ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

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

Αθήνα,04/11/2017
Αριθ.Πρωτ.:1055053

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Την **30/10/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,** το διακριτικό τίτλο ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **7152501000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1241567 οι εγκεκριμένες από την 20/07/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.
Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1241568 η από 20/07/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, Αρ. ΓΕΜΗ 1352601000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 22793 / 30/10/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε)

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2016)

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	6
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	8
	- Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	9
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	10
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	11
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2016 – 31/12/2016.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία»), έχει συνταχθεί με βάση τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει και αναφέρεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2016 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 2016, αναφέρουμε τα εξής:

Αποτελέσματα 2016

Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2016 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 3.956.733 ενώ για το 2015 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 19.577.998. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας επηρεάστηκαν κυρίως από τη συνολική θετική μεταβολή των εύλογων αξιών των ακινήτων της. Επίσης, επηρεάστηκαν από τη διάθεση αγροτεμαχίων που υπεκμισθώθηκαν για να χρησιμοποιηθούν για χρήση κήπου από τους ιδιοκτήτες βιλλών. 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 υπεκμισθωμένων ακινήτων. 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 αυξήθηκαν συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση παρόλο το ευμετάβλητο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον της χώρας, καθώς και τον περιορισμό στην κίνηση των κεφαλαίων τα οποία εξακολουθούν να υφίστανται μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ίδια Κεφάλαια

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2016 ανήλθε σε Ευρώ 6.393.402, ενώ στο τέλος του 2015 ήταν Ευρώ 10.350.134,90.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έχει καταστεί μικρότερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου (χωρίς την επίδραση από τυχόν επιπτώσεις των επιφυλάξεων του Ορκωτού Ελεγκτή) και μέσα στο 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο θα προβεί σε όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη διόρθωση του προβλήματος και την αποφυγή λύσης της Εταιρείας.

Ταμειακές Ροές

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών ροών της Εταιρείας για τη χρήση 2016 είναι θετική κατά Ευρώ 1.165.738 ενώ για τη χρήση 2015 ήταν θετική κατά Ευρώ 7.703.

Αριθμοδείκτες

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης ανήλθε σε 91% το 2016 και σε 86% το 2015. Ο δεικτής μικτού κέρδους ανήλθε σε -12% (2015: -67%)

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

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 τόσο από τράπεζες όσο και 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.

Πορεία των εργασιών της Εταιρείας

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.

Λοιπά θέματα

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 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.

Μεταγενέστερα της χρήσης οικονομικά γεγονότα

Τον Ιανουάριο του 2017 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας μεταξύ της Εταιρείας («Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.») και της εταιρείας του Ομίλου «DCI LTD» «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.», με το οποίο παραχωρείται στην Εταιρεία («Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.») το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής χρήσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Amanzoe», καθώς και όλων των πρόσθετων υπηρεσιών που παρέχονται εντός του συγκροτήματος. Αποτελούν εξαίρεση από την προαναφερθείσα εμπορική και ξενοδοχειακή συνεργασία οι υποχρεώσεις που έχει αναλάβει η Εταιρεία («Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.») αναφορικά με τις Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης που έχουν ήδη συναφθεί ή πρόκειται να συναφθούν στο μέλλον. Ωστόσο, οι προ περιγραφόμενες Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης συνοδεύονται από αντίστοιχες Συμβάσεις Παροχής Υπηρεσιών, για τις οποίες η Εταιρεία («Ειδικού Σκοπού Δεκαοκτώ Α.Ε.») αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει προς το Χρονομεριστικό Μισθωτή τις υπηρεσίες ξενοδοχείου και διαχείρισης, τόσο για τις υπάρχουσες και για τις μελλοντικές. Η διάρκεια του

συμφωνητικού ορίστηκε για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους, με ημερομηνία έναρξης εκτέλεσης την 01/02/2017 λήγουσα στις 31/01/2018 και δικαίωμα της Ειδικού Σκοπού Δεκαοκτώ για μονομερή παράταση για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει τα δέκα (10) έτη.

Επιπλέον, Τον Ιανουάριο του 2017 επιδόθηκε στην Εταιρεία εξώδικος καταγγελία από την εταιρεία του Ομίλου «DCI LTD» «Single Purpose Vehicle One LTD» για την εξόφληση του υπολοίπου του κοινού ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας Ευρώ 20 εκ. που εκδόθηκε στις 21.01.2013, καθώς και του κοινού ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας Ευρώ 50 εκ. που εκδόθηκε στις 01.07.2014.

Η Εταιρεία προχώρησε στην εκχώρηση της χρηματικών απαιτήσεών της Ευρώ 3.300.000,00 οι οποίες δεν εμφανίζονται στις Απαιτήσεις της 31/12/2016 διότι δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ανέγερσης των τουριστικικών καταλυμάτων (βιλών) και Ευρώ 692.146,00 οι οποίες εμφανίζονται στις απαιτήσεις 31/12/2016. Οι εκχωρήσεις των απαιτήσεων αναλύονται ως εξής:

1. Ποσό Ευρώ 1.750.000 έναντι της εταιρείας με την επωνυμία «POLYDEUCES CAPITAL LTD» που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου και απορρέει από το συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης με αριθμό 52.591 που υπεγράφη το Δεκέμβριο του 2016,

2. Ποσό Ευρώ 692.146 έναντι της εταιρείας με την επωνυμία «DOLPHINCI THIRTY LIMITED» που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου και απορρέει από το συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης με αριθμό 52.112 που υπεγράφη τον Απρίλιο του 2015 και

3. Ποσό Ευρώ 1.550.000 έναντι της εταιρείας με την επωνυμία «XX 18 SPV LTD» που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου και απορρέει από το συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης με αριθμό 52.408 που υπεγράφη τον Ιούνιο του 2016, προς μερική εξόφληση του από 21.01.2013 κοινού ομολογιακού δανείου.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, έχει καταστεί μικρότερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και μέσα στο 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο θα προβεί σε όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη διόρθωση του προβλήματος και την αποφυγή λύσης της Εταιρείας.

