

**Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.**
Πληροφορίες: ΛΙΟΔΑΚΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ
Τηλέφωνο: 2103382151
Fax: 2103616464
E-mail: emmal@acci.gr

Αθήνα, 06/11/2017
Αριθ.Πρωτ.:1053759

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **30/10/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **4020101000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1242219 οι εγκεκριμένες από την 26/09/2017 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 1242220 η από 26/09/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017:

Η Ελεγκτική εταιρεία KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. με ΑΜ ΣΟΕΛ 114.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 23531 / 24/10/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ



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

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ

Ανώνυμη Τουριστική και Κατασκευαστική Εταιρεία

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

(χρήσης 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2016)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	10
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
-	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	13
-	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	14
-	Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	15
-	Κατάσταση Ταμειακών Ροών	16
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	17

Ι. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2016.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 4336/2015.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχείρισεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης συνολικής επιφάνειας οκτώ χιλιάδων εκατόν ενενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (8.195). Το ξενοδοχείο ανακατασκευάστηκε με δαπάνες της Εταιρείας και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν το 2014 οπότε ξεκίνησε και η επαναλειτουργία του. Το κόστος της ανακατασκευής χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και κρατική επιχορήγηση του Ν. 3299/2004.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Τον Φεβρουάριο 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε εμπορική και ξενοδοχειακή συνεργασία με γνωστή εταιρεία που δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό κλάδο, για την παραχώρηση του δικαιώματος πλήρους και αποκλειστικής κατοχής, χρήσης και εκμετάλλευσης του προαναφερόμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Η διάρκεια του συμφωνητικού ορίστηκε για διάστημα πέντε (5) ετών, λήγουσα στις 28.2.2022.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015	Μεταβολή 2016-2015	% Μεταβολή 2016-2015
Πωλήσεις	2.472.942	1.967.178	505.764	25,71%
Κόστος πωληθέντων	(2.543.209)	(2.579.881)	(36.672)	-1,42%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	(70.267)	(612.703)	(542.436)	-88,53%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	404.016	150.738	253.278	168,03%
Έξοδα διάθεσης	(157.730)	(280.082)	(122.353)	-43,68%
Έξοδα διοίκησης	(791.854)	(884.797)	(92.943)	-10,50%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(42.584)	(68.864)	(26.280)	-38,16%
Απομειώσεις ακινήτων	(1.933.451)	(301.245)	1.632.206	541,82%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	(2.591.870)	(1.996.954)	594.916	29,79%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	668	(642)	-96,02%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(399.996)	(509.050)	(109.054)	-21,42%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(2.991.840)	(2.505.336)	486.503	19,42%
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	(2.991.840)	(2.505.336)	486.503	19,42%
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	(2.991.840)	(2.505.336)	486.503	19,42%

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2016 ανήλθαν σε Ευρώ 2.472.942 αυξημένες κατά Ευρώ 505.764 έναντι Ευρώ 1.967.178 στη χρήση 2015. Τα αποτελέσματα βελτιώθηκαν κατά τη διάρκεια του 2016 σε σχέση με το 2015, ενώ η πληρότητα για το 2016 διαμορφώθηκε σε 50% (169 ημέρες) έναντι 48% για το 2015 (163 ημέρες), αυξάνοντας την καθαρή μέση ημερήσια τιμή κατά 25% στα Ευρώ 253.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2016 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 404.016 έναντι Ευρώ 150.738 στην προηγούμενη χρήση. Η σημαντική αύξηση κατά Ευρώ 253.278 προήλθε κυρίως από τη διαγραφή των υποχρεώσεων για τη λήψη παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης τεχνικού έργου από την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και την εταιρεία «VASIMAR Ltd.» (πρώην «DCI 27 Ltd.»), η οποία προέκυψε μετά από συμφωνία με την αντισυμβαλλόμενη εταιρεία.

Τα έξοδα διάθεσης μειώθηκαν για τη χρήση 2016 σε Ευρώ 157.730 από Ευρώ 280.082 για τη χρήση 2015.

Τα έξοδα διοίκησης ανήλθαν σε Ευρώ 791.854 για το 2016 έναντι Ευρώ 884.797 για το 2015. Στα έξοδα διοίκησης περιλαμβάνονται προβλέψεις συνολικού ποσού Ευρώ 59.403 που αφορούν πρόβλεψη αποζημίωσης απόλυσης του προσωπικού που απασχολούσε η Εταιρεία κατά την 31.12.2016 Ευρώ 17.000, πρόβλεψη για απόσβεση επισφαλών πελατών Ευρώ 10.145, καθώς και πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων της κατά Ευρώ 32.258, τα οποία πωλήθηκαν σε τιμή κατώτερη του κόστους απόκτησής τους τον Μάιο 2017.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης της χρήσης 2016 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 42.584 έναντι Ευρώ 68.864 για το 2015.

Η ζημία από τη μείωση της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα στη χρήση 2016 διαμορφώθηκε σε ποσό Ευρώ 1.933.451 έναντι ζημίας Ευρώ 301.245 στη χρήση 2015 και οφείλεται σε παράγοντες της αγοράς καθώς η αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας έγινε και για τις δυο χρήσεις με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 399.996 κατά την κλειόμενη χρήση έναντι Ευρώ 509.050 κατά την προηγούμενη. Η μείωση οφείλεται στην αποπληρωμή του κοινού ομολογιακού δανείου στη χρήση 2015, το οποίο είχε ληφθεί από τις τράπεζες με τις επωνυμίες «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» & «EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG S.A.».

