ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΡΟΥΛΑ
Τηλέφωνο: 210 3382212
Fax: 2103616464
E-mail: georgakopoulou@acci.gr

Αθήνα, 12/06/2018
Αριθ.Πρωτ.:1184304

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **05/06/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»,** το διακριτικό τίτλο «**ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.**» και αριθμό ΓΕΜΗ **7152501000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1402242**, οι εγκεκριμένες από την 08/05/2018 Τακτική Γενική Συνέλευση, οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις, όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται, για τη χρήση 01/01/2017 έως 31/12/2017.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1402243**, η από 08/05/2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2018 έως 31/12/2018:

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

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 8675 - 31/05/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε)

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2017)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007152501000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 3

II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 12

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 16
- Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων 17
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων 18
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών 19

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 20

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 2017.

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 Διαχείρισης για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δώδεκα (12) γηπέδων στη θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας 467 στρεμμάτων περίπου. Επί των 80 στρεμμάτων, που αποτελεί μέρος της προαναφερόμενης ιδιόκτητης έκτασης έχει σχεδιαστεί, αδειοδοτηθεί και λειτουργεί ανάπτυξη τουριστικής εγκατάστασης.

Επιπλέον η Εταιρεία έχει στην κατοχή της επιφάνεια 280 στρεμμάτων περίπου την οποία εκμισθώνει με χρηματοδοτική μίσθωση από τη συνδεμένη εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε.», επί της οποίας έχει κατασκευάσει και διαθέσει με μακροχρόνια μίσθωση επτά (7) επιπλωμένα τουριστικά καταλύματα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/1986.

Ειδικότερα, η Εταιρεία έχει εκπονήσει όλες τις απαραίτητες μελέτες και έχει λάβει τις παρακάτω άδειες:

1. ΑΕΠΟ (32588/1732/27-06-2013 και τις τροποποιήσεις 102149/2458/13-11-2014 και 47288/1490/17-09-2015, με διάρκεια ισχύος έως 27-06-2023) για την ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε (5) αστέρων, συμπεριλαμβανομένων είκοσι πέντε (25) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων δυναμικότητας τετρακοσίων πενήντα (450) κλινών.
2. Οικοδομικές άδειες 140/2008 και 178/2010 για την ανέγερση του κεντρικού τμήματος του ξενοδοχείου με 38 δωμάτια, εστιατόρια, μπαρ, χώρο πολλαπλών χρήσεων, SPA, κ.λπ., καθώς επίσης την ανέγερση δέκα έξι (16) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων αντίστοιχα.
3. Τις άδειες δόμησης 26/2013 και 01/2015 για την ανέγερση τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων

με τους αριθμούς 2 και 3 αντίστοιχα.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα, δυναμικότητας εκατόν ογδόντα δυο (182) κλινών, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδειες λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2012 με το διακριτικό τίτλο «AMANZOE».

Τον Ιανουάριο του 2017 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας του Ομίλου με την επωνυμία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» (Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.) για το σκοπό της εμπορικής εκμετάλλευσης και διαχείρισης του προαναφερόμενου ξενοδοχείου, καθώς και στην παροχή ξενοδοχειακού τύπου υπηρεσιών στα πλαίσια των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ειδικότερα, η Εταιρεία παραχώρησε στην «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.»:

1. Το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής χρήσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με το διακριτικό τίτλο «AMANZOE»
2. Το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής χρήσης σαν κάτοχος και νομέας του συνόλου των κινητών και ακινήτων όπως περιγράφονται στο σχετικό Συμφωνητικό
3. Το δικαίωμα να διαχειρίζεται το συγκρότημα για ίδιον όφελος και για λογαριασμό της
4. Το δικαίωμα να εισπράττει κάθε επιχειρηματικό κέρδος που προκύπτει από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος
5. Το δικαίωμα χρήσης των εμπορικών σημάτων, της ονομασίας, του λογότυπου και του σήματος του συγκροτήματος
6. Το δικαίωμα χρήσης όλων των πρόσθετων υπηρεσιών που παρέχονται εντός του συγκροτήματος

Εξαίρεση από τα ανωτέρω αποτελούν οι υποχρεώσεις που έχει αναλάβει η Εταιρεία αναφορικά με τις Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης που έχει υπογράψει με τρίτα πρόσωπα, ή όσες πρόκειται στο μέλλον να συναφθούν, εκτός από τις υπηρεσίες στα πλαίσια παροχής υπηρεσιών, που συνοδεύουν τις προαναφερθείσες Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης.

