Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΤΣΑΛΤΑ ΖΩΗ
Τηλέφωνο: 2103382427
Fax: 2103616464
E-mail: tsalta@acci.gr

Αθήνα,06/12/2017
Αριθ.Πρωτ.:1055208

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **06/12/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,** το διακριτικό τίτλο ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΕ και αριθμό ΓΕΜΗ **7152401000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1268497 οι εγκεκριμένες από την 04/09/2017 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 1268498 η από 04/09/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«Q.A.S. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΠΕ»**, Αρ. ΓΕΜΗ 8549801000 και με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 151.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 23510 / 01/12/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2016)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007152401000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

		Σελίδα
I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	13
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	15
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	16
	- Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	17
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	18
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	19

I. 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 διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016, οπού 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 σχεδιάζει να αναγείρει ξενοδοχείο Μικτού Τύπου πέντε (5) αστέρων δυναμικότητας 529 κλινών στη θέση «Τριόπετρα» του Δήμου Αγ. Βασιλείου, της Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνου, της Περιφέρειας Κρήτης.
Η ανάπτυξη θα πραγματοποιηθεί σε παραθαλάσσια έκταση συνολικής επιφανείας εκατόν έξι χιλιάδων εννιακοσίων δεκατριών και 0,90 τετραγωνικών μέτρων (106.913,90). Η Εταιρεία έχει εκπονήσει τις απαραίτητες μελέτες, έχει προβεί σε ενέργειες και έχει λάβει τις παρακάτω βεβαιώσεις, γνωμοδοτήσεις, εγκρίσεις και άδειες:

Έκδοση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων (7148/24.11.2010)	Δ/νση ΠΕΧΩ, Περιφέρεια Κρήτης
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (3408/26.10.2010)	Δ/νση Δασών Ρεθύμνου
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (116/10.8.2010)	ΚΥΔ Ρεθύμνης
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (5676/ 25.8.2010)	Δ/νση Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος Ρεθύμνου.
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (11/51/2.9.2010)	Νομαρχιακό Συμβούλιο Ρεθύμνου

Γνωμοδοτήσεις επί της ΜΠΕ (4471/10.8.2010)	ΠΥΤ Κρήτης
Οριοθέτηση ρεμάτων (ΦΕΚ 168 Δ'/8.4.2010)	Περιφέρεια Κρήτης
Έγκριση μελέτης διάθεσης και επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (4838/1.3.2010)	Δ/νση Δημόσιας Υγείας, Ν.Α. Ρεθύμνης
Έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου (8623/8.2.2010)	ΠΥΤ Κρήτης
Θεώρηση τοπογραφικού με όρους δόμησης (11267/13.1.2010) - Υπόδειγμα 3 π.δ.43/2002 (13.1.2010)	Πολεοδομία Ρεθύμνου
Βεβαίωση γεφύρωσης (9405/31.12.09)	Δ. Λάμπης
Έγκριση μελέτης συλλογής λυματολάσπης (3212/3.12.09)	ΔΕΥΑΡ
Θετική Π.Π.Ε.Α. (8420/19.11.09)	Δ/νση ΠΕΧΩ, Περιφέρεια Κρήτης
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (5535/2.10.09)	Δ/νση Δασών Ρεθύμνου
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (8700/16.10.09)	Τμήμα Περιβάλλοντος, Ν.Α. Ρεθύμνης
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (916.74/424/257093/12.11.09)	ΓΕΕΘΑ
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (6175/6.10.09)	ΠΥΤ Κρήτης
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (Πρακτικό 180/2009)	ΝΕΧΩΠ Ρεθύμνου
Βεβαίωση όρων δόμησης (3416/3.6.09)	Δ/νση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος, Ν.Α. Ρεθύμνου
Χαρακτηρισμός οδού πρόσβασης (2462/29.5.09)	Δήμος Λάμπης
Γνωμοδότηση (1319/13.7.09)	7η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων
Γνωμοδότηση (1938/5.5.09)	28η ΕΒΑ
Γνωμοδότηση (5217/18.8.09)	ΚΕ' ΕΠΚΑ
Βεβαίωση αποκομιδής απορριμμάτων (4094/9.6.09)	Δήμος Λάμπης
Βεβαίωση υδροδότησης (4100/6.7.09)	Δήμος Λάμπης
Καθορισμός οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στη θέση Δυτική πλευρά παραλίας Τριόπετρα Δ.Δ. Ακουμιών, Δ. Λάμπης (18177/8.7.05)	Γ.Γ. Περιφέρειας
Απόφαση 11/1997	Δευτεροβάθμια Επιτροπή Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Εφετείου Κρήτης
Απόφαση 10/1986	Δευτεροβάθμια Επιτροπή Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Εφετείου Κρήτης
Απόφαση 717/11-02-2000	Γ.Γ. Περιφέρειας Κρήτης
Πράξη Χαρακτηρισμού 5243/18-9-2009	Δ/νση Δασών Ρεθύμνης

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

1. Την ανεύρεση επενδυτή για την ολοκλήρωση του επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρείας.
2. Την ολοκλήρωση της διαδικασίας για την έκδοση όλων των απαραίτητων αδειών για την ανέγερση της ανωτέρω αναφερόμενης ξενοδοχειακής μονάδας.