Τα καθαρά αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2016 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 2.991.840, έναντι ζημίας Ευρώ 2.505.336.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015	Μεταβολή 2016-2015	% Μεταβολή 2016-2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	8.929.440	11.288.402	(2.358.962)	-20,90%
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	70.560	91.598	(21.038)	-22,97%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	17.890	11.100	6.790	61,17%
	9.017.890	11.391.100	(2.373.210)	-20,83%
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	35.556	39.929	(4.373)	-10,95%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	53.668	71.087	(17.420)	-24,50%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	11.511	279.121	(267.610)	-95,88%
	100.735	390.138	(289.403)	-74,18%
Σύνολο Ενεργητικού	9.118.625	11.781.238	(2.662.613)	-22,60%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	3.740.484	3.740.484	-	0,00%
Υπέρ το άρτιο	6.849.183	6.849.183	-	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	(16.334.829)	(13.342.990)	2.991.840	22,42%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(5.745.162)	(2.753.323)	2.991.840	108,66%
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια	9.201.188	8.921.188	280.000	3,14%
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.864.727	3.993.552	(128.824)	-3,23%
Προβλέψεις	62.000	45.000	17.000	37,78%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	13.127.915	12.959.740	168.176	1,30%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.041.375	1.155.445	(114.070)	-9,87%
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	0	0	-	-
Δάνεια	694.498	419.376	275.121	65,60%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.735.872	1.574.821	161.051	10,23%
Σύνολο Υποχρεώσεων	14.863.788	14.534.561	329.227	2,27%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	9.118.625	11.781.238	(2.662.613)	-22,60%

Τα ταμειακά διαθέσιμα και λοιπά ισοδύναμα εμφανίζονται μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 11.511 έναντι Ευρώ 279.121, γεγονός που αποδίδεται κυρίως στο ότι η Εταιρεία λόγω ζημιών και έλλειψη ρευστότητας προέβη σε «Capital call» στις αρχές του 2017 για τη χρήση του 2016, ενώ το 2015 το «Capital call» πραγματοποιήθηκε τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους.

Τα αποθέματα απεικονίζονται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους και ανήλθαν σε Ευρώ 35.556 για το 2016 έναντι Ευρώ 39.929 το 2015. Η αξία των αποθεμάτων της Εταιρείας απομειώθηκε κατά Ευρώ 32.258, λαμβάνοντας υπόψη την αξία πώλησής τους προς τρίτους που πραγματοποιήθηκε τον Μάιο 2017.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 53.668 το 2016 έναντι Ευρώ 71.087 το 2015. Η μείωση οφείλεται κυρίως στον υπολογισμό πρόβλεψης για επισφαλείς πελάτες ποσού Ευρώ 10.145.

Οι προβλέψεις ανήλθαν σε Ευρώ 62.000 στη χρήση 2016 έναντι Ευρώ 45.000 στην προηγούμενη χρήση, γεγονός που οφείλεται κυρίως στον υπολογισμό πρόβλεψης για αποζημίωση προσωπικού. Τον Μάρτιο 2017 η Εταιρεία προχώρησε στην καταγγελία των συμβάσεων εργασίας για το σύνολο των εργαζομένων της που απασχολούσε κατά την 31.12.2016

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια αυξήθηκαν σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 694.498 για το 2016 έναντι Ευρώ 419.376. Η αύξηση οφείλεται στον καταλογισμό των δεδουλευμένων τόκων του κοινού ομολογιακού δανείου που υπογράφηκε το Νοέμβριο 2013, με τελική ημερομηνία αποπληρωμής του κεφαλαίου και των τόκων στη λήξη του δανείου που είναι το Νοέμβριο 2023.

2. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

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

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν υπάρχουν.

4. Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2016 η Εταιρεία απασχόλησε προσωπικό κυρίως στο υποκατάστημά της στο οποίο λειτουργεί η ξενοδοχειακή μονάδα. Ο συνολικός αριθμός των εργαζομένων ανήλθε σε εκατόν ενενήντα πέντε (195) άτομα (2015: 166), από τους οποίους οι δέκα (10) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου (2015: 12), εκατόν εβδομήντα ένας (171) απασχολήθηκαν με σύμβαση ορισμένου χρόνου που έληξε πριν τη λήξη του 2016 (2015: 134) και δεκατέσσερα (14) άτομα με συμβάσεις μαθητείας (2015: 14).

5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2016 με την προηγούμενη χρήση 2015, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2016	2015
--	------	------

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	$\frac{100.735}{(9.118.625)} = -1,10\%$	$\frac{390.138}{11.781.238} = 3,31\%$
Σύνολο ενεργητικού		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	$\frac{(5.745.162)}{14.863.788} = -38,65\%$	$\frac{(2.753.323)}{14.534.561} = -18,94\%$
Σύνολο υποχρεώσεων		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	$\frac{(5.745.162)}{9.017.890} = -63,71\%$	$\frac{(2.753.323)}{11.391.100} = -24,17\%$
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	$\frac{100.735}{1.735.872} = 5,80\%$	$\frac{390.138}{1.574.821} = 24,77\%$
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόχλευσης

<u>Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις</u>	$\frac{9.895.686}{4.150.524} = 238,42\%$	$\frac{9.340.564}{6.587.242} = 141,80\%$
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

<u>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης</u>	$\frac{(2.991.840)}{(5.745.162)} = 52,08\%$	$\frac{(2.505.336)}{(2.753.323)} = 90,99\%$
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		

Ο δείκτης αυτός δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί μια εταιρεία τα κεφάλαιά της για να δημιουργήσει πρόσθετα έσοδα (κέρδη).

6. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2017 προβλέπεται η συνέχιση της λειτουργίας του ξενοδοχείου «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» στο πλαίσιο του ιδιωτικού συμφωνητικού εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας που έχει υπογράψει η Εταιρεία καθώς και η συνέχιση της συμφωνίας συνεργασίας της με τη «NIKKI BEACH HOTELS EMEA».

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2016 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 16 παρ. 9 του Κ.Ν. 2190/20.

Υπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Πόρτο Χέλι στο οποίο βρίσκεται και λειτουργεί το ξενοδοχείο πέντε αστέρων (5*) που έχει στην ιδιοκτησία της.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Στις 23 Φεβρουαρίου 2017 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας με γνωστή εταιρεία που δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ειδικεύεται στην άσκηση ξενοδοχειακών και εν γένει τουριστικών επιχειρήσεων (ο «Ξενοδόχος»). Με το προαναφερόμενο συμφωνητικό η Εταιρεία παραχώρησε το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κατοχής και χρήσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην ιδιοκτησία της, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του συγκροτήματος για ίδιον όφελος του Ξενοδόχου, το δικαίωμα να εισπράττει κάθε επιχειρηματικό έσοδο και κέρδος που θα προκύπτει από τη λειτουργία του ξενοδοχείου, καθώς και το δικαίωμα χρήσης των εμπορικών σημάτων, της ονομασίας, και του λογότυπου του συγκροτήματος, έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος.

Η Εταιρεία έχει υπογράψει με την εταιρεία «NIKKI BEACH EMEA HOTELS & RESORTS LTD» σύμβαση διαχείρισης και παραχώρησης δικαιώματος χρήσης των αντίστοιχων σημάτων η οποία παραμένει σε ισχύ.

Η διάρκεια του συμφωνητικού εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας ορίστηκε για χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών και θα λήξει στις 28 Φεβρουαρίου 2022.

Τον Μάρτιο 2017 η Εταιρεία προχώρησε στην καταγγελία των συμβάσεων εργασίας που είχε με τους εννέα (9) εργαζόμενους κατά την 31.12.2016, στα πλαίσια της προαναφερθείσας υπογραφείσας συμφωνίας εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας, καθώς το προσωπικό για τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα απασχολείται αποκλειστικά από τον Ξενοδόχο. Η Εταιρεία αναγνώρισε πρόβλεψη για αποζημίωση του προσωπικού της ποσού Ευρώ 17.000.

Η Εταιρεία επίσης προχώρησε στην ακύρωση των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης που είχε υπογράψει με τους Γεώργιο Βλαχάκο και Σταυρούλα Βλαχάκου την 1^η Απριλίου 2014 για τη μίσθωση ενός αγροτεμαχίου που χρησιμοποιούνταν για υποστηρικτική χρήση του ξενοδοχειακού καταλύματος, καθώς και με τον Αναστάσιο Αθανασίου, με ημερομηνία υπογραφής την 1^η Απριλίου 2014 και αφορούσε τη μίσθωση ενός συγκροτήματος κατοικιών τα οποία χρησιμοποιούνταν ως γραφεία του υποκαταστήματός της στο Πόρτο Χέλι.

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2016.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2017

Ο Αντιπρόεδρος Διοικητικού
Συμβουλίου

Το μέλος ΔΣ

Δαλίτης Μαρίνος

Παχυγιάννης Βασίλειος

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

Προς τους Μετόχους της
ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ &
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (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 καθυρίζει 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, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

1. Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2010 έως και 2011. Επίσης, για τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία φορολογικής συμμόρφωσης από τον νόμιμο ελεγκτή βάση των διατάξεων του άρθρου 65Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013, όπως όντως ισχύει). Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων ή και άλλων επιβαρύνσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.
2. Η Εταιρεία έχει λάβει δάνειο από συνδεδεμένη εταιρεία ύψους ΕΥΡΩ 9.8 εκατομμύρια περίπου, οι όροι χορήγησης του οποίου περιλαμβάνουν προνομιακό επιτόκιο σε σχέση με τα αντίστοιχα που ισχύουν στην αγορά για μη συνδεδεμένα μέρη, όπως σχετικά αναφέρεται στην σημείωση 22 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει υπολογίσει και καταχωρήσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τις επιπτώσεις από τη διαφορά αποτίμησης με βάση το πραγματικό επιτόκιο με όρους αγοράς. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να προσδιορίσουμε τις τυχόν προσαρμογές που απαιτούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας στην Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων όπου γίνεται αναφορά σε κινδύνους και αβεβαιότητες για την κάλυψη του αρνητικού κεφαλαίου κίνησης, τα αρνητικά αποτελέσματα, τις αρνητικές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, καθώς επίσης και από την πορεία του μακροοικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Οι ανωτέρω παράγοντες συνιστούν σημαντική αβεβαιότητα για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Στη σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αναφέρεται ότι τα ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας, έχουν καταστεί αρνητικά και ως εκ τούτου συντρέχουν οι λόγοι εφαρμογής των άρθρων 47 και 48 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 Αρθρου 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 43^α 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 ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2017
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσοις, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	8.929.440	11.288.402
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	70.560	91.598
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.890	11.100
		9.017.890	11.391.100
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	35.556	39.929
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	53.668	71.087
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	11.511	279.121
		100.735	390.138
Σύνολο Ενεργητικού		9.118.625	11.781.238
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	3.740.484	3.740.484
Υπέρ το άρτιο	11	6.849.183	6.849.183
Αποτελέσματα εις νέον		(16.334.829)	(13.342.990)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		(5.745.162)	(2.753.323)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	12	9.201.188	8.921.188
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	13	3.864.727	3.993.552
Προβλέψεις	14	62.000	45.000
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		13.127.915	12.959.740
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	1.041.375	1.155.445
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		0	0
Δάνεια	12	694.498	419.376
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		1.735.872	1.574.821
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.863.788	14.534.561
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		9.118.625	11.781.238