Η διάρκεια του συμφωνητικού ορίστηκε αρχικά για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους, λήγουσα στις 31.1.2018. Ρητά προβλέπεται στο συμφωνητικό το δικαίωμα της «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.» να μπορεί μονομερώς να παρατείνει τη διάρκειά του για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει τα δέκα (10) έτη.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Το σύνολο των επιπλωμένων τουριστικών καταλυμάτων που σχεδιάζει να αναπτύξει η Εταιρεία ανέρχεται σε είκοσι πέντε (25) εκ των οποίων τα είκοσι ένα (21) έχουν ήδη υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.1652/1986. Ο βασικός της στόχος είναι να ολοκληρώσει την ανάπτυξη του συνόλου των προαναφερόμενων τουριστικών καταλυμάτων και να τα διαθέσει με Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης.

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 ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016	Μεταβολή 2017-2016	% Μεταβολή 2017-2016
Πωλήσεις	2.735.578	13.461.330	(10.725.752)	-79,68%
Κόστος πωληθέντων	(2.911.383)	(15.140.665)	(12.229.282)	-80,77%
Μικτές ζημίες	**(175.805)**	**(1.679.335)**	**(1.503.530)**	**-89,53%**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	2.218.236	1.665.378	552.858	33,20%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	714.075	722.040	(7.965)	-1,10%
Έξοδα διάθεσης	(19.162)	(364.178)	(345.016)	-94,74%
Έξοδα διοίκησης	(953.389)	(2.351.084)	(1.397.695)	-59,45%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(474.620)	(88.225)	386.395	437,97%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**1.309.335**	**(2.095.404)**	**(786.069)**	**-37,51%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	1.334	(1.319)	-98,88%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.510.038)	(3.791.993)	(281.955)	-7,44%
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων	**(2.200.688)**	**(5.886.063)**	**(3.685.375)**	**-62,61%**
Φόρος Εισοδήματος	(1.104.944)	(445.529)	659.415	148,01%
Ζημίες περιόδου μετά φόρων	**(3.305.632)**	**(6.331.592)**	**(3.025.960)**	**-47,79%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	1.508.320	2.374.859	(866.539)	-36,49%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**(1.797.312)**	**(3.956.733)**	**(2.159.421)**	**-54,58%**

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2017 ανήλθαν σε Ευρώ 2.735.578 έναντι Ευρώ 13.461.330 στη χρήση 2016. Η σημαντική μείωση στον Κύκλο Εργασιών της Εταιρείας οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρεία παραχώρησε τη διαχείριση και λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, καθώς και των ξενοδοχειακών υπηρεσιών που έχουν υπογραφεί στα πλαίσια των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης στην εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.», με αποτέλεσμα οι πωλήσεις της να περιοριστούν για τη χρήση 2017 κυρίως στην αμοιβή που αφορά την προαναφερόμενη εμπορική και ξενοδοχειακή συμφωνία, η οποία ανέρχεται σε ποσοστό Δέκα Πέντε τοις Εκατό (15%) επί των ετήσιων εσόδων του Συγκροτήματος.

Το Κόστος Πωληθέντων ανέρχεται σε Ευρώ 2.911.383 στην τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 15.140.665 την προηγούμενη. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μεταφορά της εμπορικής διαχείρισης και λειτουργίας της Εταιρείας στην «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.», όπως ορίζεται στην προαναφερθείσα σύμβαση εμπορικής και ξενοδοχειακής συμφωνίας που έχουν υπογράψει οι δυο εταιρείες.