Αθήνα, 27 Απριλίου 2017

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ 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 ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2016, 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 που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. 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. 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,

Μέλος Ορκωτών Ελεγκτών Ελλάτεια
Member firm of KPMG International
Διακριτικός Τίτλος: KPMG Consulting

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Στη Σημείωση 2.3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι την 31 Δεκεμβρίου 2016 τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας, χωρίς να ληφθούν υπόψη οι ανωτέρω επιφυλάξεις, είχαν καταστεί μικρότερα του 50% του καταβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι λόγοι εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του Άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 43ª του Κ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2017

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	59.910.000	55.870.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	7.779.103	8.984.089
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		99.500	100.817
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**67.788.603**	**64.954.906**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	16.981.553	18.941.680
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	2.986.888	8.095.263
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	1.559.369	393.631
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**21.527.810**	**27.430.574**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**89.316.413**	**92.385.480**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	14.594.900	14.594.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	42.182.500	42.182.500
Λοιπά αποθεματικά		2.374.859	-
Αποτελέσματα εις νέον		(52.758.857)	(46.427.265)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**6.393.402**	**10.350.135**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	38.638.999	56.615.452
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	1.739.625	1.745.671
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	6.490.332	5.074.790
Κρατικές επιχορηγήσεις	15	7.091.478	7.344.745
Προβλέψεις		12.835	267.778
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**53.973.269**	**71.048.436**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	2.759.318	2.903.388
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	26.190.424	8.083.521
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**28.949.742**	**10.986.909**
Σύνολο υποχρεώσεων		**82.923.011**	**82.035.345**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**89.316.413**	**92.385.480**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1.2015 - 31.12.2015
Πωλήσεις	17	13.461.330	23.452.468
Κόστος πωληθέντων	18	(15.140.665)	(39.174.423)
Μικτές Ζημίες		**(1.679.335)**	**(15.721.955)**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	20	1.665.378	2.404.721
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	19	722.040	344.267
Έξοδα διάθεσης	18	(364.178)	(271.979)
Έξοδα διοίκησης	18	(2.351.084)	(3.642.998)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		(88.225)	(130.981)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(2.095.404)**	**(17.018.925)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	1.334	882
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(3.791.993)	(3.853.605)
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων		**(5.886.063)**	**(20.871.648)**
Φόρος Εισοδήματος	22	(445.529)	2.347.002
Ζημίες περιόδου μετά φόρων		**(6.331.592)**	**(18.524.646)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	23	2.374.859	(1.053.352)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(3.956.733)**	**(19.577.998)**

Στην παρούσα χρήση με σκοπό την καλύτερη απεικόνιση αναταξινομήθηκαν ποσά της συγκρίσιμης χρήσης. Βλέπε σχετικά την σημείωση 19.

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2015	13.994.900	36.782.500	1.053.352	(27.902.620)	23.928.133
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	(1.423.449)	-	(1.423.449)
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	370.097	-	370.097
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	(1.053.352)	-	(1.053.352)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(18.524.646)	(18.524.646)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	(1.053.352)	(18.524.646)	(19.577.998)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	600.000	5.400.000	-	-	6.000.000
Μεταβολή περιόδου	600.000	5.400.000	(1.053.352)	(18.524.646)	(13.577.998)
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015	14.594.900	42.182.500	-	(46.427.266)	10.350.135
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2016	14.594.900	42.182.500	-	(46.427.265)	10.350.135
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	3.344.872	-	3.344.872
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(970.013)	-	(970.013)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	2.374.859	-	2.374.859
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(6.331.592)	(6.331.592)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	2.374.859	(6.331.592)	(3.956.733)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-
Μεταβολή περιόδου	-	-	2.374.859	(6.331.592)	(3.956.733)
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015	14.594.900	42.182.500	2.374.859	(52.758.857)	6.393.402

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης προ φόρων		(5.886.063)	(20.871.648)
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	1.962.183	1.922.185
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(253.267)	(253.267)
Προβλέψεις		(254.943)	254.943
Απομείωση στοιχείων ενεργητικού	20	(2.670.005)	-
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	19	1.004.627	(2.404.721)
Πιστωτικοί τόκοι	21	(1.334)	(882)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	21	3.791.993	3.853.605
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(2.306.809)**	**(17.499.784)**
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησηςπου σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		1.960.127	15.480.475
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		5.310.051	(1.763.767)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(144.070)	(1.954.817)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	12	(2.825.143)	(1.296.804)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.994.156**	**(7.034.697)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων		(62.895)	(81.706)
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων		75.589	-
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	15	-	3.921.564
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		1.334	882
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**14.028**	**3.840.741**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	12	2.689.519	6.282.184
Πληρωμές δανείων	12	(3.525.919)	(3.074.708)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)		(6.046)	(5.816)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(842.446)**	**3.201.660**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών			
έναρξη χρήσης		**1.165.738**	**7.703**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		393.631	385.928
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**1.559.369**	**393.631**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12- 50 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. Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της και εκμεταλλέυεται το τουριστικό συγκρότημα AMANZOE στο Κρανίδι Αργολίδας.

Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η Single Purpose Vehicle One LTD με έδρα στην Κύπρο, με μοναδικό 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 27 Απριλίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης την 15η Νοεμβρίου 2016 εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 15η Νοεμβρίου 2016 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
Αριστοδήμου Στάμου Χρύσω	Μέλος
Παχυγιάννης Βασίλειος	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 15.11.2021.

Το απασχολούμενο κατά τη χρήση 2016 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 168 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2015: 140 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 και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2016.

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 λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια 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 2016 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.

Παρότι καθυστέρησε το κλείσιμο της πρώτης αξιολόγησης του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής το οποίο οδήγησε σε υφεσιακού χαρακτήρα δημοσιονομικά μέτρα, επιβαρύνοντας με πρόσθετους άμεσους και έμμεσους φόρους τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις, τα βασικά δημοσιονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας για το 2016 παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις. Η καθυστέρηση της δεύτερης αξιολόγησης δημιουργεί αβεβαιότητα για την επίτευξη των στόχων του 2017, την καθυστέρηση της συμφωνίας σχετικά με το δημόσιο χρέος και την ένταξη στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ.

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 και λοιποί κανονιστικοί κίνδυνοι

Την 31 Δεκεμβρίου 2016, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά Ευρώ 7,4 εκ. και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

Επιπλέον το σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων έχει καταστεί μικρότερο του ½ του μετοχικού κεφαλαίου (χωρίς να ληφθούν υπόψη τυχόν επιπτώσεις από τις επιφυλάξεις των ορκωτών ελεγκτών) και επομένως συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920. Η Διοίκηση και οι μέτοχοι της Εταιρείας θα προβούν σε όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη διόρθωσή του θέματος και την αποφυγή λύσης της Εταιρείας.

Με δεδομένη τη συνεχή οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία, το γεγονός ότι οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δάνεια αναφέρονται κυρίως στη μητρική και σε συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, 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.

Επιπλέον το σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων έχει καταστεί μικρότερο του ½ του μετοχικού κεφαλαίου και συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920. Επίσης, η Διοίκηση θα προβεί σε όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη διόρθωσή του θέματα και την αποφυγή λύσης της Εταιρείας.

2.4 Βαση συνταξης των χρηματοοικονομικων καταστασεων

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακινητοποιήσεις οι οποίες αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ και όλα τα κονδύλια στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 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 επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων. Στα λοιπά ενσώματα πάγια περιλαμβάνονται και αγορές λογισμικού οι οποίες δεν ταξινομούνται ως ασώματες ακινητοποιήσεις λόγω μη σημαντικότητας.

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 πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους εκτιμητών. Τα τοπικά γραφεία της Αθήνας που διεξήγαγαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχουν 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 αντικατροπτίζει, 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 Χρηματοοικονομικής Θέσης στο «Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις».

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να επιτευχθεί 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 πάγια τακτική δεν αναγνωρίζει 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 αποτίμησης 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 στα 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.

Οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα αξία 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. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

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 2015 και 2016, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2016:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 10** «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις», του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 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 (Κανονισμός 2016/1703/22.9.2016)

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 μμεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρείες 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 εταιρείες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν είχε εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

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 (Joint operation), 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 είχε εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Την 18.12.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 στο πλαίσιο 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 μη σημαντικές. 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 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 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 Εισοδήματος, η αναλογία μιας εταιρείας στα λοιπά εισοδήματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση συγγενών και κοινοπραξιών που ενοποιούνται με τη μμέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
  οσε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
  οσε 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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν **είχε επίπτωση** στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 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 μμέγεθος 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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν είχε επίπτωση 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)

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 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)

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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν είχε εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων από την Εταιρεία δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα πρότυπα των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2016 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9**: «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2016/2067/22.11.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 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 αναπόσβεστη 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 εκπίπτει 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 στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, 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 μμεταβολές 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 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 15: «Έσοδα από συβάσεις με πελάτες»** (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 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 αντάλλαγμά 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:

- Βήμα 1: 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 εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 22, τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 2** «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»: Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 20.6.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ **2** με το οποίο διευκρινίστηκαν τα ακόλουθα:

- κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους,
- στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρεία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηρίζονταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης,
- στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει να

λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 4** «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»: Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΠ 9 Χρηματοοοικονομικά Μέσα με το ΔΠΧΠ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.9.2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:
-οι ασφαλιστικές εταιρείες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με τις ασφάλειες, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 και
- όλες οι εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά εισοδήματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 10** «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές 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 ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 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.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 15** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018
Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα:

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,
- με ποιο τρόπο πρακτικά να αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρείας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρεία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνεματικής περιουσίας.

Τέλος, με την τροποποίηση προστέθηκαν δύο πρακτικές λύσεις για τη μετάβαση στο ΔΠΧΠ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 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 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 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.