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 - 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
Πωλήσεις	16	2.472.942	1.967.178
Κόστος πωληθέντων	17	(2.543.209)	(2.579.881)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		(70.267)	(612.703)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	18	404.016	150.738
Έξοδα διάθεσης	17	(157.730)	(280.082)
Έξοδα διοίκησης	17	(791.854)	(884.797)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	19	(42.584)	(68.864)
Απομειώσεις ακινήτων	6	(1.933.451)	(301.245)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(2.591.870)	(1.996.954)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	27	668
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(399.996)	(509.050)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(2.991.840)	(2.505.336)
Φόρος εισοδήματος	21	0	0
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		(2.991.840)	(2.505.336)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		(2.991.840)	(2.505.336)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 - 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ €	Αποθεματικά			
	Μετοχικό κεφάλαιο	υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2015	3.628.416	6.145.571	(10.837.653)	(1.063.666)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	112.068	703.512	0	815.680
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0	0	(2.505.336)	(2.505.336)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015	3.740.484	6.849.183	(13.342.990)	(2.753.323)
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2016	3.740.484	6.849.183	(13.342.990)	(2.753.323)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0	0	(2.991.840)	(2.991.840)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016	3.740.484	6.849.183	(16.334.829)	(5.745.162)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17 – 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(2.991.840)	(2.505.336)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	470.728	456.034
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	16	(128.824)	(128.824)
Προβλέψεις	17	59.403	0
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	6	1.933.451	301.245
Πιστωτικοί τόκοι	20	(27)	(668)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	20	275.121	509.050
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		(27.885)	21.534
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		485	2.037.730
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		10.805	(312.192)
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(124.875)	(268.591)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		(523.458)	109.982
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	(24.179)	(46.916)
Τόκοι εισπραχθέντες		27	668
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(24.152)	(46.247)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	815.680
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	12	300.000	1.507.488
Εξοφλήσεις δανείων	12	(20.000)	(2.123.083)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		280.000	200.085
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		(267.610)	263.820
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		279.121	15.301
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		11.511	279.121

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17- 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ Α.Ε.» με έδρα στην Ελλάδα, με κύριο μέτοχο κατά 100% την «Heli Bay Properties Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στην «Heli Bay Holdings Ltd.» με έδρα στις Βρετανικές Παρθένους Νήσους, η οποία ανήκει κατά 75% στη «Dolphin Capital Opportunities Ltd.» και κατά 25% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» (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 Ltd.» με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης καθώς και στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «Dolphin Capital Opportunities Ltd.» με τη μέθοδο της Ολικής Ενοποίησης.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26 Σεπτεμβρίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 25η Σεπτεμβρίου 2016 εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 25η Σεπτεμβρίου 2016 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

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

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και λήγει στις 25.9.2021.

Το απασχολούμενο την 31^η Δεκεμβρίου 2016 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε εννέα (9) άτομα (31 Δεκεμβρίου 2015: 8 άτομα).

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

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31.12.2016.

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις οι οποίες 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 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 γεγονότα και 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 του 2015 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 υπογράφηκε 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 Ευρώ 10 έως Ευρώ 25 δισ. για την κάλυψη τυχόν αναγκών ανακεφαλαιοποίησης ή/και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Παρότι καθυστέρησε το κλείσιμο της πρώτης και δεύτερης 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. Τυχόν καθυστέρηση της τρίτης αξιολόγησης θα δημιουργήσει 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 ολοκληρωθεί η αξιολόγηση.

Λαμβάνοντας επίσης υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και την καλή χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου «Dolphin Capital Investors Ltd.», 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 ιδιαίτερα σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου στην Ελλάδα.

2.3.2 Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών

Την 31 Δεκεμβρίου 2016, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά Ευρώ 1.635.137, λόγω κυρίως των ζημιολογών αποτελεσμάτων, καθώς και οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας είναι αρνητικές 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 αρνητικό (χωρίς να ληφθούν υπόψη τυχόν επιπτώσεις από τις επιφυλάξεις των ορκωτών ελεγκτών) και επομένως συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής άρθρου 47 και του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Η Διοίκηση και οι μέτοχοι της Εταιρείας αναμένεται να προβούν σε όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη διόρθωσή του θέματος και την αποφυγή λύσης της Εταιρείας.