Τα κέρδη από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 2.218.236 για το 2017 έναντι Ευρώ 1.665.378 για το 2016.

Τα Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης ανήλθαν σε Ευρώ 714.075 στο 2017 έναντι Ευρώ 722.040 το 2016. Τα Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης αυξήθηκαν σε Ευρώ 474.621 το 2017 από Ευρώ 88.225 κατά την προηγούμενη χρήση. Στα Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης καθώς και στα Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης περιλαμβάνονται έσοδα και έξοδα από παροχή υπηρεσιών προηγουμένων χρήσεων τα οποία δηλώθηκαν στα πλαίσια των διατάξεων του Ν. 4446/2016.

Τα Έξοδα Διοίκησης μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 953.389 στη χρήση 2017 έναντι Ευρώ 2.351.084 στη χρήση 2016 καθώς η διοικητική λειτουργία της Εταιρείας μεταφέρθηκε στην «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.», όπως αναλύεται ανωτέρω.

Τα Χρηματοοικονομικά Έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 3.510.038 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 3.791.993

την προηγούμενη.

Τα Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα μετά από Φόρους ανήλθαν σε ζημιά Ευρώ 1.797.312 για το 2017 έναντι Ευρώ 3.956.733 για το 2016.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	2017	2016	Μεταβολή 2017-2016	% Μεταβολι 2017-2016
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	62.750.000	59.910.000	2.840.000	4,74%
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.204.860	7.779.103	(574.243)	-7,38%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	84.888	99.500	(14.612)	-14,69%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**70.039.748**	**67.788.603**	**2.251.145**	**3,32%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	18.438.743	16.981.553	1.457.190	8,58%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.905.980	2.986.888	(1.080.908)	-36,19%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	166.483	1.559.369	(1.392.886)	-89,32%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**20.511.206**	**21.527.810**	**(1.016.604)**	**-4,72%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**90.550.954**	**89.316.413**	**1.234.541**	**1,38%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	14.794.900	14.594.900	200.000	1,37%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	43.982.500	42.182.500	1.800.000	4,27%
Λοιπά αποθεματικά	3.883.179	2.374.859	1.508.320	63,51%
Αποτελέσματα εις νέον	(56.064.489)	(52.758.857)	3.305.632	6,27%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**6.596.090**	**6.393.402**	**202.688**	**3,17%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	27.936.903	38.638.999	(10.702.096)	-27,70%
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.916.938	1.739.625	177.313	10,19%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8.211.351	6.490.332	1.721.019	26,52%
Κρατικές επιχορηγήσεις	6.838.211	7.091.478	(253.267)	-3,57%
Προβλέψεις	12.835	12.835	-	0,00%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**44.916.238**	**53.973.269**	**(9.057.031)**	**-16,78%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.739.984	2.759.318	980.666	35,54%
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	35.298.642	26.190.424	9.108.218	34,78%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**39.038.626**	**28.949.742**	**10.088.884**	**34,85%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**83.954.864**	**82.923.011**	**1.031.853**	**1,24%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**90.550.954**	**89.316.413**	**1.234.541**	**1,38%**

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 1.905.980 το 2017 έναντι Ευρώ 2.986.888 το 2016.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών μειώθηκαν σε Ευρώ 166.483 για το 2017 έναντι Ευρώ 1.559.369 για το 2016, γεγονός που οφείλεται στη προαναφερόμενη μεταφορά της εμπορικής λειτουργίας της Εταιρείας στην «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.».

Οι Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν σε Ευρώ 3.739.983 το 2017 από Ευρώ

2.759.318 το 2016.

