00	1.053.352,33	0,00	(27.902.619,80)	24.028.132,53
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2014	13.994.900,00	36.782.500,00	1.053.352,33	0,00	(27.902.619,80)	24.028.132,53
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	0,00	0,00	(1.423.449,09)	0,00	0,00	(1.423.449,09)
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	0,00	0,00	370.096,76	0,00	0,00	370.096,76
Λοιπά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	(1.053.352,33)	0,00	0,00	(1.053.352,33)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00	(18.524.645,30)	(18.524.645,30)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	(1.053.352,33)	0,00	(18.524.645,30)	(19.577.997,63)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	600.000,00	5.400.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00
Μεταβολή περιόδου	600.000,00	5.400.000,00	(1.053.352,33)	0,00	(18.524.645,30)	(13.577.997,63)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015	14.594.900,00	42.182.500,00	0,00	0,00	(46.427.265,10)	10.450.134,90

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10 - 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(20.871.647,64)	(15.927.943,99)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	1.922.185,04	2.048.467,11
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(253.267,08)	(122.548,27)
Προβλέψεις		254.943,37	0,00
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	20	5.348.016,00	0,00
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	19	(7.752.736,52)	(627.753,72)
Πιστωτικοί τόκοι	21	(882,39)	(12.959,52)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	3.853.604,95	3.934.598,26
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		15.480.475,20	5.827.265,32
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(1.763.767,49)	(1.394.963,16)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(1.954.816,87)	2.832.669,90
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	12	(1.296.804,00)	(2.472.167,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		(7.094.697,44)	(5.915.335,06)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων		(81.706,17)	(386.805,07)
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	15	3.921.564,48	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες		882,39	12.959,52
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		3.840.740,70	(373.845,55)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	12	6.282.184,39	10.106.437,44
Εξοφλήσεις δανείων	12	(3.074.708,08)	(3.644.262,00)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)		(5.816,27)	(5.595,26)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		3.201.660,04	6.456.580,18
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		7.703,30	167.399,57
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		385.927,79	218.528,22
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		393.631,09	385.927,79

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10- 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η Special Purpose Vehicle One Ltd με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 100% την Dolphinci Fourteen Ltd με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο Dolphin Capital Investors Limited («Ο Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Dolphin Capital Investors Limited.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28 Απριλίου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης την 19η Ιουνίου 2014 εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 19η Ιουνίου 2014 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Dolphin Capital Investors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Δαλίτης Μαρίνος	Αντιπρόεδρος
Αναστασίου Αλέξιος	Μέλος
Πιπιλής Νικόλαος	Μέλος
Παχυγιάννης Βασίλειος	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 19.06.2019.

Το απασχολούμενο την 31η Δεκεμβρίου 2015 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 52 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2014: 91 άτομα).

Όλα τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις, καθώς και τυχόν διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31.12.2015.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακινητοποιήσεις και τις Επενδύσεις σε Ακίνητα τα οποία αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2015 καλύπτονται από το Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης», ως οι πρώτες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες δημοσιεύονται με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν δημοσιευθεί με τα Ελληνικά Λογιστικά Πράτυπα, όπως αυτά ήταν σε ισχύ, μέχρι και την 31.12.2014. Συνεπώς, τα συγκριτικά στοιχεία του 2014 (με ημερομηνία μετάβασης την 1η Ιανουαρίου 2014) επαναδιατυπώθηκαν σύμφωνα με τις υιοθετηθείσες για τα Δ.Π.Χ.Α. λογιστικές αρχές και λογιστικές εκτιμήσεις. (Αναλυτικές πληροφορίες για τη Μετάβαση στα Δ.Π.Χ.Α. παρατίθενται στην Ενότητα V των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2015 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας να προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων, οι οποίες επηρεάζουν τα υπόλοιπα των κονδυλίων του Ενεργητικού, του Παθητικού και της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος, καθώς και τη Γνωστοποίηση Ενδεχόμενων Απαιτήσεων και Υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Όμως, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση, καθώς και οι τομείς όπου οι υποθέσεις και εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται στην παράγραφο "Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης" στη Σημείωση 5.

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.3.1. Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι εξελίξεις κατά την διάρκεια του έτους 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, διατηρούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο.

Ειδικότερα κατά το πρώτο εξάμηνο και ως αποτέλεσμα των αβεβαιοτήτων στο εσωτερικό οικονομικό περιβάλλον κυρίως σε ότι αφορά την έκβαση των διαπραγματεύσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας με την

Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, σημειώθηκαν σημαντικές εκροές καταθέσεων από το τραπεζικό σύστημα, οι οποίες οδήγησαν στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζικής αργίας η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015.

Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου.

Οι διαπραγματεύσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής οικονομίας ολοκληρώθηκαν και η σχετική συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης που υπογράφτηκε στις 19.8.2015 μεταξύ των άλλων προβλέπει την:

- Κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής Δημοκρατίας για το μεσοπρόθεσμο χρονικό διάστημα υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της Ελληνικής οικονομίας.
- Διάθεση ποσού Ευρώ10 έως Ευρώ25 δισ. για την κάλυψη τυχόν αναγκών ανακεφαλαιοποίησης ή/και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Με βάση τα ανωτέρω, αναμένεται ότι θα υπάρξει σταδιακή ομαλοποίηση του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα καθώς δεν έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση του Ελληνικού προγράμματος και υπάρχει περίπτωση η επιβολή νέων μέτρων για την επίτευξη της αξιολόγησης να οδηγήσει σε μεγαλύτερη ύφεση. Ο ίδιος κίνδυνος υπάρχει και εάν δεν γίνει καθόλου η αξιολόγηση.

Λαμβάνοντας επίσης υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και την καλή χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, όπου μεγάλο μέρος των εσόδων του προέρχεται από πωλήσεις σε κατοίκους εξωτερικού, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου στην Ελλάδα.