Με δεδομένη την οικονομική στήριξη από τους μετόχους αλλά και την εκτιμώμενη βελτίωση των ταμειακών ροών και EBITDA στο προσεχές διάστημα λόγω της μίσθωσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος της Εταιρείας, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι ο κίνδυνος δεν είναι σημαντικός και ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 αντανakλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν γήπεδα 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 επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

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 ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 33 έτη

- Λουτός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

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

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος
- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

3.3 Μισθώσεις

3.3.1 Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

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

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να 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 κατά τη χρήση 2016 καθώς και την προηγούμενη χρήση δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

3.3.2 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.

3.3.3 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 ως έσοδο, με τη μέθοδο του δουλευμένου.

3.4 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 αντανakλά 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, αντिलογίζονται 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.

3.5 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.

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.5.3 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.

3.5.4 Προμηθευτές και λουπές 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 λουπές 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.

3.6 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2016 αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920 ποσού Ευρώ 17.000.

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 ασφαλιζόμενους 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.

3.7 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.

3.8 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 εκπιπόμενων 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 λουπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λουπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3.9 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 που αναγνωρίζονται σε δουλευμένη βάση σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 18.

3.10 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.

3.11 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 αντανakλούν 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.

3.12 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.

3.13 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

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 μεθόδου 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 εταιρείες 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 μέθοδο 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 Ακινήτοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»:** Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων 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 μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή
- (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» 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:

- Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
- 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 μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

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

- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,

- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η εταιρεία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του ΔΠΧΠ 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του ΔΠΧΠ 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 15: «Έσοδα από συμβάσεις 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 αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- 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 Χρηματοοικονομικά 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 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 λουπές 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 πνευματικής 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι

μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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 ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ωστόσο μετά τη λειτουργία του Ξενοδοχείου της Εταιρείας και αναλόγως την πορεία των εργασιών του ο κίνδυνος αγοράς αναμένεται να μειωθεί, μέσω των αναμενόμενων θετικών ροών του Ξενοδοχείου, αλλά και της αυξανόμενης τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα.

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. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	53.668	71.087
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	11.511	279.121
Σύνολο	65.179	350.209
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	9.895.686	9.340.564
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.041.375	1.155.445
Σύνολο	10.937.060	10.496.009

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	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	9.895.686	11.847.016	278.761	1.115.046	10.453.209
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.041.375	1.041.375	1.041.375	0	0
Σύνολο	10.937.060	12.888.391	1.320.136	1.115.046	10.453.209

31.12.2015	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	9.340.564	11.401.467	257.613	1.030.451	10.113.403
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.155.445	1.155.445	1.155.445	0	0
Σύνολο	10.496.009	12.556.911	1.413.057	1.030.451	10.113.403

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:

Τύπος Δανείου	31.12.2016	31.12.2015
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου	2,90%	2,90%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης, με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου:

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση αποτελέσματα προ φόρων
2016		
Ευρώ	+15	Ποσό Ευρώ - 13.801
Ευρώ	-15	Ποσό Ευρώ +13.801

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	31.12.2016	31.12.2015
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	694.498	419.376
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	9.201.188	8.921.188
Σύνολο δανείων	9.895.686	9.340.564
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	11.511	279.121
Καθαρός δανεισμός	9.884.175	9.061.443
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	(5.745.162)	(2.753.323)
Σύνολο κεφαλαίων	4.139.012	6.308.120
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	239%	144%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2016 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 239% (2015: 144%). 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, καθώς οι κύριες συναλλαγές της είναι σε Ευρώ.

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 αντανakλούν 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 αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων 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 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.

Με βάση τα άρθρα 14 & 15 του Ν. 4472/2017, ο φορολογικός συντελεστής εισοδήματος μειώνεται σε 26% για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.1.2019, εφόσον ισχύουν συγκεκριμένοι όροι και προϋποθέσεις. Η Εταιρεία δεν προσαρμοσε τα ποσά των αναβαλλόμενων απαιτήσεων ή υποχρεώσεων στο νέο φορολογικό συντελεστή.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2014	2.085.489	8.569.202	1.323.037	11.977.728
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2015	2.085.489	8.739.554	2.098.158	12.923.201
Προσθήκες περιόδου	0	0	46.916	46.916
Αναπροσαρμογή αξίας	(636.285)	335.040	0	(301.245)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2015	1.449.204	9.074.594	2.145.074	12.668.872
Αποσβέσεις την 01.01.2015	0	170.352	775.121	945.473
Προσθήκες περιόδου	0	266.079	168.917	434.996
Αποσβέσεις την 31.12.2015	0	436.431	944.038	1.380.469
Υπόλοιπο την 31.12.2015	1.449.204	8.638.163	1.201.036	11.288.402
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2016	1.449.204	9.074.594	2.145.074	12.668.872
Προσθήκες περιόδου	0	0	28.443	28.443
Αναπροσαρμογή αξίας	131.209	(2.064.660)	0	(1.933.451)
Μειώσεις περιόδου	0	0	(6.700)	(6.700)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2016	1.580.413	7.009.934	2.166.817	10.757.164
Αποσβέσεις την 01.01.2016	0	436.431	944.038	1.380.469
Προσθήκες περιόδου	0	278.650	170.330	448.981
Αναπροσαρμογή αξίας	0	0	0	0
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0	0	0
Μειώσεις περιόδου	0	0	(1.726)	(1.726)
Αποσβέσεις την 31.12.2016	0	715.082	1.112.642	1.827.724
Υπόλοιπο την 31.12.2016	1.580.413	6.294.852	1.054.175	8.929.440

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

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

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

Η αποτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών έγινε σε συνεργασία με τον διεθνή οίκο «HOTEL VALUATION SERVICES». Η αποτίμηση υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο των προεξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών του Ξενοδοχείου για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 10,90% κατά την 31.12.2016 (2015: 11,60%). Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίστηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Στη χρήση 2016 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε μείωση συνολικού ποσού Ευρώ 1.933.451 η οποία καταχωρήθηκε ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της χρήσης (31.12.2015: Ζημία ποσού Ευρώ 301.245).