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)	1.1.16 - 31.12.16	1.1.15 - 31.12.15	Μεταβολή 2016-2015	% Μεταβολή 2016-2015
Κύκλος εργασιών	66.184	64.911	1.273	1,96%
Κόστος πωληθέντων	(61.593)	(29.675)	31.918	107,56%
Μικτά κέρδη	**4.591**	**35.000**	**(30.409)**	**-86,88%**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(220.000)	(300.000)	(80.000)	-26,67%
Έξοδα διοίκησης	(75.685)	(53.886)	21.799	40,45%
Λοιπά (έξοδα) / έσοδα εκμεταλλεύσεως	800	-	800	#DIV/0!
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(290.294)**	**(318.650)**	**(28.356)**	**-8,90%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	(78.701)	(82.294)	(3.593)	-4,37%
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων	**(368.995)**	**(400.944)**	**(31.949)**	**-7,97%**
Φόρος Εισοδήματος	-	-	-	#DIV/0!
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων	**(368.995)**	**(400.944)**	**(31.949)**	**-7,97%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2016 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 66.184 αυξημένες κατά Ευρώ 1.273 έναντι Ευρώ 64.911 στη χρήση 2015. Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει, με λειτουργική μίσθωση, διαμέρισμα επί της οδού Ακαδημίας αρ. 32, επιφάνειας εκατόν ενενήντα (190) τετραγωνικών μέτρων, δυνάμει των από 1.1.2008 και 1.2.2010 ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης, για να το χρησιμοποιήσει ως έδρα των γραφείων της. Από το σύνολο των εκατόν ενενήντα (190) τετραγωνικών μέτρων, η Εταιρεία υπεκμισθώνει χώρο σε συνδεδεμένες εταιρείες για να χρησιμοποιηθεί από αυτές ως έδρα των γραφείων τους. Συνολικά, για τη χρήση 2016, έχει υπογράψει δέκα εννέα (19) ιδιωτικά συμφωνητικά υπεκμίσθωσης με συνδεδεμένες επιχειρήσεις και δέκα οκτώ (18) για τη χρήση 2015, για την υπεκμίσθωση δέκα (10) τετραγωνικών μέτρων σε κάθε εταιρεία. Στον κύκλο εργασιών περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και έσοδα από ενοίκια που απορρέουν από τις ανωτέρω συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης με τις συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Τα έσοδα από ενοίκια της χρήσης 2015 έχουν αναταξινομηθεί από το κονδύλι «Λοιπά έξοδα/έσοδα εκμεταλλεύσεως» στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» για λόγους συγκρισιμότητας.

Τα κόστη πωληθέντων της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 61.593 και Ευρώ 29.675 για τις χρήσεις 2016 και 2015 αντίστοιχα. Στο κονδύλι αυτό συμπεριλαμβάνονται δαπάνες από παροχή υπηρεσιών συμβούλων που λαμβάνει η Εταιρεία και αφορούν άμεσα στην δημιουργία του εσόδου από την παροχή υπηρεσιών προς τους πελάτες της. Για τη χρήση 2015 έχουν αναταξινομηθεί ποσά από το κονδύλι «Έξοδα Διοίκησης» στο κονδύλι «Κόστος Πωληθέντων» για λόγους συγκρισιμότητας.

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 75.685 το 2016 έναντι Ευρώ 53.886 το 2015.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2016 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 800, ενώ στη χρήση 2015 δεν υπάρχει παρόμοια χρέωση.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα στη χρήση 2016 διαμορφώθηκε σε ποσό Ευρώ 220.000 έναντι Ευρώ 300.000 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 αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοοικονομικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) της Εταιρείας για το 2016 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 290.230 έναντι ζημίας Ευρώ 318.565 του 2015.

Οι χρεωστικοί τόκοι και τα συναφή έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 78.701 το 2016 έναντι Ευρώ 82.294 το 2015.