2.3.2. Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών

Την 31 Δεκεμβρίου 2015, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας δεν υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού ωστόσο οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας εξακολουθούν να παραμένουν αρνητικές και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.
Με δεδομένη την οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία αλλά και την εκτιμώμενη βελτίωση των ταμειακών ροών και EBITDA στο προσεχές διάστημα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι ο κίνδυνος είναι περιορισμένος και ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως, ενώ των διαθεσίμων προς πώληση στην Καθαρή Θέση. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατ' ελάχιστο στο τέλος κάθε έτους. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ' όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρρεπείς δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Κατά την ημερομηνία μετάβασης της 1 Ιανουαρίου 2014 η Εταιρεία εφάρμοσε την διάταξη του Δ.Π.Χ.Α. 1 σε σχέση με το τεκμαρτό κόστος για την αξία του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου, το οποίο βασίστηκε στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία αυτή όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές. Το ποσό της αναπροσαρμογής καταχωρήθηκε απευθείας στα Αποτελέσματα εις Νέο.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα

αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 33 έτη

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος

- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επενδύσεις σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ΄ έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.
Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων επιλέγεται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.4 Μισθώσεις

3.4.1 Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, στην οποία η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία τους ή εφ' όσον αυτή είναι μικρότερη, στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων της σχετικής σύμβασης, όπως αυτές έχουν οριστεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς τον εκμισθωτή συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης στο «Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις».

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να επατευχθεί μία σταθερή, περιοδική επιβάρυνση από τόκους στο εναπομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το κόστος χρηματοδότησης επιβαρύνει απ' ευθείας τα αποτελέσματα εκτός εάν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί σε περιπτώσεις παγίων όπως προβλέπεται από τα σχετικά Δ.Π.Χ.Α.. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης εδαφικών εκτάσεων που έχουν χαρακτηρισθεί ως χρηματοοικονομικές. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, αν αφορούν κτήρια, ενώ κατά τακτά χρονικά διαστήματα επιμετράται στην εύλογη αξία, το σύνολο των ακινήτων, από ανεξάρτητους εκτιμητές.

3.4.2 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

3.4.3 Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Στίς περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, που η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το μισθωμένο πάγιο παρακολουθείται ως στοιχείο Ενεργητικού. Το ποσό των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζεται ώς έσοδο, με τη μέθοδο του δουλευμένου.

3.4.4 Εταιρεία ως εκμισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

Όταν τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία έχουν μισθωθεί με χρηματοδοτική μίσθωση, η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν απεικονίζεται ως απαίτηση. Τα έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης (προ φόρων) η οποία αντικατοπτρίζει ένα σταθερό συντελεστή απόδοσης που αφορά το τεκμαρτό επιτόκιο (implicit rate) που προκύπτει από τη σύμβαση. Ο αντίστοιχος λογιστικός χειρισμός ακολουθείται και στην περίπτωση εκμίσθωσης

γης με μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση της κυριότητας της εκμισθωμένης γης. Η κατάταξη μιας εκμίσθωσης γης ως χρηματοδοτικής ή λειτουργικής εξαρτάται από μια συνολική εκτίμηση κατά πόσον οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που απορρέουν από την ιδιοκτησία της γης έχουν ουσιαστικά μεταβιβαστεί από τον εκμισθωτή στο μισθωτή.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα

με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία της αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Σοβαρά προβλήματα του αντισυμβαλλόμενου, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.6.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης.

3.6.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Ν. 2112/1920 και αφορά την παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης, όπου σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό το προσωπικό λαμβάνει το 40% της νόμιμης αποζημίωσης του που δίνεται σε περίπτωση απόλυσης.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920. Το σχετικό ποσό πρόβλεψης δεν θεωρείται σημαντικό λόγω του

μικρού αριθμού του προσωπικού της Εταιρείας μετά το τέλος κάθε έτους και της μεγάλης κινητικότητας που συνεπάγεται χαμηλό κόστος υπηρεσίας.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δεν διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζομένους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

3.8 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της απομείωσης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος
Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος
Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δεν θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στά λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3.10 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση. Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών Ξενοδοχείου και πωλήσεις προϊόντων συναφών αν αυτά πραγματοποιηθούν ή καταστούν δουλευμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 18. Επιπλέον η Εταιρεία εφαρμόζει τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 17 για τη λογιστική των εσόδων από την μακροχρόνια χρηματοδοτική μίσθωση των ανεπτυγμένων ακινήτων, σύμφωνα με τις οποίες τα έσοδα που αφορούν το καταβαλλόμενο τίμημα και το κόστος πωλήσεων αναγνωρίζονται με την παράδοση και όταν έχουν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι μεταβιβαστεί στον αγοραστή.

3.11 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης ή παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Ακίνητα, τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στο κόστος κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

3.12 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.13 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.
Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.
Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.14 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποίησεις

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2014 και 2015, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρώπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2015:

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19 «Παροχές σε εργαζομένους»: Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών: Εισφορές εργαζομένων (Κανονισμός 2015/29/17.12.2014).