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 15.308.349 (31.12.2015: 16.119.518)

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2 και υπολογίζεται με βάση τις διεθνείς πρακτικές και τις πολιτικές του Ομίλου «Dolphin Capital Investors Ltd.».

Τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους Ευρώ 9,9 εκ περίπου, καθώς έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης με την υπ' αριθμόν 1.173Σ/2014 απόφαση του Ειρηνοδικείου Αθηνών υπέρ της Τράπεζας «Eurobank Ergasias A.E.» για απαιτήσεις που απορρέουν από την υπ' αριθμόν 1820/23-12-2013 σύμβασης για την Έκδοση Εγγυητικής Επιστολής ύψους Ευρώ 4.676.320, απευθυνόμενη προς το Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας & Ναυτιλίας που σχετίζονται με τη λήψη της επιχορήγησης.

Το ακίνητο της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

	Ποσά σε Ευρώ €	Λογισμικό
Υπόλοιπο την 31.12.2014		112.635
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2015		138.665
Προσθήκες περιόδου		0
Αναπροσαρμογή αξίας		0
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2015		138.665
Αποσβέσεις την 01.01.2015		26.030
Προσθήκες περιόδου		21.038
Αποσβέσεις την 31.12.2015		47.068
Υπόλοιπο την 31.12.2015		91.598
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2016		138.665
Προσθήκες περιόδου		710
Αναπροσαρμογή αξίας		0
Μειώσεις περιόδου		0
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2016		139.375
Αποσβέσεις την 01.01.2016		47.068
Προσθήκες περιόδου		21.748
Αναπροσαρμογή αξίας		0
Συναλλαγματικές διαφορές		0
Μειώσεις περιόδου		0
Αποσβέσεις την 31.12.2016		68.815
Υπόλοιπο την 31.12.2016		70.560

8. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

Αποθέματα

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2016

31.12.2015

Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	67.814	39.929
Πρόβλεψη για απομείωση αποθεμάτων	(32.258)	0
	<u>35.556</u>	<u>39.929</u>

Τα αποθέματα αναγνωρίστηκαν στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους καθώς η αξία του κόστους κτήσης τους απομειώθηκε κατά Ευρώ 32.258, λαμβάνοντας υπόψη την αξία πώλησής τους προς τρίτους που πραγματοποιήθηκε τον Μάιο 2017.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2016

31.12.2015

Πελάτες	22.219	22.359
Πρόβλεψη για απόσβεση επισφαλών πελατών	(10.145)	0
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	0	14.493
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	15.377	11.075
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.216	1.472
Παρακρατούμενοι φόροι	15	1.093
Λοιπές απαιτήσεις	1.021	5.624
Έξοδα επομένων χρήσεων	18.964	14.972
	<u>53.668</u>	<u>71.087</u>

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

Η Εταιρεία αναγνώρισε πρόβλεψη για την απόσβεση επισφαλών πελατών ποσού Ευρώ 10.145.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	977	1.245
Καταθέσεις όψεως	10.534	277.876
	11.511	279.121

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια, ενώ το επιτόκιο είναι σχεδόν μηδενικό.

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2015	109.952	33	3.628.416	6.145.571
Μεταβολές χρήσης 2015	3.396	33	112.068	703.612
Υπόλοιπο 31.12.2015	113.348	33	3.740.484	6.849.183
Μεταβολές χρήσης 2016	0	33	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2016	113.348	33	3.740.484	6.849.183

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ενεχυριασμένες στο σύνολό τους, υπέρ της Εταιρείας με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.» δυνάμει της από 4.3.2014 Σύμβασης Ενέχυρου Μετοχών.

12. Δάνεια

Τα Δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Δάνεια Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2016	31.12.2015
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	9.895.686	9.340.564
Μείον:		0
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(694.498)	(419.376)
Σύνολο	9.201.188	8.921.188

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 εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2016

31.12.2015

Υπόλοιπο έναρξης	9.340.564	9.715.700
Προσθήκες	300.000	1.507.488
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(20.000)	(2.123.083)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	275.121	285.482
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	0	(45.022)
Σύνολο	9.895.686	9.340.564

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

31.12.2016

Ανάλυση Δανεισμού

Ονομαστική
αξία

Επιτόκιο

Λήξη

Υπόλοιπο

Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	15.000.000	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	9.201.188
------------------------------------	------------	----------------	------------	-----------

31.12.2015

Ανάλυση Δανεισμού

Ονομαστική
αξία

Επιτόκιο

Λήξη

Υπόλοιπο

Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	15.000.000	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	8.921.188
------------------------------------	------------	----------------	------------	-----------

Το οφειλόμενο κεφάλαιο του ανωτέρω δανείου ανέρχεται σε Ευρώ 9.201.188 και οι δεδουλευμένοι τόκοι έως 31 Δεκεμβρίου 2016 σε Ευρώ 694.498.