Τα αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2016 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 368.995 έναντι ζημίας Ευρώ 400.944 του 2015.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015	Μεταβολή 2016-2015	% Μεταβολή 2016-2015
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	262	326	(64)	-19,63%
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.040.000	2.260.000	(220.000)	-9,73%
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10	10	-	0,00%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.520	5.520	-	0,00%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**2.045.792**	**2.265.856**	**(220.064)**	**-9,71%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	144.713	101.768	42.945	42,20%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8.143	5.668	2.475	43,67%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**152.856**	**107.436**	**45.420**	**42,28%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**2.198.648**	**2.373.292**	**(174.644)**	**-7,36%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	313.400	183.400	130.000	70,88%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.280.600	1.110.600	1.170.000	105,35%
Αποτελέσματα εις νέον	(2.475.959)	(2.106.854)	369.105	17,52%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**118.041**	**(812.854)**	**(694.813)**	**-85,48%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	2.002.334	2.722.934	(720.600)	-26,46%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**2.002.334**	**2.722.934**	**(720.600)**	**-26,46%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	78.273	463.212	(384.939)	-83,10%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**78.273**	**463.212**	**(384.939)**	**-83,10%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**2.080.607**	**3.186.146**	**(1.105.539)**	**-34,70%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**2.198.648**	**2.373.292**	**(174.644)**	**-7,36%**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας εμφανίζονται αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 144.713 έναντι Ευρώ 101.768, γεγονός που αποδίδεται κυρίως σε αύξηση των απαιτήσεων από την παροχή υπηρεσιών έναντι πελατών της.

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας εμφανίζονται μειωμένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 78.273 έναντι Ευρώ 463.212, γεγονός που αποδίδεται κυρίως στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της, στις 31.12.2016, με κεφαλαιοποίηση των τόκων του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρεία και συνήφθη με την εταιρεία «Single Purpose Vehicle 8 Ltd.» στις 31.12.2010.

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 καθώς και των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η Εταιρεία επίσης επηρεάζεται αρνητικά από την υπάρχουσα κοινωνικοπολιτική κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και από το δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Για την ανέγερση του προαναφερόμενου ξενοδοχείου Μικτού Τύπου πέντε (5) αστέρων έχει εκδοθεί απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων από τη Διεύθυνση ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Κρήτης με αριθμό πρωτοκόλλου 7148/24.11.2010

4. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

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				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	152.856 / 2.198.648 =	**6,95%**	107.436 / 2.373.292 =	**4,53%**

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

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	118.041 / 2.080.607 =	**5,67%**	-812.854 / 3.186.146 =	**-25,51%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	118.041 / 2.045.792 =	**5,77%**	-812.854 / 2.265.856 =	**-35,87%**

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	152.856 / 78.273 =	**195,29%**	107.436 / 463.212 =	**23,19%**

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

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	2.002.334 / 2.120.375 =	**94,43%**	2.722.934 / 2.028.121 =	**134,26%**

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	-368.995 / 118.041 =	**-312,60%**	-400.944 / -812.854 =	**49,33%**

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 αναζήτησης επενδυτών για την εκπλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, καθώς και την ανεύρεση πιθανών αγοραστών για την πώληση των επενδυτικών ακινήτων της.

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.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία δεν τηρεί υποκαταστήματα.

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι 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.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από τους πελάτες της Εταιρείας στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς της οι οποίες πρόκειται να διακανονιστούν μέσα στην επόμενη χρήση.

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.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακό δάνειο) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Εάν το ύψος του επιτοκίου ήταν χαμηλότερο ή υψηλότερο κατά 50 μονάδες βάσης και όλες οι υπόλοιπες παράμετροι παρέμεναν σταθερές τα προ φόρων αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν βελτιωμένα ή επιβαρυμένα κατά Ευρώ 14.227 (2015: Ευρώ13.575).

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.

<u>Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης</u>

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, 31 Ιουλίου 2017

Ο Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος ΔΣ
Δαλίτης Μαρίνος	Αναστασίου Αλέξιος

II. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» που αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (ή τον ισολογισμό) της 31 Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος , μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή
Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β'/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και 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 των κινδύνων 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 αρχών και μεθόδων 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

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2010 έως 2016. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016, 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν.4336/2016, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2016.