Την 21.11.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 με την οποία μεταβάλλεται ο λογιστικός χειρισμός των σχετιζόμενων με την παροχή υπηρεσίας εισφορών που δεν εξαρτώνται από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας. Παραδείγματα των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τα έτη υπηρεσίας περιλαμβάνουν αυτές που αποτελούν σταθερό ποσοστό του μισθού του εργαζομένου ή ένα σταθερό ποσό σε όλη τη διάρκεια της περιόδου απασχόλησης ή ένα ποσό σχετικό με την ηλικία του εργαζομένου. Με την τροποποίηση η οντότητα δύναται να επιλέξει είτε να λογιστικοποιήσει τις εν λόγω εισφορές ως μείωση του κόστους απασχόλησης (service cost) την περίοδο κατά την οποία οι σχετιζόμενες υπηρεσίες παρέχονται (σαν να πρόκειται δηλαδή για βραχυπρόθεσμη παροχή προς τους εργαζομένους) ή να εξακολουθεί, όπως και πριν, να τις κατανέμει στα έτη απασχόλησης.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων:**
  - **κύκλος 2010-2012** (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)
  - **κύκλος 2011-2013** (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2013, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.
Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρώπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2016 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»: Λογιστικός χειρισμός απόκτησης συμμετοχών σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα (Κανονισμός 2015/2173/24.11.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016
Την 6.5.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 11 με την οποία αποσαφηνίζει ότι ο αποκτών συμμετοχή σε ένα σχήμα υπό κοινή δραστηριότητα, το οποίο συνιστά επιχείρηση (σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3), θα πρέπει να εφαρμόζει όλες τις σχετικές αρχές για το λογιστικό χειρισμό των συνενώσεων του ΔΠΧΠ 3 καθώς και των άλλων προτύπων εκτός από εκείνες τις αρχές οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 11. Επιπλέον, ο αποκτών τη συμμετοχή θα προβαίνει στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3 και τα λοιπά σχετικά πρότυπα. Αυτό ισχύει τόσο κατά την απόκτηση της αρχικής συμμετοχής όσο και για κάθε επιπρόσθετη συμμετοχή σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα που συνιστούν επιχείρηση.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2015/2406/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 στα πλαίσια του έργου που έχει αναλάβει για να αναλύσει τις δυνατότητες βελτίωσης των γνωστοποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάσσονται βάσει των ΔΠΧΠ (Disclosure initiative). Οι κυριότερες από τις τροποποιήσεις συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- καταργείται ο περιορισμός της συνοπτικής παρουσίασης των λογιστικών αρχών,
- διευκρινίζεται ότι ακόμη και εάν κάποια πρότυπα απαιτούν συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις ως ελάχιστες για τη συμμόρφωση με τα ΔΠΧΠ, μία οντότητα δικαιούται να μην τις παραθέσει εάν αυτές θεωρούνται ασήμαντες. Επιπρόσθετα, εάν οι πληροφορίες που απαιτούνται από τα επιμέρους πρότυπα δεν είναι επαρκείς για την κατανόηση της επίδρασης των συναλλαγών, τότε η οντότητα ενδέχεται να χρειάζεται να προσθέσει επιπλέον γνωστοποιήσεις,
- αποσαφηνίζεται ότι οι γραμμές που ορίζουν τα ΔΠΧΠ ότι πρέπει να περιλαμβάνονται στον ισολογισμό και στα αποτελέσματα δεν είναι περιοριστικές και ότι για τα εν λόγω κονδύλια η Εταιρεία μπορεί να παρουσιάζει περαιτέρω ανάλυση σε γραμμές, τίτλους και υποομάδες,
- διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, η αναλογία μίας Εταιρείας στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση συγγενών και κοινοπραξιών που ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
  - σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
  - σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε Εταιρεία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»: Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης (Κανονισμός 2015/2231/2.12.2015).

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016
Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 38 με την οποία απαγορεύει ρητά να χρησιμοποιηθεί το έσοδο ως βάση της μεθόδου απόσβεσης των ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων. Εξαίρεση παρέχεται μόνο για τα άυλα πάγια όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή
(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.
Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 41 «Γεωργία»: Φυτά που φέρουν καρπούς (Κανονισμός 2015/2113/23.11.2015).

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 41 με την οποία αποσαφηνίζεται ότι τα φυτά που φέρουν καρπούς, τα οποία ορίζονται ως εκείνα που:

α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,
β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και
γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap,

πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.
Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27 «Ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»: Η μέθοδος της καθαρής θέσεως στις ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Κανονισμός 2015/2441/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 12.8.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 27 με την οποία παρέχει τη δυνατότητα εφαρμογής της μεθόδου της καθαρής θέσης για την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες στις ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Επιπρόσθετα, με την εν λόγω τροποποίηση διευκρινίζεται πως οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες, βάσει του ΔΛΠ 28, αποτιμώνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, δεν αποτελούν ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

- Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων–κύκλος 2012-2014 (Κανονισμός 2015/2343/15.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε εκτμέρους πρότυπα.
Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.
Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων, τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρώπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση
Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.
Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρεία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.
Απομείωση
Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία Εταιρεία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων σε εκείνες τις περιπτώσεις που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση. Αντιθέτως, για τις απαιτήσεις εκείνες που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά από την αρχική τους αναγνώριση, η πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζεται για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών.
Λογιστική αντιστάθμισης
Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,

- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,
- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η Εταιρεία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.
Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του ΔΠΧΠ 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του ΔΠΧΠ 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.
Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρείες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28

«Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρίες που είναι θυγατρικές μιας Εταιρείας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρίες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Χρηματοικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς Εταιρείας ή κοινοπραξίας.

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί.
Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρείας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρεία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική.
Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.
Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 14. Το νέο πρότυπο πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρεία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.
Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 15: «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη **1.1.2018**

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.
Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.
Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η Εταιρεία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα1:Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η Εταιρεία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης.

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.
Η έκδοση του ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης».

Η Εταιρεία θεωρεί ότι θα υπάρχουν επιπτώσεις από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις αλλά δεν μπορεί να τις ποσοτικοποιήσει.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 16: «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης».

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.
Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις αλλά εκτιμά ότι αυτή δεν θα είναι σημαντική.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία Εταιρεία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

- τις μεταβολές από ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι Εισοδήματος»: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 19.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστέες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογητέων ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές

εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστέες προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.

- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστέες φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.
Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της καθώς και των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8.095.261,83	6.339.473,34
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	393.631,09	385.927,79
Σύνολο	**8.488.892,92**	**6.725.401,13**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.745.670,52	1.751.486,79
Δανεισμός	64.698.972,95	65.213.326,99
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	2.903.387,93	4.608.607,77
Σύνολο	**69.348.031,40**	**71.573.421,55**

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από Πελάτες του Ομίλου και από τον επιστρεφόμενο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας από τις Φορολογικές Αρχές ο οποίος είτε θα επιστραφεί στην Εταιρεία είτε θα συμψηφιστεί με την λειτουργία της Εταιρείας. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο πιο σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα πιστωτικά όρια από συνεργαζόμενες τράπεζες, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Παρατίθενται κατωτέρω οι συμβατικές λήξεις (μη προεξοφλημένες) των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.745.870,52	4.875.000,00	75.000,00	300.000,00	4.500.000,00
Δάνεια	64.658.972,95	78.558.137,61	11.182.425,36	48.938.709,20	18.437.002,85
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.903.387,93	2.903.387,93	2.903.387,93	0,00	0,00
Σύνολο	69.348.091,40	86.336.525,54	14.160.813,29	49.238.709,20	22.937.002,85

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.751.486,79	4.950.000,00	75.000,00	300.000,00	4.575.000,00
Δάνεια	65.213.926,99	82.702.167,97	7.596.589,02	52.604.932,29	22.500.646,65
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.608.607,77	4.608.607,77	4.608.607,77	0,00	0,00
Σύνολο	71.573.421,55	92.260.775,74	12.280.196,79	52.904.932,29	27.075.646,65

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο Ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

Τραπεζικά Δάνεια – Euribor (6m) πλέον περιθωρίου 6,5%	7,20%	7,29%
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%	3,02%	3,03%
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%	2,76%	3,26%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινομένου επιτοκίου:

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση αποτελέσματα προ φόρων
2015		
Ευρώ	+15	Ποσό Ευρώ -95.411,00
Ευρώ	-15	Ποσό Ευρώ +95.411,00

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συναλικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	8.083.521,37	4.355.351,72
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	56.615.451,58	60.857.975,27
Σύνολο δανείων	**64.698.972,95**	**65.213.326,99**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**393.631,09**	**385.927,79**
Καθαρός δανεισμός	**64.305.341,86**	**64.827.399,20**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	**10.350.134,90**	**23.928.132,53**
Σύνολο κεφαλαίων	**74.655.476,76**	**88.755.531,73**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**86%**	**73%**

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2015 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 86% (2014:73%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συναλικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύναλο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις προκειμένου να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές και κανόνες σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και εν εξελίξει Καταστάσεων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις και παραδοχές επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τη φύση και το επίπεδο των σχετικών συναλλαγών και γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των Οικονομικών Καταστάσεων κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες έχουν ως ακολούθως:

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξίων για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των επενδυτικών ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια και επενδυτικά ακίνητα γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε ετήσια βάση. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με το Διεθνή Οίκο HOTEL VALUATION SERVICES για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.2, 3.3 και 6.

5.2 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το Δ.Λ.Π.12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το ανάγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.3 Χαρακτηρισμός και κατηγοριοποίηση μισθώσεων επί εδαφικών εκτάσεων

Η Εταιρεία έχει μισθώσει το μεγάλο μέρος των εδαφικών εκτάσεων της από συνδεδεμένη Εταιρεία με μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει δικαίωμα εξαγοράς από την μισθώτρια η μίσθωση αυτή έχει καταταχθεί ως χρηματοδοτική καθώς έχουν μεταφερθεί στην Εταιρεία από την εκμισθώτρια οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της μισθωμένης γης.

5.4 Χρηματοδοτικές μισθώσεις ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει ορισμένα από τα ακίνητα της στα πλαίσια χρονομεριστικών μισθώσεων διάρκειας 60 ετών με δικαίωμα ανανέωσης για άλλα 60 έτη σε τρίτα μέρη. Μετά το πέρας της χρονομεριστικής μίσθωσης, τα ακίνητα θα περιέλθουν πίσω στην Εταιρεία. Η Εταιρεία έχει προεισπράξει το τίμημα που αναγράφεται στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης και έχει αποαναγνωρίσει τα ακίνητα αυτά από τις οικονομικές της καταστάσεις.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες Ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:



Υπόλοιπο την 31.12.2013	**14.750.885,02**	**46.877.704,83**	**218.104,69**	**2.973.305,46**	**64.820.000,00**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2014	**14.750.885,02**	**46.877.704,83**	**240.216,28**	**3.617.726,91**	**65.486.533,04**
Προσθήκες περιόδου	**0,00**	**107.998,53**	**0,00**	**277.020,31**	**385.018,84**
Αναπροσαρμογή αξίας	**2.314.918,64**	**(891.469,55)**	**0,00**	**0,00**	**1.423.449,09**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2014	**17.065.803,66**	**46.094.233,81**	**240.216,28**	**3.894.747,22**	**67.295.000,97**
Αποσβέσεις την 01.01.2014	**0,00**	**0,00**	**22.111,59**	**644.421,45**	**666.533,04**
Προσθήκες περιόδου	**0,00**	**1.534.241,22**	**39.791,29**	**474.434,60**	**2.048.467,11**
Αποσβέσεις την 31.12.2014	**0,00**	**1.534.241,22**	**61.902,88**	**1.118.856,05**	**2.715.000,15**
Υπόλοιπο την 31.12.2014	**17.065.803,66**	**44.559.992,59**	**178.313,40**	**2.775.891,17**	**64.580.000,82**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2015	**17.065.803,66**	**46.094.233,81**	**240.216,28**	**3.894.747,22**	**67.295.000,97**
Προσθήκες περιόδου	**0,00**	**51.831,97**	**11.980,20**	**8.947,00**	**72.759,17**
Αναπροσαρμογή αξίας	**(6.899.022,35)**	**127.557,26**	**0,00**	**0,00**	**(6.771.465,09)**
Μεταφορά σε αποθέματα	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(89.109,86)**	**(89.109,86)**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2015	**10.166.781,31**	**46.273.623,04**	**252.196,48**	**3.814.584,36**	**60.507.185,19**
Αποσβέσεις την 01.01.2015	**0,00**	**1.534.241,22**	**61.902,88**	**1.118.856,05**	**2.715.000,15**
Προσθήκες περιόδου	**0,00**	**1.487.060,82**	**43.268,26**	**391.855,96**	**1.922.185,04**
Αποσβέσεις την 31.12.2015	**0,00**	**3.021.302,04**	**105.171,14**	**1.510.712,01**	**4.637.185,19**
Υπόλοιπο την 31.12.2015	**10.166.781,31**	**43.252.321,00**	**147.025,34**	**2.303.872,35**	**55.870.000,00**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας, πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος.

Η αποτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών έγινε σε συνεργασία με τον διεθνή οίκο HOTEL VALUATION SERVICES. Η αποτίμηση υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο των προεξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών του Ξενοδοχείου για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 10,90% κατά την 31.12.2015 (2014: 10,50%) Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίσθηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η εκτίμηση της αξίας του Οικοπέδου έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Στη χρήση 2015 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε μείωση συνολικού ποσού Ευρώ 6.771.465,09 εκ του οποίου ποσό Ευρώ 1.423.449,09 καταχωρήθηκε στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων (μείωση αποθεματικού αναπροσαρμογής) και ποσό Ευρώ 5.348.016,00 καταχωρήθηκε ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της χρήσης 2015.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2015 σε ποσό Ευρώ 46.517.478,00 (31.12.2014: 49.975.534,00)
Έχει χορηγηθεί εμπράγματη ασφάλεια υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς επί του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας για τη χορήγηση τραπεζικού δανείου. (Βλέπε σημείωση 12)
Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2.
Το ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

[redacted]

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**15.452.485,27**	**18.989.917,98**
Προσθήκες	104.909,94	0,00
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας (σημ. 19)	7.752.736,52	627.753,72
Μειώσεις	(35.887,35)	(171.779,09)
Μεταφορά σε αποθέματα	(14.290.155,00)	(3.993.407,34)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**8.984.089,39**	**15.452.485,27**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.3 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής.
Τα επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται αποκλειστικά σε εδαφικές εκτάσεις.
Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά. Η γη χωρίστηκε σε κατηγορίες ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της. Τέτοια χαρακτηριστικά θεωρήθηκαν η καλή θέα, η