Για την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου σε συνδεδεμένα μέρη, ονομαστικής αξίας Ευρώ 15.000.000 δεν υπάρχουν εγγυήσεις ή δεσμεύσεις ή άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις.

13. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες κρατικές επιχορηγήσεις.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 59672/ΥΠΕ/5/03245/Ε/Ν.3299/2004 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, εγκρίθηκε για την Εταιρεία η υπαγωγή της στις διατάξεις του Νόμου 3299/2004. Η ενίσχυση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας με το κίνητρο της επιχορήγησης αφορά συνολική ενισχυόμενη δαπάνη ποσού Ευρώ 10.628.000. Σύμφωνα με την απόφαση το ποσοστό της επιχορήγησης ανέρχεται στο 40% επί του κόστους της ενισχυόμενης επένδυσης δηλαδή ποσό Ευρώ 4.251.200. Η επιχορήγηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Η απόσβεση του ποσού αυτού άρχισε στη χρήση 2014 με την έναρξη λειτουργίας του Ξενοδοχείου.

Η Εταιρεία εξακολουθεί μέχρι σήμερα να υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 3299/2004 για τη λήψη επιχορήγησης, καθώς δεν έχει παραβεί τις σχετικές υποχρεώσεις υπαγωγής.

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	3.993.552	4.122.376
Ληφθείσες επιχορηγήσεων χρήσης	0	0
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824)	(128.824)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	<u>3.864.727</u>	<u>3.993.552</u>

14. Προβλέψεις

Οι Προβλέψεις την Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Προβλέψεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2016	31.12.2015
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	17.000	0
Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	45.000	45.000
	<u>62.000</u>	<u>45.000</u>

Η Εταιρεία αναγνώρισε πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού καθώς, τον Μάρτιο 2017 προχώρησε στην καταγγελία των συμβάσεων εργασίας για το σύνολο των εργαζομένων της που απασχολούσε κατά την 31.12.2016 και προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους που αφορούν ενδεχόμενη επιβολή φόρων και τελών.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	624.548	749.954
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	9.529	4.554
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	53.016	26.708
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	181.120	172.315
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	41.262	32.973
Λοιπές υποχρεώσεις	131.899	168.940
	<u>1.041.375</u>	<u>1.155.445</u>

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

16. Πωλήσεις

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2016	2015
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	1.383.090	1.120.818
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	1.089.851	846.360
	2.472.942	1.967.178

17. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης

17.1 Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Κόστος πωληθέντων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2016	2015
Αμοιβές προσωπικού	931.804	1.183.256
Αμοιβές τρίτων	398.001	203.511
Παροχές τρίτων	261.425	304.030
Φόροι τέλη	13.127	23.952
Διάφορα έξοδα	165.070	134.773
Αποσβέσεις	470.728	456.034
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	303.053	274.326
	2.543.209	2.579.881

17.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2016	2015
Αμοιβές προσωπικού	414.611	535.682
Αμοιβές τρίτων	120.987	180.005
Παροχές τρίτων	106.015	97.423
Φόροι τέλη	27.282	17.924
Διάφορα έξοδα	63.556	53.763
Προβλέψεις	59.403	0
	791.854	884.797

Η Εταιρεία αναγνώρισε προβλέψεις συνολικού ποσού Ευρώ 59.403 στη χρήση 2016, οι οποίες απεικονίστηκαν στο κονδύλι «Έξοδα διοίκησης» που αφορά την αποζημίωσης απόλυσης του προσωπικού που απασχολούσε

κατά την 31.12.2016 ποσού Ευρώ 17.000, την απόσβεση επισφαλών πελατών ποσού Ευρώ 10.145, καθώς και την απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων της κατά Ευρώ 32.258.

17.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Αμοιβές προσωπικού	69.102	86.757
Αμοιβές τρίτων	1.900	51.353
Παροχές τρίτων	2.445	4.612
Φόροι τέλη	1.791	5.468
Διάφορα έξοδα	82.492	131.893
	157.730	280.082

17.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Τακτικές αποδοχές	1.047.669	1.321.452
Έκτακτες αποδοχές	42.782	39.828
Εργοδοτικές εισφορές	259.987	331.396
Παροχές στο προσωπικό	65.079	113.018
	1.415.517	1.805.695

17.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	448.981	434.996
Αποσβέσεις άυλων παγίων	21.748	21.038
	470.728	456.034

18. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824	128.824
Λοιπά έσοδα	36.418	21.913
Τακτοποιήσεις υπολοίπων υποχρεώσεων	238.773	0
	404.016	150.738

Η Εταιρεία στην τρέχουσα χρήση προχώρησε σε διαγραφή υποχρεώσεων συνολικού ποσού Ευρώ 238.773, οι οποίες αφορούσαν κυρίως στη λήψη παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης τεχνικού έργου από την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και την εταιρεία «VASIMAR Ltd.» (πρώην «DCI 27 Ltd.»), η οποία προέκυψε μετά από συμφωνία με την αντισυμβαλλόμενη εταιρεία.

19. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	11.954	26.025
Συναλλαγματικές διαφορές	7	5.173
Λοιπά έξοδα	30.623	37.667
	42.584	68.864

20. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	275.121	285.482
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	124.875	223.569
Πιστωτικοί τόκοι	(27)	(668)
	399.970	508.382

21. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

Φόρος εισοδήματος

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	0	0
Σύνολο	0	0

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

Συμφωνία φόρου

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(2.991.840)	(2.505.336)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	29%	29%
Αναμενόμενος φόρος	867.633	726.548
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	(455.291)	38.921
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών	(412.342)	(765.468)
Σύνολο	0	(0)

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου έχει ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

2016

2015

Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0	0
Έξοδο / (έσοδο) στα αποτελέσματα χρήσης	0	0
Έξοδο / (έσοδο) στα Λοιπά έσοδα	0	0
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	0	0

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.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 22.3 κατωτέρω.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 ήταν 29% και στις 31 Δεκεμβρίου 2015 ήταν 29%. Με βάση τα άρθρα 14 & 15 του Ν. 4472/2017, ο φορολογικός συντελεστής εισοδήματος μειώνεται σε 26% για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.1.2019, εφόσον ισχύουν συγκεκριμένοι όροι και προϋποθέσεις. Η Εταιρεία δεν προσαρμοσε τα ποσά των αναβαλλόμενων απαιτήσεων ή υποχρεώσεων στο νέο φορολογικό συντελεστή.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2016 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ποσού Ευρώ 5.500.000 περίπου καθώς και απομείωση αξίας ακινήτων Ευρώ 1.862.181.

22. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα 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
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	251	768	0	2.474
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	0	57	0	1.449
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.	0	288	0	325
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΟΚΤΩ Α.Ε.	0	173	0	0
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0	2.039	0	5.281
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ ΤΟΚΟΙ / ΔΑΝΕΙΟ	0	275.121	0	9.895.686
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	5.043	0	6.216	0
	5.294	278.446	6.216	9.905.215

Χρήση 2015

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	3.352	2.976	1.472	75
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	0	599	0	1.233
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.	1.471	0	0	0
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0	2.038	0	3.176
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ ΤΟΚΟΙ / ΔΑΝΕΙΟ	6.539	264.731	0	9.340.564
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0	0	0	70
SPV 5 LTD	1	0	0	0
MIMA	287	0	0	0
	11.650	270.344	1.472	9.345.119

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από τη μητρική εταιρεία Ειδικού Σκοπού 17 Α.Ε..

23. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

23.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

Ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2016	2015
Μέχρι ένα έτος	612	61.973
Από 1 μέχρι 5 έτη	0	226.671
Περισσότερο από 5 έτη	0	70.500
Σύνολο	612	359.144

23.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας.

23.3 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 και 2011 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Για τις χρήσεις 2012 έως 2015, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και 2013) και 65^Α του Ν. 4174/2013 (για 2014 & 2015) όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Επίσης, για 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 οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δεν έχει καταχωρήσει πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

24. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 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.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Στις 23 Φεβρουαρίου 2017 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας με γνωστή εταιρεία που δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ειδικεύεται στην άσκηση ξενοδοχειακών και εν γένει τουριστικών επιχειρήσεων (ο «Ξενοδόχος»). Με το προαναφερόμενο συμφωνητικό η Εταιρεία παραχώρησε το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κατοχής και χρήσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην ιδιοκτησία της, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του συγκροτήματος για ίδιον όφελος του Ξενοδόχου, το δικαίωμα να εισπράττει κάθε επιχειρηματικό έσοδο και κέρδος που θα προκύπτει από τη λειτουργία του ξενοδοχείου, καθώς και το δικαίωμα χρήσης των εμπορικών σημάτων, της ονομασίας, και του λογότυπου του συγκροτήματος, έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος.

Η Εταιρεία έχει υπογράψει με την εταιρεία «NIKKI BEACH EMEA HOTELS & RESORTS LTD» σύμβαση διαχείρισης και παραχώρησης δικαιώματος χρήσης των αντίστοιχων σημάτων η οποία παραμένει σε ισχύ.

Η διάρκεια του συμφωνητικού εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας ορίστηκε για χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών και θα λήξει στις 28 Φεβρουαρίου 2022.

Τον Μάρτιο 2017 η Εταιρεία προχώρησε στην καταγγελία των συμβάσεων εργασίας που είχε με τους εννέα (9) εργαζόμενους κατά την 31.12.2016, στα πλαίσια της προαναφερθείσας υπογραφείσας συμφωνίας εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας, καθώς το προσωπικό για τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα απασχολείται αποκλειστικά από τον Ξενοδόχο.

Η Εταιρεία επίσης προχώρησε στην ακύρωση των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης που είχε υπογράψει με τους Γεώργιο Βλαχάκο και Σταυρούλα Βλαχάκου την 1^η Απριλίου 2014 για τη μίσθωση ενός αγροτεμαχίου που χρησιμοποιούνταν για υποστηρικτική χρήση του ξενοδοχειακού καταλύματος, καθώς και με τον Αναστάσιο Αθανασίου, με ημερομηνία υπογραφής την 1^η Απριλίου 2014 και αφορούσε τη μίσθωση ενός συγκροτήματος κατοικιών τα οποία χρησιμοποιούνταν ως γραφεία του υποκαταστήματός της στο Πόρτο Χέλι.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2017

Για την «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.»

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Μαρίνος Δαλίτης

Βασίλειος Παχυγιάννης

Νίκη Παπάζογλου

ΑΡ. ΔΙΑΒ. Ε378075

Α.Δ.Τ.: ΑΚ 096895

Α.Δ.Τ.: Ρ 121114

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172