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

Αθήνα, 21 Αυγούστου 2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Σ. Γανωτάκης

ΑΜ ΣΟΕΛ 19241

Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ

Πανεπιστημίου 16, Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε.151

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		262	326
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.040.000	2.260.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις		10	10
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		5.520	5.520
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**2.045.792**	**2.265.856**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	144.713	101.768
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	8	8.143	5.668
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**152.856**	**107.436**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**2.198.648**	**2.373.292**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	313.400	183.400
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	2.280.600	1.110.600
Αποτελέσματα εις νέον		(2.475.959)	(2.106.854)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**118.041**	**(812.854)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	11	2.002.334	2.722.934
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.002.334**	**2.722.934**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	78.273	463.212
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**78.273**	**463.212**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.080.607**	**3.186.146**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**2.198.648**	**2.373.292**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 - 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.16 - 31.12.16	1.1.15 - 31.12.15
Κύκλος εργασιών	12	66.184	64.911
Κόστος πωληθέντων	13	(61.593)	(29.675)
Μικτά κέρδη		**4.591**	**35.000**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	(220.000)	(300.000)
Έξοδα διοίκησης	14	(75.685)	(53.886)
Λοιπά (έξοδα) / έσοδα εκμεταλλεύσεως		800	-
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(290.294)**	**(318.650)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	15	(78.701)	(82.294)
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**(368.995)**	**(400.944)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**(368.995)**	**(400.944)**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 - 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	εταβολές εύλογι αξίας ακινήτου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2015	**173.400**	**1.020.600**	**-**	**(636.537)**	**(1.069.263)**	**(511.800)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.000	90.000		-	-	**100.000**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-		-	(110)	**(110)**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	-	-		(300.000)	-	**(300.000)**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-		-	(100.944)	**(100.944)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2015	**183.400**	**1.110.600**	**-**	**(936.537)**	**(1.170.317)**	**(812.854)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	130.000	1.170.000		-	-	**1.300.000**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-		-	(110)	**(110)**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	-	-		(220.000)	-	**(220.000)**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-		-	(148.995)	**(148.995)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	**313.400**	**2.280.600**	**-**	**(1.156.537)**	**(1.319.422)**	**118.041**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 – 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη /(Ζημίες) χρήσης		**(368.995)**	**(400.944)**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	14	64	85
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	6	220.000	300.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	15	78.701	82.294
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(70.230)**	**(18.565)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(42.945)	(77.436)
Μείωση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(13.389)	9.611
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(251)	(216)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(126.815)**	**(86.606)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(110)	(110)
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	11	129.400	62.934
Πληρωμές δανείων		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**129.290**	**62.824**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		**2.475**	**(23.782)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**5.668**	**29.450**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**8.143**	**5.668**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 – 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» εφεξής (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση 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, 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 μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle Eight Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μοναδικό μέτοχο κατά 100% την «Dolphinci Thirty One Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% 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.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31 Ιουλίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της 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 Ήρως Μιλτιάδους	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Δαλίτης Μαρίνος	Αντιπρόεδρος
Παχυγιάννη Βασίλειο	Μέλος
Αριστοδήμου Στάμου Χρύσω	Μέλος
Αναστασίου Αλέξιο	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 25η Σεπτεμβρίου 2021.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2016.

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

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμούνται σε τρέχουσες αξίες.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού, αναβαλλόμενος φόρος, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και από ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, παρουσιάζει αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, καθαρές ζημίες ύψους Ευρώ 368.995 και σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ευρώ 118.041, το οποίο είναι μικρότερο του ½ του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Λόγω της ύπαρξης των ανωτέρω συνθηκών, υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα και να συνεχίσει να λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, βάσει της οποίας προβλέπεται ότι, τόσο η ρευστοποίηση των σχετικών στοιχείων του ενεργητικού της όσο και η τακτοποίηση των υποχρεώσεων της πραγματοποιούνται κατά τη συνήθη ροή των εργασιών της.

2.2.1 Συμπέρασμα συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι, παρά την ύπαρξη των ανωτέρω συνθηκών, δεν τίθεται θέμα για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα καθώς το μεγαλύτερο μέρος των υποχρεώσεων αφορούν υποχρεώσεις προς άλλες εταιρείες του ομίλου, οι οποίες δεν είναι άμεσα απαιτητές και σημαντικό μάλιστα μέρος αυτών των υποχρεώσεων αφορούν τη μητρική εταιρεία οπότε και θα χρησιμοποιηθούν για αύξηση κεφαλαίου επιτυγχάνοντας τη βελτίωση της Καθαρής Θέσης. Επίσης η Εταιρεία θα συνεχίσει να έχει οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία της «Single Purpose Vehicle Eight Ltd.», η οποία διαθέτει τους απαραίτητους πόρους ώστε να παράσχει την οικονομική αυτή στήριξη σε περίπτωση που παραστεί τέτοια ανάγκη. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

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 μμέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
  - σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
  - σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε εταιρεία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16** «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38** «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»: Αποσαφήνιση των αποδεκτών 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 Ακινητοποιήσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 41** «Γεωργία»: Φυτά που φέρουν καρπούς (Κανονισμός 2015/2113/23.11.2015)

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 με την οποία αποσαφηνίζεται ότι τα φυτά που φέρουν καρπούς, τα οποία ορίζονται ως εκείνα που:
α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,
β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και
γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap, πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.
Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

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

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

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.
Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων από την Εταιρεία δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018
Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

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

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

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εκπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.
Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρεία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση
Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρεία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων σε εκείνες τις περιπτώσεις που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση. Αντιθέτως, για τις απαιτήσεις εκείνες που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά από την αρχική τους αναγνώριση, η πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζεται για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών.