- **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 Χρηματοοοικονομικών 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 φορολογικών 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.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 με την οποία διευκρίνησε ότι μια οικονομική οντότητα θα αναταξινομήσει ένα περιουσιακό στοιχείο στην ή από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων όταν και μόνο όταν μπορεί να αποδειχθεί η αλλαγή στη χρήση. Αλλαγή στη χρήση υφίσταται όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει τα κριτήρια ή πάψει να έχει τα κριτήρια που ορίζουν τι είναι επένδυση σε ακίνητα. Μια αλλαγή στην πρόθεση της διοίκησης για τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, από μόνη της, δεν είναι αρκετή για να αποδείξει αλλαγή στη χρήση. Επίσης, τα παραδείγματα στον κατάλογο των

περιπτώσεων που αποδεικνύουν την αλλαγή στη χρήση επεκτάθηκαν για να συμπεριλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή και όχι μόνο ολοκληρωμένα ακίνητα.
Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2014-2016**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017 και 1.1.2018

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.
Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την Διερμηνεία 22. Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρεία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρεία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία διευκρίνησε πως ως ημερομηνία της συναλλαγής, προκειμένου να καθοριστεί η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί κατά την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, του εσόδου ή του εξόδου, πρέπει να θεωρηθεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων (δηλαδή της προκαταβολής). Επίσης, στην περίπτωση που υφίστανται πολλαπλές προκαταβολές, θα πρέπει να ορίζεται διακριτή ημερομηνία συναλλαγής για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.
Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.986.888	8.095.263
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.559.369	393.631
Σύνολο	**4.546.257**	**8.488.894**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.739.625	1.745.671
Δανεισμός	64.829.423	64.698.973
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.759.318	2.903.388
Σύνολο	**69.328.366**	**69.348.032**

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από Πελάτες του Ομίλου. 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 και στην Κύπρο. Λόγω του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα και στην Κύπρο 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:

31.12.2016	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.739.625	4.800.000,00	75.000,00	300.000,00	4.425.000,00
Δάνεια	64.829.423	77.100.197	29.580.675	31.151.852	16.367.670
Λοιπές υποχρεώσεις	2.759.318	2.759.318	2.759.318	-	-
	69.328.366	**84.659.515**	**32.414.993**	**31.451.852**	**20.792.670**

31.12.2015	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.745.671	4.875.000,00	75.000,00	300.000,00	4.500.000,00
Δάνεια	64.698.973	78.558.138	11.182.426	48.938.709	18.437.003
Λοιπές υποχρεώσεις	2.903.388	2.903.388	2.903.388		
	69.348.032	**86.336.526**	**14.160.814**	**49.238.709**	**22.937.003**

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:

	2016	2015
Τραπεζικό Δάνειο - (Euribor (6m) πλέον περιθωρίου 6,5%)	6,97%	7,20%
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,76%	3,02%
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,62%	2,76%

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 εάν η αλλαγή υπήρχε σε όλη τη διάρκεια του έτους. Αν η μεταβολή πραγματοποιηθεί στο τέλος του έτους, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν πληρωμές,δεν υπάρχει επίδραση στην καθαρή θέση.

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρων €
2016		
	+15	83.011,85
	-15	-83.011,85

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, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	2016	2015
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	26.190.424	8.083.521
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	38.638.999	56.615.452
Σύνολο δανείων	**64.829.423**	**64.698.973**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτά	1.559.369	393.631
Καθαρός δανεισμός	**63.270.054**	**64.305.342**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	6.393.402	10.350.135
Σύνολο κεφαλαίων	69.663.456	74.655.477
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	91%	86%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2016 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 91% (2015:86%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο 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 αναγκαίο 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 που αφορούν σε βίλλες, 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. Οι μακροχρόνιες αυτές μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές, διότι μεταφέρονται ουσιαστικά όλα τα οφέλη και οι κίνδυνοι στον μισθωτή. Η Εταιρεία συνήθως προεισπράττει το τίμημα που αναγράφεται στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης και επομένως έχει αποαναγνωρίσει τα ακίνητα αυτά από τις οικονομικές της καταστάσεις.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες Ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2014	**17.065.804**	**44.559.993**	**178.313**	**2.775.891**	**64.580.001**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2015	17.065.804	46.094.234	240.216	3.894.747	67.295.001
Προσθήκες περιόδου	-	51.832	11.980	8.947	**72.759**
Αναπροσαρμογή αξίας	(6.899.022)	127.557	-	-	(6.771.465)
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-
Μεταφορές περιόδου	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	(89.110)	**(89.110)**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2015	10.166.781	46.273.623	252.196	3.814.584	60.507.185
Αποσβέσεις την 01.01.2015	-	**1.534.241**	**61.903**	**1.118.856**	**2.715.000**
Προσθήκες περιόδου	-	1.487.061	43.268	391.856	**1.922.185**
Αναπροσαρμογή αξίας	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-
Μεταφορές περιόδου	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις την 31.12.2015	-	**3.021.302**	**105.171**	**1.510.712**	**4.637.185**
Υπόλοιπο την 31.12.2015	**10.166.781**	**43.252.321**	**147.025**	**2.303.872**	**55.870.000**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2016	10.166.781	46.273.623	252.197	3.814.584	60.507.185
Προσθήκες περιόδου	-	-	18.473	44.424	62.897
Αναπροσαρμογή αξίας	1.906.093	4.108.784	-	-	6.014.877
Μειώσεις περιόδου	-	-	(158.764)	-	(158.764)
Μεταφορές περιόδου	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-	-
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2016	12.072.874	50.382.407	111.906	3.859.008	66.426.195
Αποσβέσεις την 01.01.2016	-	**3.021.302**	**105.171**	**1.510.712**	**4.637.185**
Προσθήκες περιόδου	-	1.496.850	39.909	425.424	**1.962.183**
Αναπροσαρμογή αξίας	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Μειώσεις περιόδου	-	-	(83.175)	-	(83.175)
Μεταφορές περιόδου	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις την 31.12.2016	-	**4.518.152**	**61.905**	**1.936.136**	**6.516.193**
Υπόλοιπο την 31.12.2016	**12.072.874**	**45.864.255**	**50.001**	**1.922.872**	**59.910.002**