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.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

3. Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε 20 άτομα προσωπικό (2016: 168 άτομα) . Δεν υπάρχουν σημαντικές δικαστικές υποθέσεις με το προσωπικό ή πρώην υπαλλήλους της Εταιρείας. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2017 με την προηγούμενη χρήση 2016, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2017		2016	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	20.511.206 / 90.550.954 =	**22,65%**	21.527.810 / 89.316.413 =	**24,10%**

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	6.596.090 / 83.954.864 =	**7,86%**	6.393.402 / 82.923.011 =	**7,71%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	6.596.090 / 70.039.748 =	**9,42%**	6.393.402 / 67.788.603 =	**9,43%**

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

Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	20.511.206 / 39.038.626 =	**52,54%**	21.527.810 / 28.949.742 =	**74,36%**

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	63.235.545 / 69.831.635 =	**90,55%**	64.829.423 / 71.222.825 =	**91,02%**

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

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία για τη χρήση 2018 σκοπεύει τη συνέχιση της υπάρχουσας δραστηριότητάς της χωρίς ιδιαίτερες μεταβολές στα αποτελέσματά της.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2017 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 τηρεί ένα υποκατάστημα στην περιοχή Άγιος Παντελεήμονας Κρανιδίου, το οποίο ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2010.

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

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 τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος αγοράς

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα με λοιπές εταιρείες του Ομίλου.

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 ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ιδίων υποχρεώσεων, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται. Επιπλέον το μεγαλύτερο μέρος των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων αφορά υποχρεώσεις σε συνδεμένες εταιρείες.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται 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 δε χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα διαχείρισης του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων και λοιπών επενδύσεών της.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία λόγω των περιορισμένων συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων.

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

Τον Ιανουάριο του 2018 υπογράφηκε πρόσθετη πράξη στο από 2.1.2017 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Εμπορικής και Ξενοδοχειακής Συνεργασίας («Αρχικό Συμφωνητικό») μεταξύ της Εταιρείας και της «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.», με την οποία συμφωνήθηκε η τροποποίηση της αμοιβής που θα καταβάλλεται να αυξηθεί σε Είκοσι τοις Εκατό (20%) επί των μεικτών ετήσιων εσόδων του συγκροτήματος «AMANZOE», καθώς και η παράταση της διάρκειας ισχύος του Αρχικού Συμφωνητικού η οποία ορίστηκε για χρονικό διάστημα δυο (2) ετών, λήγουσα στις 31.1.2019.

Οι διατάξεις του Αρχικού Συμφωνητικού που δεν τροποποιήθηκαν με την προαναφερόμενη πρόσθετη πράξη εξακολουθούν να ισχύουν στο ακέραιο και εξακολουθούν να δεσμεύουν απόλυτα τα συμβαλλόμενα μέρη.

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017 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 31.12.2017.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 10 Απριλίου 2018

Ο Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος ΔΣ
Δαλίτης Μαρίνος	Αναστασίου Αλέξιος

II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2017, τις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στο τμήμα της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, 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 και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2012 έως και 2013. Επίσης, για τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η εργασία διασφάλισης φορολογικής συμμόρφωσης από τον τακτικό ελεγκτή βάση των διατάξεων του άρθρου 65α του 4174/2013. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές για τις ανωτέρω χρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη δυνατόν να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της τυχόν πρόβλεψης.
2. Στο λογαριασμό Ενεργητικού Αποθέματα περιλαμβάνεται η αξία εδαφικών εκτάσεων και το κόστος ακινήτων υπό κατασκευή συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 18,3 εκατομμυρίων περίπου. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των Αποθεμάτων και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό και ως εκ τούτου δεν μπορούμε να εκτιμήσουμε το ακριβές ύψος απομείωσης επί της αξίας των Αποθεμάτων.