απόσταση από τη θάλασσα, η ύπαρξη ή μη αρχιτεκτονικού σχεδίου και οικοδομικής άδειας. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και παραδοχές για την αντιμετώπιση μεγάλων εκτάσεων συγκριτικά με αντίστοιχες μικρότερες, ο εκτιμητής κατέληξε σε τρεις τιμές/ζώνες. Η τιμή των εκτάσεων που έχουν περιβαλλοντολογική και αρχιτεκτονική μελέτη εκτιμήθηκε σε Ευρώ 52,13 ανά τ.μ. Η τιμή των εκτάσεων που έχουν απλά καλύτερη θέα σε Ευρώ 34,31 ανά τ.μ και τέλος η τιμή των εκτάσεων με κακή θέα σε Ευρώ 15,51 ανά τ.μ.

Στη χρήση 2015 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού Ευρώ 7.752.736,52 (2014: Κέρδος 627.753,72) η οποία καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης 2015.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση τους σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς.

8. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:



Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	18.813.990,30	20.032.197,58
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	127.690,13	99.803,05
	18.941.680,43	20.132.000,63

Τα Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία των εδαφικών εκτάσεων και το κόστος κατασκευής βιλλών για τις οποίες έχει αποκτηθεί άδεια οικοδομής και υπάρχει η πρόθεση να πωληθούν. Η πώληση συνήθως γίνεται μέσω σύναψης μακροχρόνιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου η Εταιρεία ουσιαστικά μεταφέρει τους κινδύνους και τις ωφέλειες στους μισθωτές για μακρύ χρονικό διάστημα που φτάνει τα 90 έτη.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:



Πελάτες	4.579.692,60	54.666,24
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	2.890.166,84	3.201.932,87
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	197.561,26	2.931.052,66
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	331.907,04	75.918,89
Παρακρατούμενοι φόροι	12.724,11	11.167,52
Λοιπές απαιτήσεις	12.915,56	11.937,10
Έξοδα επομένων χρήσεων	70.294,42	52.798,06
	8.095.261,83	6.339.473,34

Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτήσεων από πελάτες αφορά πωλήσεις ακινήτων με τη μέθοδο των μακροχρόνιων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Μέχρι την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων έχει εισπραχθεί ποσό Ευρώ 1.162.146,00

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών αναλύονται ως εξής:

[redacted]

Ταμείο	20.807,35	9.422,08
Καταθέσεις όψεως	372.823,74	376.505,71
	393.631,09	385.927,79

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια.

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

[redacted]

Υπόλοιπο 1.1.2014	**1.304.490**	**10,00**	**13.044.900,00**	**28.232.500,00**
Μεταβολές χρήσης 2014	95.000	10,00	950.000,00	8.550.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2014	**1.399.490**	**10,00**	**13.994.900,00**	**36.782.500,00**
Μεταβολές χρήσης 2015	60.000	10,00	600.000,00	5.400.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	**1.459.490**	**20,00**	**14.594.900,00**	**42.182.500,00**

Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου στη χρήση 2015 προήλθε από κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου ύψους Ευρώ 4.700.000,00 καθώς και κεφαλαιοποίηση δουλευμένων τόκων ύψους Ευρώ 1.300.000,00 σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 31ης Δεκεμβρίου 2015

12. Δάνεια

Τα Δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Δάνεια Ποσά παρουσιάνται σε Ευρώ	31.12.2015	31.12.2014
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	31.240.234,55	33.588.328,34
Τραπεζικά δάνεια σε Ευρώ	33.458.738,40	31.624.998,65
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(8.083.521,37)	(4.355.351,72)
Σύνολο	**56.615.451,58**	**60.857.975,27**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2015 και 2014 έχει ως εξής:

Κίνηση Δανείων		
Υπόλοιπο έναρξης	**65.213.326,99**	**67.063.935,30**
Προσθήκες	6.282.184,39	10.106.437,44
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(3.074.708,08)	(3.644.262,00)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	3.574.973,65	3.659.383,25
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	(1.296.804,00)	(2.472.167,00)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(4.700.000,00)	(9.000.000,00)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση τόκων	(1.300.000,00)	(500.000,00)
Σύνολο	**64.698.972,95**	**65.213.326,99**

Οι τόκοι υπερημερίας αναφέρονται σε καθυστερήσεις τακτικών πληρωμών. Υφίστανται όροι και προϋποθέσεις αθέτησης χρέους όσον αφορά τα τραπεζικά δάνεια, ωστόσο δεν έχουν ενεργοποιηθεί και επομένως δεν έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο το εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε ξεκινήσει συζητήσεις με τη συνεργαζόμενη τράπεζα για μερική τροποποίηση των όρων του Δανείου η οποία υπογράφηκε τον Απρίλιο του 2016 χωρίς ωστόσο αλλαγή στις δόσεις και στη λήξη του.
Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται κατωτέρω:

[redacted]		
Μέχρι 1 έτος	5.500.000,00	2.750.000,00
Από 1 έως και 5 έτη	41.490.453,00	42.982.976,62
Μετά από 5 έτη	15.124.998,65	17.874.998,65
Σύνολο	**62.115.451,65**	**63.607.975,27**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση Δανεισμού				
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000,00	6,5% + 6M EUR	31.03.2026	33.458.738,40
Ομολογιακό Δάνειο Μετατρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000,00	2,7% + 12M EUR	17.12.2017	1.975.292,00
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	20.000.000,00	2,7% + 12M EUR	21.01.2019	18.150.000,00
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	50.000.000,00	2,7% + 12M EUR	01.07.2017	10.365.161,00

31.12.2014				
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000,00	6,5% + 6M EUR	31.03.2026	31.624.998,65
Ομολογιακό Δάνειο Μετατρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000,00	2,7% + 12M EUR	17.12.2017	7.900.000,10
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	20.000.000,00	2,7% + 12M EUR	21.01.2019	20.000.000,00
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	50.000.000,00	2,7% + 12M EUR	01.07.2017	4.082.976,52

Για τα Τραπεζικά δάνεια έχει υποθηκευτεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας.

Το Ομολογιακό Δάνειο από συνδεμένα μέρη ονομαστικής αξίας σε Ευρώ 20.000.000,00 τροποποιήθηκε την 30η Δεκεμβρίου 2015 όπου παρατάθηκε η ημερομηνία λήξης του από 21.01.2016 σε 21.01.2019.

13. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αφορούν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με συνδεμένη εταιρεία.

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες	1.745.670,52	1.751.486,79
	1.745.670,52	**1.751.486,79**

Η ανωτέρω σύμβαση αφορά σε μίσθωση γης από συνδεμένη εταιρεία. Η διάρκεια της μίσθωσης ανέρχεται σε 70 χρόνια με δικαίωμα για επιπλέον παράταση 30 χρόνια.

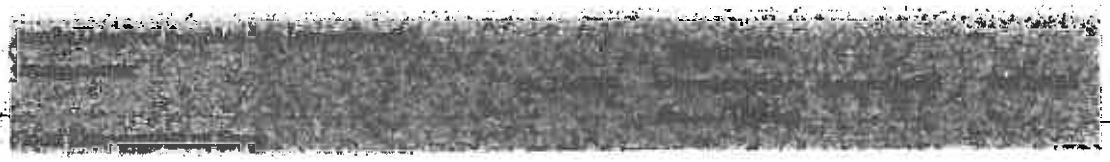
Πληροφορίες για τα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα παρατίθενται:

Μέχρι 1 έτος	75.000,00	75.000,00
Από 1 έως και 5 έτη	300.000,00	300.000,00
Μετά από 5 έτη	4.500.000,00	4.575.000,00
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**4.875.000,00**	**4.950.000,00**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.129.329,48)	(3.198.513,21)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.745.670,52**	**1.751.486,79**

14. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά, αναλύονται παρακάτω:

ΧΡΗΣΗ 2015



Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4.057.052,08	454.869,25	370.096,76	3.232.086,07
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.169.441,56	1.655.938,51	0,00	513.503,05
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	839.591,42	4.346.733,25	0,00	(3.507.141,83)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	725.804,27	(4.110.538,67)	0,00	4.836.342,94
	7.791.889,33	2.347.002,34	370.096,76	5.074.790,22

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 35.000.000,00 περίπου.

ΧΡΗΣΗ 2014



Ενσώματες ακινητοποιήσεις	3.501.565,17	(185.390,16)	(370.096,76)	4.057.052,08
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.032.655,52	863.213,96	0,00	2.169.441,56
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	3.137.961,42	2.298.370,00	0,00	839.591,42
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	(456.841,33)	(1.182.645,60)	0,00	725.804,27
	9.215.340,77	1.793.548,21	(370.096,76)	7.791.889,33

15. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες κρατικές επιχορηγήσεις.

Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	**3.676.447,95**	**3.798.996,22**
Ληφθείσες επιχορηγήσεων χρήσης	3.921.564,48	0,00
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(253.267,08)	(122.548,27)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	**7.344.745,35**	**3.676.447,95**

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε Προμηθευτές και οι Λοιπές Υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Προμηθευτές	1.596.511,73	843.166,46
Υποχρεώσεις προς συνδεμένες εταιρείες	269.786,13	37.477,92
Προκαταβολές πελατών	332.076,57	3.190.159,39
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	165.956,89	128.913,10
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	196.793,98	172.948,60
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	189.630,48	211.976,32
Λοιπές υποχρεώσεις	152.632,15	23.965,98
	2.903.387,93	**4.608.607,77**

Η εύλογη αξία των Προμηθευτών προσεγγίζει τη λογιστική αξία αυτών, καθώς αναφέρεται σε βραχυχρόνιες και άτοκες υποχρεώσεις.

17. Πωλήσεις

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Εμπορεύματα	213.139,75	177.216,12
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	6.635.794,45	6.278.835,78
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	1.206.304,17	1.019.980,12
Ακίνητα	13.957.321,00	4.590.000,00
Παροχή υπηρεσιών	1.439.908,72	784.861,54
	23.452.468,09	**12.850.893,56**

Οι Πωλήσεις ακινήτων αναφέρονται στα έσοδα από τη διάθεση ακινήτων (βιλλών) υπό τη μορφή μακροχρόνιων χρηματοοικονομικών μισθώσεων.

18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:



Αμοιβές προσωπικού	3.116.190,82	2.927.516,09
Αμοιβές τρίτων	1.397.474,68	1.093.395,36
Παροχές τρίτων	1.099.801,50	905.283,44
Φόροι τέλη	2.301,26	3.889,17
Διάφορα έξοδα	1.250.560,76	730.104,01
Αποσβέσεις	1.922.185,04	2.048.467,11
Προβλέψεις	254.943,37	0,00
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	29.612.945,29	12.833.291,95
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	518.020,30	445.931,26
	39.174.423,02	20.987.878,39

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:



Αμοιβές προσωπικού	1.099.150,13	1.117.379,83
Αμοιβές τρίτων	1.461.162,65	2.088.723,07
Παροχές τρίτων	266.706,59	361.722,63
Φόροι τέλη	194.628,69	83.976,26
Διάφορα έξοδα	621.350,22	376.629,67
	3.642.998,28	4.028.431,46

Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:



Αμοιβές προσωπικού	59.639,25	130.404,74
Αμοιβές τρίτων	50.297,51	46.224,61
Παροχές τρίτων	2.399,13	4.382,16
Διάφορα έξοδα	159.643,59	198.005,01
	271.979,48	379.016,52

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2015	2014
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	7.752.736,52	627.753,72
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	253.267,08	122.548,27
Λοιπά έσοδα	91.000,59	66.542,38
	8.097.004,20	816.844,37

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ζημίες απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	5.348.016,00	0,00
Συναλλαγματικές διαφορές	4.123,16	13.604,26
Λοιπά έξοδα	126.857,43	265.112,54
	5.478.996,59	278.716,80

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	1.077.805,90	1.197.548,96
Χρεωστικοί τόκοι μακροπρόθεσμων δανείων	2.359.022,00	2.461.834,29
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	187.665,38	182.106,83
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	69.183,73	69.404,74
Τόκοι υπερημερίας	138.145,75	0,00
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	21.782,19	23.703,44
Πιστωτικοί τόκοι	(882,39)	(12.959,52)
	3.852.722,56	3.921.638,74

22. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:



Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	2.347.002,34	1.793.548,21
Σύνολο	**2.347.002,34**	**1.793.548,21**

Η συμφωνία του φόρου που αναλογεί στα κέρδη προ φόρων και του τελικού φόρου στα αποτελέσματα έχει ως εξής:



Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	**(20.871.647,64)**	**(15.927.943,99)**
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	29%	26%
Αναμενόμενος φόρος	**6.052.777,82**	**4.141.265,44**
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά		
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από φορολογικές ζημίες	(2.922.862,25)	(2.379.579,78)
Επίδραση από έσοδα αφορολόγητα	73.447,45	31.862,55
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(856.360,68)	0,00
Σύνολο	**2.347.002,34**	**1.793.548,21**

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος καταρτίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος , κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 ήταν 29% και στις 31 Δεκεμβρίου 2014 ήταν 26%.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 23.3 κατωτέρω.