Λογιστική αντιστάθμισης
Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μμεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018
Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.
Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.
Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρεία αναμένει ως αντάλλαγμά για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρεία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

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

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

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.9.2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:

-οι ασφαλιστικές εταιρείες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με τις ασφάλειες, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 και
- όλες οι εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά εισοδήματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 10** «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016
Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 14. Το νέο πρότυπο πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρεία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.
Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,
- με ποιο τρόπο πρακτικά να αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρείας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρεία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί 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 Χρηματοοοικονομικών Καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

- τις μεταβολές από ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,

- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστέες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογικών ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστέες προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστέες φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.
- Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017 και 1.1.2018

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την Διερμηνεία 22. Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρεία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρεία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία 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.

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Διερμηνειών και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (μαζί τα "ΔΠΧΑ") για σκοπούς σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και ήταν σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2016, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης, στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ' έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.

Το κέρδος ή η ζημιά από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος του έτους με την εύλογη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν ακίνητα, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων και εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματες ακινητοποιήσεις», κεφαλαιοποιούνται μόνο στη περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο και την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, κατά το χρόνο πραγματοποίησης τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησης του και διακόπτεται μόνο με τη πώληση ή μεταβίβαση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται και προορίζεται προς πώληση, δεν διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί.

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ή της μίσθωσης τους.

Τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων διαγράφονται κατά την πώληση ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημίες περιλαμβάνονται στη Κατάσταση Συνολικών Εσόδων της χρήσης κατά την οποία διαγράφεται το εν λόγω πάγιο.

3.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις

Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημίες απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Η αξία κτήσης προσαρμόζεται έτσι ώστε να ενσωματώνει τις αλλαγές στο τίμημα από τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος. Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.5 Απαιτήσεις, υποχρεώσεις και πρόβλεψη για επισφάλειες

Οι απαιτήσεις είναι άτοκες και παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία, μειωμένες κατά το ποσό των απαιτούμενων προβλέψεων επί των επισφαλών απαιτήσεων.

Οι υποχρεώσεις είναι άτοκες και εμφανίζονται στην ονομαστική τους αξία μειωμένες κατά τις απαιτήσεις από εκπτώσεις και λοιπές παροχές.

Πρόβλεψη για απομείωση της αξίας μιας απαίτησης, σχηματίζεται όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να εισπράξει το σύνολο αυτής κατά το χρονικό σημείο που καθίσταται απαιτητή. Η πρόβλεψη για επισφαλείς πελάτες απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων κατά πελατών.

Όταν μία απαίτηση καταστεί μη-εισπράξιμη ή διακανονισθεί, τότε δύναται να διαγραφεί έναντι του ποσού της σχηματισθείσας πρόβλεψης για τη συγκεκριμένη απαίτηση εφόσον αυτό αναγνωρίζεται από την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία. Μεταγενέστερα της διαγραφής της, οποιεσδήποτε εισπράξεις καταχωρούνται σε πίστωση της κατάστασης συνολικών εσόδων.

3.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Για τη σύνταξη της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

3.7 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η υποχρέωση της καταβολής φόρου εισοδήματος επί των κερδών, προσδιορίζεται με βάση την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται τα κέρδη.

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου γίνεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης και προσδιορίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής βάσης που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τις εκάστοτε φορολογικές διατάξεις. Επίσης αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται και για φορολογικά οφέλη τα οποία δύνανται να προκύψουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες που μεταφέρονται σε επόμενες χρήσεις προς συμψηφισμό και αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν θεωρείται πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογητέων κερδών, τα οποία θα είναι επαρκή για το συμψηφισμό των σωρευμένων φορολογικών ζημιών.