3. Η Εταιρεία έχει λάβει δάνεια από συνδεμένη εταιρεία ύψους ΕΥΡΩ 33,8 εκατομμυρίων περίπου, οι όροι χορήγησης των οποίων περιλαμβάνουν προνομιακό επιτόκιο σε σχέση με τα αντίστοιχα που ισχύουν στην αγορά για μη συνδεμένα μέρη, όπως σχετικά αναφέρεται στη σημείωση 24 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει υπολογίσει και καταχωρήσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τις επιπτώσεις από τη διαφορά αποτίμησης με βάση το πραγματικό επιτόκιο με όρους αγοράς. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να προσδιορίσουμε τις τυχόν προσαρμογές που απαιτούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσης μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι υφίστανται κίνδυνοι και αβεβαιότητες για την κάλυψη του αρνητικού κεφαλαίου κίνησης, τα αρνητικά αποτελέσματα, τις αρνητικές ταμειακές ροές καθώς επίσης και από την πορεία του μακροοικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.3, τα γεγονότα αυτά ή οι συνθήκες αυτές, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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, και τις σχετικές κανονιστικές απαιτήσεις του Κ.Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες ελέγχου, που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητα της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η Διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητα της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη, είτε σε λάθος, και να εκδώσουμε έκθεση

ελέγχου, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λαμβάνονται με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Στα πλαίσια του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των εσωτερικών δικλείδων ελέγχου.

- Αποκτούμε κατανόηση των εσωτερικών δικλείδων ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό τον σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Καταλήγουμε σε συμπέρασμα για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητα της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη Διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις εσωτερικές δικλείδες ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του Άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

(α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες απαιτήσεις του Άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και σχετικές Απαιτήσεις του Κ.Ν. 2190/1920

Στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι την 31 Δεκεμβρίου 2017 το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί μικρότερο του 50% του καταβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι ανωτέρω επιφυλάξεις και ως εκ τούτου συντρέχουν οι λόγοι εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 11 Απριλίου 2018

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Μιχαήλ Κόκκινος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12701

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2017	2016
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	62.750.000	59.910.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	7.204.860	7.779.103
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		84.888	99.500
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**70.039.748**	**67.788.603**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	18.438.743	16.981.553
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	1.905.980	2.986.888
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	166.483	1.559.369
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**20.511.206**	**21.527.810**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**90.550.954**	**89.316.413**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	14.794.900	14.594.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	43.982.500	42.182.500
Λοιπά αποθεματικά		3.883.179	2.374.859
Αποτελέσματα εις νέον		(56.064.489)	(52.758.857)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**6.596.090**	**6.393.402**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	27.936.903	38.638.999
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	1.916.938	1.739.625
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	8.211.351	6.490.332
Κρατικές επιχορηγήσεις	15	6.838.211	7.091.478
Προβλέψεις		12.835	12.835
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**44.916.238**	**53.973.269**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	3.739.984	2.759.318
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	35.298.642	26.190.424
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**39.038.626**	**28.949.742**
Σύνολο υποχρεώσεων		**83.954.864**	**82.923.011**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**90.550.954**	**89.316.413**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20- 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2017	2016
Πωλήσεις	17	2.735.578	13.461.330
Κόστος πωληθέντων	18	(2.911.383)	(15.140.665)
Μικτές ζημίες		**(175.805)**	**(1.679.335)**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	20	2.218.236	1.665.378
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	19	714.075	722.040
Έξοδα διάθεσης	18	(19.162)	(364.178)
Έξοδα διοίκησης	18	(953.389)	(2.351.084)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	19	(474.620)	(88.225)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**1.309.335**	**(2.095.404)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	15	1.334
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(3.510.038)	(3.791.993)
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων		**(2.200.688)**	**(5.886.063)**
Φόρος Εισοδήματος	22	(1.104.944)	(445.529)
Ζημίες περιόδου μετά φόρων		**(3.305.632)**	**(6.331.592)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	23	1.508.320	2.374.859
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(1.797.312)**	**(3.956.733)**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20- 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2016	**14.594.900**	**42.182.500**		**(46.427.265)**	**10.350.135**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	3.344.872	-	3.344.872
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(970.013)	-	(970.013)
Λοιπά συνολικά έσοδα	**-**	**-**	**2.374.859**	**-**	**2.374.859**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(6.331.592)	(6.331.592)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**-**	**-**	**2.374.859**	**(6.331.592)**	**(3.956.733)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-
Μεταβολή περιόδου	**-**	**-**	**2.374.859**	**(6.331.592)**	**(3.956.733)**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016	**14.594.900**	**42.182.500**	**2.374.859**	**(52.758.857)**	**6.393.402**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2017	**14.594.900**	**42.182.500**	**2.374.859**	**(52.758.857)**	**6.393.402**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	2.124.394	-	2.124.394
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(616.074)	-	(616.074)
Λοιπά συνολικά έσοδα	**-**	**-**	**1.508.320**	**-**	**1.508.320**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(3.305.632)	(3.305.632)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**-**	**-**	**1.508.320**	**(3.305.632)**	**(1.797.312)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	200.000	1.800.000	-	-	2.000.000
Μεταβολή περιόδου	**200.000**	**1.800.000**	**1.508.320**	**(3.305.632)**	**202.688**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	**14.794.900**	**43.982.500**	**3.883.179**	**(56.064.489)**	**6.596.090**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20- 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης προ φόρων		**(2.200.688)**	**(5.886.063)**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	1.982.889	1.962.183
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(253.267)	(253.267)
Προβλέψεις		-	(254.943)
(Ζημίες) από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	19	(2.678.011)	(2.670.005)
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	20	459.775	1.004.627
Πιστωτικοί τόκοι	21	(15)	(1.334)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	21	3.441.323	3.791.993
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**752.006**	**(2.306.809)**
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησηςπου σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
(Μείωση)/αύξηση αποθεμάτων		(1.333.654)	1.960.127
(Μείωση)/αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		1.086.452	5.310.051
(Μείωση)/αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.169.568	(144.070)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	12	(3.898.873)	(2.825.143)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(2.224.501)**	**1.994.156**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων		(24.713)	(62.895)
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων		4.230	75.589
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		15	1.334
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(20.468)**	**14.028**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	11	1.373.300	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	12	2.910.000	2.689.519
Πληρωμές δανείων	12	(3.419.628)	(3.525.919)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)		(11.589)	(6.046)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**852.083**	**(842.446)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξη χρήσης		**(1.392.886)**	**1.165.738**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		1.559.369	393.631
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**166.483**	**1.559.369**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20- 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «Ειδικού Σκοπού Δέκα Τέσσερα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και εκμετάλλευσης Ακινήτων Α.Ε.» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα. Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της και εκμεταλλέυεται το τουριστικό συγκρότημα AMANZOE στο Κρανίδι Αργολίδας.

Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle One Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μοναδικό μέτοχο κατά 100% την «Dolphinci Fourteen Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors 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 10 Απριλίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 15η Νοεμβρίου 2016 αποτελείται από τους κάτωθι αναφερόμενους:

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

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και λήγει την 15 Νοεμβρίου 2021.

Το απασχολούμενο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 19 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2016: 168 άτομα).

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

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν μέχρι την 31.12.2017.

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

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.3.1 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι εξελίξεις κατά την διάρκεια του έτους 2017 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, διατηρούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο.

Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων που ανακοινώθηκαν από 28.6.2015, εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2017, η Ελλάδα βρίσκεται σε διαρκή διαπραγμάτευση σχετικά με νέα μέτρα που αναμένουν τόσο οι εταίροι δανειστές εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης όσο και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο για να συνεχίσει να συμμετέχει στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα της χώρας μας. Επισημαίνεται ωστόσο ότι με βάση τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, η οικονομία εμφάνισε ανάπτυξη 1,4% το 2017.

Ενώ αναμένεται ότι θα υπάρξει σταδιακή ομαλοποίηση του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα καθώς δεν έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση του Ελληνικού προγράμματος και υπάρχει περίπτωση η τυχόν επιβολή νέων μέτρων για την επίτευξη της αξιολόγησης να οδηγήσει σε επιβράδυνση της ανάπτυξης ή ύφεση. Ο ίδιος κίνδυνος υπάρχει και εάν δεν γίνει καθόλου η αξιολόγηση.