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 10,80% κατά την 31.12.2016 (2015: 10,90%) 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 2016 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε αύξηση συνολικού ποσού Ευρώ 5.010.250 εκ' του οποίου ποσό Ευρώ 3.344.872 καταχωρήθηκε στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων (αναστροφή ζημίας προηγούμενης χρήσης) και ποσό Ευρώ 1.665.378 καταχωρήθηκε ως έσοδο στα αποτελέσματα της χρήσης. Το ποσό 1.665.395 αναλύεται ως έσοδο από αποτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων Ευρώ 2.670.005 και ζημία απομείωσης επενδυτικών ακινήτων Ευρώ 1.004.627.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2016 σε ποσό Ευρώ 47.269.537 (31.12.2015: 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:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**8.984.089**	**15.452.485**
Προσθήκες χρήσεως	0	104.910
Κέρδη / (Ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	(1.004.627)	7.752.737
Λοιπά	47.214	(35.888)
Μεταφορές σε αποθέματα	(247.573)	(14.290.155)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**7.779.103**	**8.984.089**

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 τέσσερις τιμές/ζώνες. Η τιμή των εκτάσεων που βρίσκονται σε καλύτερη θέα εκτιμήθηκε σε Ευρώ 30,16 ανά τ.μ., ενώ αυτών με κακή θέα σε Ευρώ 13,43 ανά τ.μ.. Η τιμή των εκτάσεων που έχουν καλύτερη θέα αλλά έχουν χαρακτηριστεί ως δασικές ανέρχεται σε Ευρώ 6,03 ανά τ.μ. και αυτών με κακή θέα σε Ευρώ 2,69 ανά τ.μ..

Στη χρήση 2016 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε ζημιά συνολικού ποσού Ευρώ 1.004.627 (2015: Κέρδος 7.752.737) η οποία καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

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:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	16.864.506	18.813.990
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	117.047	127.690
Σύνολο	**16.981.553**	**18.941.680**

Τα Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία των εδαφικών εκτάσεων και το κόστος κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων (βιλλών) υπό ανέγερση 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:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Πελάτες	916.137	4.579.693
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	16.742	2.890.167
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	-	197.561
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.043.867	331.907
Παρακρατούμενοι φόροι	12.924	12.724
Λοιπές απαιτήσεις	277.681	12.917
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	624.668	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	94.868	70.294
Σύνολο	**2.986.887**	**8.095.263**

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:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	18.824	20.807
Καταθέσεις όψεως	1.540.545	372.824
Σύνολο	**1.559.369**	**393.631**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ. Το μεγαλύτερο μέρος, και πιο συγκεκριμένα Ευρώ 1.543.269,51 αναφέρονται σε καταθέσεις στην Κύπρο, ενώ τα υπόλοιπα Ευρώ 904,49 αφορούν εγχώριες καταθέσεις. Ποσό Ευρώ 3.629,00 αναφέρονται σε επιταγές μη εμφανισθείσες για εξόφληση κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016.

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Μετοχικό κεφάλαιο	14.594.900	14.594.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	42.182.500	42.182.500
Σύνολο	**56.777.400**	**56.777.400**

Παρατίθεται ανάλυση και κίνηση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο *(ποσά σε Ευρώ)*	**Αριθμός μετοχών**	**Ονομαστική αξία**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπερ το άρτιο**
Υπόλοιπο 1.1.2015	**1.399.490**	**10**	**13.994.900**	**36.782.500**
Μεταβολές χρήσης 2015	60.000	10	600.000	5.400.000
Υπόλοιπο 31.12.2015	**1.459.490**	**10**	**14.594.900**	**42.182.500**
Μεταβολές χρήσης 2016	-		-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	**1.459.490**	**10**	**14.594.900**	**42.182.500**

12. Δάνεια

Τα Δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	31.264.546	31.240.235
Τραπεζικά δάνεια σε Ευρώ	33.564.877	33.458.738
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(26.190.424)	(8.083.521)
Σύνολο	**38.638.999**	**56.615.452**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2016 και 2015 έχει ως εξής:

Κίνηση δανείων

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης	**64.698.973**	**65.213.327**
Προσθήκες	2.689.519	6.282.184
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(3.525.919)	(3.074.708)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	3.254.345	3.574.974
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	(2.287.495)	(1.296.804)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	-	(4.700.000)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση τόκων	-	(1.300.000)
Σύνολο	**64.829.423**	**64.698.973**