Οι σημαντικότερες προσωρινές διαφορές προκύπτουν από την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων. Τα φορολογικά οφέλη τα οποία δύνανται να προκύψουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες που μεταφέρονται σε επόμενες χρήσεις προς συμψηφισμό, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν θεωρείται πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογητέων κερδών, τα οποία θα είναι επαρκή για το συμψηφισμό των σωρευμένων φορολογικών ζημιών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προσδιορίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, οι οποίοι αναμένεται ότι θα ισχύουν την χρήση κατά την οποία αναμένεται να ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή να διακανονισθεί η υποχρέωση και οι οποίοι βασίζονται σε νόμους που έχουν ψηφιστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται εάν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν κατά την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σε συναλλαγή που δεν επηρεάζει ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνεται στο βαθμό που δεν θεωρείται πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για την ανάκτηση όλου ή μέρους αυτής.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται υπό την προϋπόθεση ότι οι φορολογικές αρχές παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και η Διοίκηση προτίθεται να διακανονίσει το καθαρό ποσό που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

3.8 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.

3.9 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 συμβουλευτικών υπηρεσιών αν αυτά πραγματοποιηθούν ή καταστούν δουλευμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 18.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

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

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους, όταν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρομένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, β) για το διακανονισμό της υποχρέωσης, θεωρείται πιθανή η εκροή πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη και γ) είναι εφικτό να προσδιοριστεί με τρόπο αντικειμενικό το ποσό της υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και, στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

3.11 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 2014 και 2015, αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2015 όπως περιγράφονται στη Σημείωση 2.

3.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Τα άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται για την έκδοση μετοχών απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μετά τον υπολογισμό της μείωσης του φόρου εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

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 με 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 αγοράς από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από τους πελάτες της Εταιρείας στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς της οι οποίες πρόκειται να διακανονιστούν μέσα στην επόμενη χρήση.

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

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακό δάνειο) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Εάν το ύψος του επιτοκίου ήταν χαμηλότερο ή υψηλότερο κατά 50 μονάδες βάσης και όλες οι υπόλοιπες παράμετροι παρέμεναν σταθερές τα προ φόρων αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν βελτιωμένα ή επιβαρυμένα κατά Ευρώ 14.227 (2015: Ευρώ13.575).

4.1.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά το τέλος της χρήσης.

Πολλές από τις λογιστικές αρχές που υιοθετεί η Εταιρεία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις παρακάτω λογιστικές αρχές οι οποίες είναι σημαντικές για την κατανόηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εξαιτίας αφενός των εκτιμήσεων και παραδοχών που εμπεριέχονται αναπόσπαστα στις αρχές αυτές, και αφετέρου λόγω της ευαισθησίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε αυτές.

5.1 Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις που σχηματίζονται είναι αποτέλεσμα συνεχούς αξιολόγησης των απαιτήσεων της. Η αξιολόγηση των απαιτήσεων διενεργείται από μέλη της Διοίκησης.

Μία απαίτηση υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης αξίας όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, κατά την ημερομηνία αξιολόγησης, ότι ο πελάτης δεν θα έχει τη δυνατότητα να αποπληρώσει την υποχρέωσή του προς την Εταιρεία.

5.2 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τυχόν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Στην κλειόμενη χρήση δεν έχει εγερθεί δικαστικά καμία αξίωση κατά της Εταιρείας και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης σε βάρος των αποτελεσμάτων της.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2015	**2.560.000**
Προσθήκες χρήσεως	-
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(300.000)
Υπόλοιπο 31.12.2015	**2.260.000**
Προσθήκες χρήσεως	-
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Κέρδη/(Ζημία) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(220.000)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**2.040.000**

Η αξία των ακινήτων της εταιρείας την 1.1.2015, 31.12.2015 και 31.12.2016 βάσει εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν Ευρώ 2.560.000, Ευρώ 2.260.000 και Ευρώ 2.040.000 αντίστοιχα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδο έκτασης εκατόν δέκα χιλιάδων διακοσίων ογδόντα επτά και 0,27 (110.287,27) τετραγωνικών μέτρων στην παραθαλάσσια περιοχή της Τριόπετρας στο Ρέθυμνο της Κρήτης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η τελευταία αποτίμηση πραγματοποιήθηκε το Μάρτιο του 2017 με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2016. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία ανεξάρτητων εκτιμητών «American Appraisal» και η προκύπτουσα ζημιά από την εν λόγω εκτίμηση απεικονίζεται στην κατάσταση των συνολικών εισοδημάτων της τρέχουσας χρήσης.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Πελάτες	87.690	-
Χρεώστες διάφοροι	15.527	40.158
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	41.384	61.449
Εξοδα επόμενων χρήσεων	112	161
Σύνολο	**144.713**	**101.768**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Ταμείο	424	498
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	7.719	5.170
Σύνολο	**8.143**	**5.668**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μετοχικό κεφάλαιο	313.400	183.400
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.280.600	1.110.600
Σύνολο	**2.594.000**	**1.294.000**

Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου στη χρήση 2016 προήλθε από κεφαλαιοποίηση μέρους του κεφαλαίου μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας Ευρώ 85.000 και δουλευμένων τόκων περιόδου ύψους Ευρώ 45.000 σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 31ης Δεκεμβρίου 2016.