23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2015



DCP 5 AE	0,00	84.500,00	67,28	118.740,00
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	0,00	7.070,00	0,00	4.891,00
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	0,00	0,00	0,00	726,00
SCORPIO BAY A.E.	0,00	0,00	0,00	4.861,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0,00	2.038,00	0,00	1.579,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	0,00	263.297,00	268,95	297.189,00
GOLFING DEVELOPMENTS AE	0,00	0,00	0,00	1.000,00
SPV 1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	0,00	1.077.806,00	0,00	31.240.235,00
SPV 1 LTD	251.976,00	0,00	280.354,91	0,00
MCO LTD	0,00	0,00	0,00	15,00
DOLPHIN CAPITAL & PARTNERS	0,00	461.160,00	0,00	199.572,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΑΕ	31.893,00	2.989,00	51.215,90	1.269,85
ΖΟΕ ΠΩΤΣ ΝΕΠΑ	16.771,00	244,00	0,00	34.772,00
	300.640,00	1.899.104,00	331.907,04	31.904.849,85

Χρήση 2014



DCP 5 AE	0,00	85.000,00	67,28	93.439,00
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	0,00	3.684,00	0,00	93,30
ARISTO DEVELOPERS A.E.	0,00	250.000,00	2.660,81	61.767,83
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	0,00	0,00	0,00	726,00
MINDCOMPASS OVERSEAS LTD	0,00	0,00	0,00	15,00
SCORPIO BAY A.E.	0,00	0,00	0,00	4.861,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0,00	2.059,00	0,00	525,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	0,00	226.912,00	268,95	269.942,00
GOLFING DEVELOPMENTS AE	0,00	0,00	0,00	1.000,00
SPV 1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	0,00	1.197.549,00	0,00	33.588.328,00
SPV 1 LTD	328.453,00	0,00	17.151,01	495,80
SPV 4 LTD	3.441,00	0,00	383,00	0,00
DOLPHIN CAPITAL & PARTNERS	0,00	560.347,00	0,00	96.872,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΑΕ	19.129,00	1.820,00	55.387,84	0,00
ΖΟΕ ΠΩΤΣ ΝΕΠΑ	17.079,00	0,00	0,00	7.121,00
	368.102,00	2.327.371,00	75.918,89	34.125.185,93

Οι συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα

την Κύπρο με προνομιακό επιτόκιο για την Εταιρεία. Η διαφορά επιτοκίου σε σχέση με την ωφέλεια από τα αντίστοιχα τραπεζικά ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 2,7 εκατ. σε παρούσες αξίες.

23. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

23.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2015 είχε συνάψει συμβάσεις σχετικά με λειτουργικές μισθώσεις οι οποίες λήγουν τα επόμενα χρόνια.

Οι μελλοντικές ελάχιστες πληρωμές ενοικίων λειτουργικών μισθώσεων βάσει μη ακυρώσιμων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης έχουν ως ακολούθως:

Μέχρι ένα έτος	42.436,60	48.036,60
Από 1 μέχρι 5 έτη	28.071,35	70.507,95
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	**70.507,95**	**118.544,55**

23.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

23.3 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2013 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Για τη χρήση 2014, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Επίσης, για τη χρήση 2015 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο εν λόγω φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2015. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

24. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων και των δανείων).

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2015 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι έντοκα με επιτόκιο αντίστοιχο με αυτό της τρέχουσας αγοράς.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία υπέγραψε πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου και σύμβαση κάλυψης, στις 5 Απριλίου 2016 ποσού μέχρι Ευρώ 30.250.000,00. Σκοπός του δανείου αυτού είναι η αποπληρωμή των αναχρηματοδοτούμενων δανείων ονομαστικής αξίας 33.000.000,00, εξασφαλισμένου με εμπράγματες εξασφαλίσεις. Το επιτόκιο ανέρχεται σε Euribor 12M πλέον περιθωρίου 6% για την πρώτη περίοδο εκτοκισμού και για κάθε επόμενη περίοδο εκτοκισμού το ποσοστό που προκύπτει από το συνδυασμό των βαθμίδων της μακροπρόθεσμης πιστοληπτικής αξιολόγησης του χρέους της Ελληνική Δημοκρατίας από τους οίκους Moody's και Standard & Poors όπως ισχύουν την ημέρα προσδιορισμού επιτοκίου της εν λόγω περιόδου εκτοκισμού. Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31η Δεκεμβρίου 2026 με ημερομηνίες καταβολών αποπληρωμής την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου εκάστου έτους και ποσού Ευρώ 1.375.000,00.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

V. Μετάβαση στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας είναι οι πρώτες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που παρουσιάζονται σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και καλύπτονται από το Δ.Π.Χ.Α. 1.

Η μετάβαση στα Δ.Π.Χ.Α. έγινε με ημερομηνία 1/1/2014 (ή ισοδύναμα με ημερομηνία 31/12/2013) για τη συγκριτική παρουσίαση των δεδομένων της προηγούμενης χρήσεως 2014.

Ακολούθως παραθέτουμε συμφωνίες σχετικά με την επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική απόδοση από τη μετάβαση από τα Πρότυπα που προδιαγράφονται από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία (Ε.Λ.Π.) στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

1. Προσαρμογές της Καθαρής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013 και 31ης Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ των Ε.Λ.Π. και των Δ.Π.Χ.Α.