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 τραπεζικό δάνειο ύψους Ευρώ 33εκ. Η Εταιρεία είχε ξεκινήσει συζητήσεις με τη συνεργαζόμενη τράπεζα για μερική τροποποίηση των όρων του ανωτέρω Δανείου η οποία υπογράφηκε τον Απρίλιο του 2016 χωρίς ωστόσο σημαντική 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:

Πληρωμές κεφαλαίου

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Μέχρι 1 έτος	37.904.053	5.500.000
Από 2 έως 5 έτη	11.000.000	41.490.453
Άνω των 5 ετών	12.374.999	15.124.999
	61.279.052	**62.115.452**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2016	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000	6,5% + 6M EUR	31.03.2026	31.624.999
Ομολογιακό Δάνειο μεταρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000	2,7% + 12M EUR	17.12.2017	1.975.292
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	20.000.000	2,7% + 12M EUR	21.01.2019	15.264.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	50.000.000	2,7% + 12M EUR	01.07.2017	12.414.761

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2015	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000	6,5% + 6M EUR	31.03.2026	31.624.999
Ομολογιακό Δάνειο μεταρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000	2,7% + 12M EUR	17.12.2017	1.975.292
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	20.000.000	2,7% + 12M EUR	21.01.2019	18.150.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	50.000.000	2,7% + 12M EUR	01.07.2017	10.365.161

Τον Ιανουάριο του 2017 επιδόθηκε στην Εταιρεία εξώδικος καταγγελία από την εταιρεία «Single Purpose Vehicle One LTD» για την εξόφληση του υπολοίπου του κοινού ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας Ευρώ 20 εκ. που εκδόθηκε στις 21.01.2013, καθώς και του κοινού ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας Ευρώ 50 εκ. που εκδόθηκε στις 01.07.2014.

Για τα Τραπεζικά δάνεια έχει υποθηκευτεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας για ποσό Ευρώ 41 εκ. περίπου.

13. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

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

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες	1.739.625	1.745.671
	1.739.625	**1.745.671**

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:

Ελάχιστα Καταβλητέα Μισθώματα *(ποσά σε Ευρώ)*	31.12.2016	31.12.2015
Μέχρι 1 έτος	75.000	75.000
Από 2 έως και 5 έτη	300.000	300.000
Μετά από 5 έτη	4.425.000	4.500.000
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**4.800.000**	**4.875.000**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.060.375)	(3.129.329)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.739.625**	**1.745.671**

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:

Χρήση 2016

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2015	Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)	Συνολικά Εισοδήματα	31.12.2016
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	3.232.086	3.053.758	(970.013)	6.285.844
Επενδύσεις σε ακίνητα	513.503	(349.446)		164.057
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	(3.507.142)	(1.249.491)		(4.756.632)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	4.836.343	(39.279)		4.797.064
	5.074.790	1.415.542	(970.013)	6.490.332

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2016 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 33 εκ. περίπου.

Χρήση 2015

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014	Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)	Συνολικά Εισοδήματα	31.12.2015
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4.057.052	454.869	370.097	3.232.086
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.169.442	1.655.939	-	513.503
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	839.591	4.346.733	-	(3.507.142)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	725.804	(4.110.539)	-	4.836.343
	7.791.889	2.347.002	370.097	5.074.790

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι Κρατικές Επιχορηγήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	7.344.745	3.676.448
Ληφθείσες επιχορηγήσεις χρήσεως	-	3.921.564
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως (αποσβέσεις)	(253.267)	(253.267)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	7.091.478	7.344.745

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	558.995	1.596.512
Υποχρεώσεις προς συνδεμένες εταιρείες	720.310	269.786
Προκαταβολές πελατών	689.285	332.077
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	67.074	165.957
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	97.795	196.794
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	569.379	189.630
Λοιπές υποχρεώσεις	56.480	152.632
Σύνολο	2.759.318	2.903.388

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:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Εμπορεύματα	249.482	213.140
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	8.898.658	6.635.794
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	1.662.294	1.206.304
Ακίνητα	144.470	13.957.321
Παροχή υπηρεσιών	2.506.426	1.439.909
	13.461.330	23.452.468

Τα έσοδα προέρχονται αποκλειστικά από την εκμετάλλευση του σύνθετου τουριστικού συγκροτήματος AMANZOE στο Κρανίδι Αργολίδας.

Οι Πωλήσεις ακινήτων αναφέρονται στα έσοδα από τη διάθεση ακινήτων (αγροτεμαχίων για χρήση κήπων) υπό τη μορφή μακροχρόνιων χρηματοοικονομικών μισθώσεων.

Η Παροχή υπηρεσιών αναφέρεται σε λοιπά έσοδα από παρεπόμενες ξενοδοχειακές δραστηριότητες. Μεγάλο μέρος τους αποτελεί η επανατιμολόγηση των εξόδων που αφορούν τα μισθωμένα τουριστικά καταλύματα της Εταιρείας κατά την περίοδο που εντάσσονται στα ενοικιαζόμενα καταλύματα του ξενοδοχείου.