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	**Ονομαστική αξία**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπερ το άρτιο**
(ποσά σε Ευρώ)				
Υπόλοιπο 1.1.2015	**17.340**	**10**	**173.400**	**1.020.600**
Μεταβολές χρήσης 2015	1.000	10	10.000	90.000
Υπόλοιπο 31.12.2015	**18.340**	**10**	**183.400**	**1.110.600**
Μεταβολές χρήσης 2016	13.000	10	130.000	1.170.000
Υπόλοιπο 31.12.2016	**31.340**	**10**	**313.400**	**2.280.600**

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Τόκοι και Εξοδα Ομολογιακών Δανείων	19.888	391.438
Προμηθευτές	29.462	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	15.234	50.981
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	3.740	13.960
Πιστωτές διάφοροι	236	162
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	9.713	6.671
Σύνολο	**78.273**	**463.212**

11. Ομολογιακά δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	2.002.334	2.722.934
Σύνολο	**2.002.334**	**2.722.934**

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

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	-	-
Από 2 έως 5 έτη	2.002.334	2.722.934
Άνω των 5 ετών	-	-
	2.002.334	**2.722.934**

Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται κατωτέρω:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Υπόλοιπο έναρξης	**2.722.934**	**2.660.000**
Προσθήκες	129.400	62.934
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(850.000)	-
Σύνολο	**2.002.334**	**2.722.934**

Ανάλυση Δανεισμού:

	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	2.600.000	2,7%+ 12M Euribor	31.12.2020
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	2.000.000	2,7%+ 12M Euribor	24.01.2019

Η Εταιρεία εξέδωσε την 31η Δεκεμβρίου 2010 μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 2.600.000 με δεκαετή διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + margin 2,7% ετησίως. Η ημερομηνία λήξης του μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου είναι η 31η Δεκεμβρίου 2020. Ο ομολογιούχος είναι η μητρική εταιρεία «Single Purpose Vehicle Eight Ltd.».

Η Εταιρεία επίσης εξέδωσε την 21η Ιουνίου 2013 μη μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 2.000.000 με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + margin 2,7% ετησίως. Η ημερομηνία λήξης του μη μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου ήταν η 31η Δεκεμβρίου 2015. Το Ομολογιακό Δάνειο από συνδεμένα μέρη ονομαστικής αξίας σε Ευρώ 2.000.000 τροποποιήθηκε την 30η Δεκεμβρίου 2015 όπου παρατάθηκε η ημερομηνία λήξης του από 31.12.2015 σε 31.12.2018. Ο ομολογιούχος είναι η μητρική της εταιρεία «Single Purpose Vehicle Eight Ltd.».

12. Κύκλος εργασιών

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	30.184	29.911
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	36.000	35.000
Σύνολο	**66.184**	**64.911**

Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει, με λειτουργική μίσθωση, διαμέρισμα επί της οδού Ακαδημίας αρ. 32, επιφάνειας εκατόν ενενήντα (190) τετραγωνικών μέτρων, δυνάμει των από 1.1.2008 και 1.2.2010 ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης, για να το χρησιμοποιήσει ως έδρα των γραφείων της. Από το σύνολο των εκατόν ενενήντα (190) τετραγωνικών μέτρων, η Εταιρεία υπεκμισθώνει χώρο σε συνδεδεμένες εταιρείες για να χρησιμοποιηθεί από αυτές ως έδρα των γραφείων τους. Συνολικά, για τη χρήση 2016, έχει υπογράψει δέκα εννέα (19) ιδιωτικά συμφωνητικά υπεκμίσθωσης με συνδεδεμένες επιχειρήσεις και δέκα οκτώ (18) για τη χρήση 2015, για την υπεκμίσθωση δέκα (10) τετραγωνικών μέτρων σε κάθε εταιρεία.

Στον κύκλο εργασιών περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και έσοδα από ενοίκια που απορρέουν από τις ανωτέρω συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης με τις συνδεδεμένες επιχειρήσεις.
Τα έσοδα από ενοίκια της χρήσης 2015 έχουν αναταξινομηθεί από το κονδύλι «Λοιπά έξοδα/έσοδα εκμεταλλεύσεως» στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» για λόγους συγκρισιμότητας.