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων όπως προγενέστερα είχε απεικονιστεί σύμφωνα με τις Προηγούμενες Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές (Ε.Λ.Π.)	**5.079.884,62**	**5.427.664,70**
Προσαρμογές των Ιδίων Κεφαλαίων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς		
Μεταφορά επιχορηγήσεων παγίων σε υποχρεώσεις	(3.798.996,22)	(3.676.447,95)
Αναπροσαρμογή αξίας ενσώματων παγίων σε εύλογες αξίες	13.563.728,69	14.987.177,78
Αναπροσαρμογή Επενδύσεων σε Ακίνητα σε εύλογες αξίες	10.452.109,69	11.297.242,42
Επίδραση από διαφορετικό τρόπο προσδιορισμού του κόστους κτήσης ακινήτων υπο ανάπτυξη για μελλοντική πώληση	11.508.408,22	11.508.408,22
Διαφορά κόστους πωληθέντων ακινήτων υπο ανάπτυξη	0,00	(12.833.291,95)
Διαφορετικός χειρισμός αναγνώρισης των εσόδων από μισθώσεις που η εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής	0,00	4.543.041,67
Διαφορά αποσβέσεων ενσώματων παγίων	0,00	673.526,79
Επίδραση από αναγνώριση λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων ως χρηματοδοτική	15.542,10	(150.641,73)
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας	(9.215.340,77)	(7.791.889,32)
Διαγραφή εξόδων εγκατάστασης	(96.170,36)	(56.658,09)
Σύνολο Προσαρμογών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	**22.429.281,36**	**18.500.467,83**
Σύνολο σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α.	**27.509.175,98**	**23.928.132,53**

2. Συμφωνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013 μεταξύ Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2013 σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.	Προσαρμογές Μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.	31.12.2013 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	69.014.587,59	(4.194.587,59)	64.820.000,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	18.989.917,98	18.989.917,98
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	320.691,25	(320.691,25)	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89.560,00	0,00	89.560,00
	69.424.838,84	**14.474.639,14**	**83.899.477,98**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	99.797,37	21.866.061,25	21.965.858,62
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.087.788,17	860.000,01	4.947.788,18
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	218.528,22	0,00	218.528,22
	4.406.113,76	22.726.061,26	27.132.175,02
Σύνολο Ενεργητικού	**73.830.952,60**	**37.200.700,40**	**111.031.653,00**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13.044.900,00	0,00	13.044.900,00
Υπέρ το άρτιο	28.232.500,00	0,00	28.232.500,00
Αποθεματικά	3.921.544,48	(3.921.544,48)	0,00
Αποτελέσματα εις νέον	(40.119.049,86)	26.350.825,84	(13.768.224,02)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**5.079.894,62**	**22.429.281,36**	**27.509.175,98**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	66.145.800,76	(2.887.969,21)	63.257.831,55
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	1.757.082,05	1.757.082,05
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0,00	9.215.340,77	9.215.340,77
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,00	3.798.996,22	3.798.996,22
Προβλέψεις	12.834,50	0,00	12.834,50
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**66.158.635,26**	**11.883.449,83**	**78.042.085,09**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.592.422,72	(918.134,84)	1.674.287,88
Δάνεια	0,00	3.806.104,05	3.806.104,05
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	**2.592.422,72**	**2.887.969,21**	**5.480.391,93**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**68.751.057,98**	**14.771.419,04**	**83.522.477,02**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**73.830.952,60**	**37.200.700,40**	**111.031.653,00**

3. Συμφωνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 σύμφωμα με τα Ε.Λ.Π.	Προσαρμογές Μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.	31.12.2014 σύμφωμα με τα Δ.Π.Χ.Α.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	72.666.920,63	(8.086.919,81)	64.580.000,82
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	15.452.485,27	15.452.485,27
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	220.512,82	(220.512,82)	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	92.838,00	0,00	92.838,00
	72.980.271,45	**7.145.052,64**	**80.125.324,09**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	100.307,35	20.031.693,28	20.132.000,63
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6.345.161,79	(5.688,45)	6.339.473,34
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	385.927,79	0,00	385.927,79
	6.831.396,93	20.026.004,83	26.857.401,76
Σύνολο Ενεργητικού	**79.811.668,38**	**27.171.057,47**	**106.982.725,85**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13.994.900,00	0,00	13.994.900,00
Υπέρ το άρτιο	36.782.500,00	0,00	36.782.500,00
Αποθεματικά	3.921.544,48	(2.868.192,15)	1.053.352,33
Αποτελέσματα εις νέον	(49.271.279,78)	21.368.659,98	(27.902.619,80)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**5.427.664,70**	**18.500.467,83**	**23.928.132,53**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	63.607.975,27	(2.750.000,00)	60.857.975,27
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	1.751.486,79	1.751.486,79
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0,00	7.791.889,32	7.791.889,32
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,00	3.676.447,95	3.676.447,95
Προβλέψεις	12.834,50	0,00	12.834,50
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**63.620.809,77**	**10.469.824,07**	**74.090.633,84**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.763.193,91	(6.154.586,14)	4.608.607,77
Δάνεια	0,00	4.355.351,72	4.355.351,72
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	**10.763.193,91**	**(1.799.234,42)**	**8.963.959,49**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**74.384.003,68**	**8.670.589,65**	**83.054.593,33**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**79.811.668,38**	**27.171.057,47**	**106.982.725,85**

4. Συμφωνία της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.

(Ποσά σε Ευρώ)	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2014
Πωλήσεις	8.307.851,89	4.543.041,67	12.850.893,56
Κόστος πωληθέντων	(8.878.492,94)	(12.109.385,45)	(20.987.878,39)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	**(570.641,05)**	**(7.566.343,78)**	**(8.136.984,83)**
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	68.584,57	748.259,80	816.844,37
Έξοδα διάθεσης	(379.016,52)	0,00	(379.016,52)
Έξοδα διοίκησης	(4.101.943,26)	73.511,80	(4.028.431,46)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(316.979,46)	38.262,66	(278.716,80)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(5.299.995,72)**	**(6.706.309,53)**	**(12.006.305,25)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	12.959,52	0,00	12.959,52
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.865.193,52)	(69.404,74)	(3.934.598,26)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	**(9.152.229,72)**	**(6.775.714,27)**	**(15.927.943,99)**
Φόρος εισοδήματος	0,00	1.793.548,21	1.793.548,21
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	**(9.152.229,72)**	**(4.982.166,06)**	**(14.134.395,78)**
Λοιπά συνολικά έσοδα	0,00	1.053.352,33	1.053.352,33
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	**(9.152.229,72)**	**(3.928.813,73)**	**(13.081.043,45)**

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016
Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.»

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.	Το Μέλος του Δ.Σ.	Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου
Μαρίνος Δαλίτης	Αλέξιος Αναστασίου	Νίκη Παπάζογλου
ΑΡ. ΔΙΑΒ. Ε378075	Α.Δ.Τ.: ΑΚ 096895	Α.Δ.Τ.: Ρ 121114
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172