18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.580.229	3.116.191
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.752.775	1.397.475
Παροχές τρίτων	947.308	1.099.802
Φόροι τέλη	4.054	2.301
Αποσβέσεις	1.962.183	1.922.185
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	-	254.943
Διάφορα έξοδα	2.217.217	1.250.561
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	4.074.191	29.612.945
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	602.709	518.020
Σύνολο	**15.140.665**	**39.174.423**

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.069.525	1.099.150
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	674.618	1.461.162
Παροχές τρίτων	286.312	266.707
Φόροι τέλη	94.202	194.629
Αποσβέσεις	-	-
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	-	-
Διάφορα έξοδα	226.427	621.350
Σύνολο	**2.351.084**	**3.642.998**

Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	98.893	59.639
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	9.853	50.298
Παροχές τρίτων	3.152	2.399
Φόροι τέλη	-	-
Αποσβέσεις	-	-
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	-	-
Διάφορα έξοδα	252.280	159.643
Σύνολο	**364.178**	**271.979**

Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού

	31.12.2016	31.12.2015
Μικτοί μισθοί	3.565.069	3.169.980
Εργοδοτικές εισφορές	904.169	809.660
Παρεπόμενες παροχές	106.489	122.325
Αποζημιώσεις	127.615	133.437
Λοιπά	45.305	39.578
Σύνολο	**4.748.646**	**4.274.980**

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	253.267	253.267
Λοιπά έσοδα	468.773	91.000
Σύνολο	**722.040**	**344.267**

Στην παρούσα χρήση με σκοπό την καλύτερη απεικόνιση αναταξινομήθηκαν τα εξής ποσά της συγκρίσιμης χρήσης στο κονδύλι «μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων»

α. έξοδο Ευρώ 5.348.016 που αφορά σε ζημίες από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων από τα λοιπά έξοδα

β. έσοδο Ευρώ 7.752.737 που αφορά σε κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων από τα λοιπά έσοδα

20. Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων

Οι μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Κέρδη/(Ζημίες) από επιμέτρηση ιδιόκτητων ακινήτων σε εύλογη αξία	2.670.005	(5.348.016)
Κέρδη/(Ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(1.004.627)	7.752.737
Σύνολο	**1.665.378**	**2.404.721**

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Τόκοι ομολογιακών δανείων	860.711	1.077.806
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	2.269.419	2.359.022
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	216.970	187.665
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	68.954	69.184
Τόκοι υπερημερίας	124.215	138.146
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	251.724	21.782
Πιστωτικοί τόκοι	(1.334)	(882)
	3.790.659	**3.852.723**

22. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	(445.529)	2.347.002
Σύνολο	**(445.529)**	**2.347.002**

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

(ποσά σε Ευρώ)	2016	2015
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(5.886.063)	(20.871.648)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	29%	29%
Αναμενόμενος φόρος	1.706.958	6.052.778
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	239.421	
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από φορολογικές ζημίες	(2.391.908)	(2.922.862)
Επίδραση από έσοδα αφορολόγητα		73.447
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή		(856.361)
Σύνολο	**(445.529)**	**2.347.002**

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται 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 τα αποτελέσματα από τυχόν μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους επι των ανοιχτών φορολογικά χρήσεων δεν θα έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος , κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 ήταν 29%.

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

23. Λοιπά συνολικά εισοδήματα

Τα Λοιπά συνολικά εισοδήματα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	3.344.872	(1.423.449)
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	(970.013)	370.097
Σύνολο	**2.374.859**	**(1.053.352)**

24. 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 2016

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP 5 AE	-	21.000	68	120.803
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	339	1.767	421	6.867
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	-	2.011	-	2.998
SCORPIO BAY A.E.	-	-	-	4.861
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	2.039	-	206
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	172.392	268	1.928.363
GOLFING DEVELOPMENTS AE	-	-	-	1.000
SPV 1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	860.711	-	31.282.192
SPV 1 LTD	143.965	-	460.255	-
MCO LTD	-	-	-	15
DOLPHIN CAPITAL & PARTNERS	-	141.310	-	373.384
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΑΕ	99.543	3.132	82.530	3.792
ΖΟΕ ΓΙΩΤΣ ΝΕΠΑ	15.858	-	-	-
ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ	288	-	325	-
DOLPHINCI 14 LTD	-	-	500.000	-
	259.993	**1.204.362**	**1.043.867**	**33.724.481**

Χρήση 2015

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP 5 AE	-	84.500	67	118.740
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	-	7.070	-	4.891
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	-	-	-	726
SCORPIO BAY A.E.	-	-	-	4.861
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	2.038	-	1.579
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	263.297	269	1.860.509
GOLFING DEVELOPMENTS AE	-	-	-	1.000
SPV 1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	1.077.806	-	31.240.235
SPV 1 LTD	251.976	-	280.355	-
MCO LTD	-	-	-	15
DOLPHIN CAPITAL & PARTNERS	-	461.160	-	199.572
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΑΕ	31.893	2.989	51.216	1.270
ΖΟΕ ΓΙΩΤΣ ΝΕΠΑ	16.771	244	-	34.772
	300.640	**1.899.104**	**331.907**	**33.468.170**

Οι πωλήσεις προς την SPV1 Ltd αφορούν υπηρεσίες διαμονής & εστίασης στο AMANZOE.

Η απαίτηση από την εταιρεία Dolphinci 14 LTD (μητρική), αφορά σε είσπραξη μέρους τιμήματος χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος για λογαριασμό της Εταιρείας στην Κύπρο.

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.

25. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

25.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2016 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:

	2016	2015
Μέχρι ένα έτος	36.271,35	42.436,60
Από 1 μέχρι 5 έτη	15.000,00	28.071,35
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	0,00
	51.271,35	**70.507,95**

25.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Το Νοέμβριο του 2016 γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία εξώδικός πρόσκληση από πιστωτικό ίδρυμα για καταβολή ποσού Ευρώ 3.970.000, που αφορούσε ενεχυριασμένη απαίτηση ενός προμηθευτή της στο πιστωτικό αυτό ίδρυμα. Η Εταιρεία αρνήθηκε την οφειλή και αυτή τη στιγμή ο προμηθευτής της βρίσκεται σε συζητήσεις με το πιστωτικό ίδρυμα , για την επίλυση του θέματος. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία πιστεύει πως πιθανή οφειλή πρέπει και θα καλυφθεί από τον συνεργάτη-προμηθευτή της.

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς νομικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας που να έχουν επίδραση στην Χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας .

25.3 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 τις χρήσεις 2014 και 2015, η Εταιρεία είχε 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. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου.

Όσον αφορά τη χρήση 2016 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 2016. 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Επίσης η Εταιρεία υπέγραψε εντός τους 2016 δύο συμβάσεις συνολικού ύψους Ευρώ 3.3 εκατ. που αφορά σε υποχρέωση κατασκευής και μετέπειτα σε χρονομεριστική μίσθωση δύο τουριστικών καταλυμάτων (βιλών) εντός του τουριστικού συγκροτήματος με την επωνυμία «AMANZOE» κυριότητας της Εταιρείας .

26. 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 2016 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.

27. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Ιανουάριο του 2017 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας μεταξύ της Εταιρείας («Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.») και της εταιρείας του Ομίλου «DCI LTD» «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.», με το οποίο παραχωρείται στην Εταιρεία («Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.») το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής χρήσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Amanzoe», καθώς και όλων των πρόσθετων υπηρεσιών που παρέχονται εντός του συγκροτήματος. Αποτελούν εξαίρεση από την προαναφερθείσα εμπορική και ξενοδοχειακή συνεργασία οι υποχρεώσεις που έχει αναλάβει η Εταιρεία («Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.») αναφορικά με τις Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης που έχουν ήδη συναφθεί ή πρόκειται να συναφθούν στο μέλλον. Ωστόσο, οι προ περιγραφόμενες Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης συνοδεύονται από αντίστοιχες Συμβάσεις Παροχής Υπηρεσιών, για τις οποίες η Εταιρεία («Ειδικού Σκοπού Δεκαοκτώ Α.Ε.») αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει προς το Χρονομεριστικό Μισθωτή τις υπηρεσίες ξενοδοχείου και διαχείρισης, τόσο για τις υπάρχουσες και για τις μελλοντικές. Η διάρκεια του συμφωνητικού ορίστηκε για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους, με ημερομηνία έναρξης εκτέλεσης την 01/02/2017 λήγουσα στις 31/01/2018 και δικαίωμα της Ειδικού Σκοπού Δεκαοκτώ για μονομερή παράταση για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει τα δέκα (10) έτη.

Επιπλέον, Τον Ιανουάριο του 2017 επιδόθηκε στην Εταιρεία εξώδικος καταγγελία από την εταιρεία του Ομίλου «DCI LTD» «Single Purpose Vehicle One LTD» για την εξόφληση του υπολοίπου του κοινού ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας Ευρώ 20 εκ. που εκδόθηκε στις 21.01.2013, καθώς και του κοινού ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας Ευρώ 50 εκ. που εκδόθηκε στις 01.07.2014.

Λόγω της ανωτέρω καταγγελίας η Εταιρεία προχώρησε σε εκχώρηση των κάτωθι απαιτήσεων που προκύπτουν από τρεις συμβάσεις χρονομεριστικών μισθώσεων προς την Single Purpose Vehicle One LTD, με σκοπό την μείωση των ανωτέρω κοινών ομολογιακών δανείων.

a) εκχώρηση της μελλοντικής χρηματικής απαίτησής ποσού Ευρώ 1.750.000 έναντι της εταιρείας με την επωνυμία «POLYDEUCES CAPITAL LTD» που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου και απορρέει από το συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης με αριθμό 52.591 που υπεγράφη το Δεκέμβριο του 2016 για

κατασκευή και παραχώρηση τουριστικού καταλύματος εντός του συγκροτήματος AMANZOE. Η κατασκευή του τουριστικού καταλύματος δεν έχει ακόμη ξεκινήσει.

b) εκχώρηση ποσού Ευρώ 692.146 έναντι της εταιρείας με την επωνυμία «DOLPHINCI THIRTY LIMITED» που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου και απορρέει από το συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης με αριθμό 52.112 που υπεγράφη τον Απρίλιο του 2015.

c) εκχώρηση της μελλοντικής χρηματικής απαίτησης ποσού Ευρώ 1.550.000 έναντι της εταιρείας με την επωνυμία «XX 18 SPV LTD» που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου και απορρέει από το συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης με αριθμό 52.408 που υπεγράφη τον Ιούνιο του 2016 για κατασκευή και παραχώρηση τουριστικού καταλύματος εντός του συγκροτήματος AMANZOE. Η κατασκευή του τουριστικού καταλύματος δεν έχει ακόμη ξεκινήσει.

Αθήνα, 27 Απριλίου 2017
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