13. Κόστος Πωληθέντων

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	41.542	9.624
Παροχές τρίτων	19.354	19.354
Φόροι - τέλη	697	697
Σύνολο	**61.593**	**29.675**

Τα κόστη πωληθέντων της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 61.593 και Ευρώ 29.675 για τις χρήσεις 2016 και 2015 αντίστοιχα. Στο κονδύλι αυτό συμπεριλαμβάνονται δαπάνες από παροχή υπηρεσιών συμβούλων που λαμβάνει η Εταιρεία και αφορούν άμεσα στην δημιουργία του εσόδου από την παροχή υπηρεσιών προς τους πελάτες της. Για τη χρήση 2015 έχουν αναταξινομηθεί ποσά από το κονδύλι «Έξοδα Διοίκησης» στο κονδύλι «Κόστος Πωληθέντων» για λόγους συγκρισιμότητας.

14. Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	59.535	32.490
Παροχές τρίτων	660	653
Φόροι - τέλη	14.513	16.407
Αποσβέσεις	64	85
Λοιπά έξοδα	913	4.251
Σύνολο	**75.685**	**53.886**

15. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Τόκοι Ομολογιακών Δανείων	78.450	82.078
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	251	216
	78.701	**82.294**

16. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

Χρήση 2016

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT Ltd. -Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	78.450	-	-		2.022.221
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΟΚΤΩ Α.Ε	-	-		-		15.156
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΩΔΕΚΑ Α.Ε	-	-	273	-	362	79
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε	-	-	1.837	-	206	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ.Ε.ΞΙ Α.Ε	-	-	1.837	-	1.898	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ.Ε.ΠΤΑ Α.Ε	-	-	1.837	-	4.733	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε	-	-	1.837	-	582	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε	-	-	1.207	-	2.542	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε	-	-	1.837	-	2.633	-
ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε	-	-	1.837	-	5.281	-
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	-	-	1.837	-	1.898	-
MINDCOMPASS OVERSEAS TWO A.E.	-	-	1.837	-	4.001	-
MINDCOMPASS MARINAS A.E.	-	-	1.837	-	2.105	-
MINDCOMPASS PARKS A.E.	-	-	1.837	-	1.898	-
SCORPIO BAY RESORT A.E.	-	-	1.207	-	419	-
GOLFING DEVELOPMENTS A.E.	-	-	1.837	-	1.898	-
THERISSOS HILLS A.E.	-	-	1.207	-	2.542	-
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	-	-	1.837	-	582	-
DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	-	1.207	-	2.542	-
ΕΑΤ ΙΤ Α.Ε.	-	-	1.207	-	3.157	-
ΑΤΤΙΣ Α.Ε.	-	-	1.832	-	2.105	-
	-	78.450	30.184	-	41.384	2.037.456

Χρήση 2015

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT Ltd. -Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	82.078	-	-	-	3.114.372
DOLPHINCI TWENTY SEVEN Ltd.	-	-	-	-	-	26.098
PROGRESSIVE BUSINESS ADVISORS	-	-	-	7.500	-	1.255
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΤΡΙΑ Α.Ε	35.000			14.250	43.050	8.472
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΟΚΤΩ Α.Ε	201	-		-	-	15.156
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε	201	-	1.837	-	1.579	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΞΙ Α.Ε	201	-	1.837	-	528	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ Α.Ε	201	-	1.837	-	2.628	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε	201	-	1.837	-	1.579	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε	201	-	1.207	-	1.090	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε	201	-	1.837	-	528	-
ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε	201	-	1.837	-	3.176	-
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	201	-	1.837	-	528	-
MINDCOMPASS OVERSEAS TWO A.E.	201	-	1.837	-	2.104	-
MINDCOMPASS MARINAS A.E.	201	-	1.837	-	528	-
MINDCOMPASS PARKS A.E.	201	-	1.837	-	528	-
SCORPIO BAY RESORT A.E.	201	-	1.207	-	365	-
GOLFING DEVELOPMENTS A.E.	201	-	1.837	-	528	-
THERISSOS HILLS A.E.	201	-	1.207	-	1.090	-
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	201	-	1.837	-	530	-
DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	201	-	1.207	-	1.090	-
EAT IT A.E.	201		1.207			
ΑΤΤΙΣ Α.Ε.	201	-	1.832	-		-
ARISTO DEVELOPERS A.E.				5.000		
	38.819	**82.078**	**29.911**	**26.750**	**61.449**	**3.165.353**

17. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

17.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2016 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

17.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

18. 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 και των προμηθευτών).

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.

19. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2017

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.»

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