Παρότι καθυστέρησε το κλείσιμο της πρώτης αξιολόγησης του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής το οποίο οδήγησε σε υφεσιακού χαρακτήρα δημοσιονομικά μέτρα, επιβαρύνοντας με πρόσθετους άμεσους και έμμεσους φόρους τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις, τα βασικά δημοσιονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας για το 2017 παρουσίασαν ανοδική τάση. Η καθυστέρηση της τρίτης αξιολόγησης δημιουργεί αβεβαιότητα για την επίτευξη των στόχων του 2018, την καθυστέρηση της συμφωνίας σχετικά με το δημόσιο χρέος και την ένταξη στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ.

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

2.3.2 Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών και λοιποί κανονιστικοί κίνδυνοι

Την 31 Δεκεμβρίου 2017 το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος Ενεργητικού κατά Ευρώ 18,5 εκ. και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

Επιπλέον το σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων έχει καταστεί μικρότερο του ½ του μετοχικού κεφαλαίου και επομένως συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920, ενώ η Εταιρεία εμφάνισε ζημίες και αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Η Διοίκηση και οι μέτοχοι της Εταιρείας θα προβούν σε όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη διόρθωσή του θέματος και την αποφυγή λύσης της Εταιρείας.

Με δεδομένη τη συνεχή οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία, το γεγονός ότι οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δάνεια αναφέρονται κυρίως στη μητρική και σε συνδεμένες με αυτήν εταιρείες, αλλά και την εκτιμώμενη βελτίωση των ταμειακών ροών και EBITDA στο προσεχές διάστημα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι ο κίνδυνος είναι περιορισμένος και ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

2.4 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

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

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται

από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 33 έτη

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

Η αποτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους εκτιμητών. Τα τοπικά γραφεία της Αθήνας που διεξήγαγαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχουν την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος

- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς

3.2.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

Η Εταιρεία ταξινομεί τα ακίνητά της που παραχωρούνται στα πλαίσια σύμβασης εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας στις ενσώματες ακινητοποιήσεις, όταν α) για το σύνολο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων που προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία λαμβάνει ποσοστό επί των μικτών εσόδων, που ανέρχεται σε σημαντικό ποσό, β) η εκτέλεση των εργασιών από τη συμβαλλόμενη εταιρεία γίνεται με την επιμέλεια, τις οδηγίες και εντός των χρονικών πλαισίων που τίθενται από την Εταιρεία και γ) η ανανέωσή της σύμβασης γίνεται σε ετήσια βάση με πιθανό δικαίωμα ανανέωσής της.

3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως «Επενδύσεις σε ακίνητα». Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και οικόπεδα και κτίρια, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της Εταιρείας.

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

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

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

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.4 Μισθώσεις

3.4.1 Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

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

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

κτήρια, ενώ κατά τακτά χρονικά διαστήματα επιμετράται στην εύλογη αξία, το σύνολο των ακινήτων, από ανεξάρτητους εκτιμητές.

3.4.2 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

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

3.4.3 Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

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

3.4.4 Εταιρεία ως εκμισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

Όταν τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία έχουν μισθωθεί με χρηματοδοτική μίσθωση, η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν απεικονίζεται ως απαίτηση. Τα έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης (προ φόρων) η οποία αντικατοπτρίζει ένα σταθερό συντελεστή απόδοσης που αφορά το τεκμαρτό επιτόκιο (implicit rate) που προκύπτει από τη σύμβαση. Ο αντίστοιχος λογιστικός χειρισμός ακολουθείται και στην περίπτωση εκμίσθωσης γης με μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση της κυριότητας της εκμισθωμένης γης. Η κατάταξη μιας εκμίσθωσης γης ως χρηματοδοτικής ή λειτουργικής εξαρτάται από μια συνολική εκτίμηση κατά πόσον οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που απορρέουν από την ιδιοκτησία της γης έχουν ουσιαστικά μεταβιβαστεί από τον εκμισθωτή στο μισθωτή.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν Ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία της αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

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

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

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

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

3.6.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος

ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

3.6.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

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

Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική δεν αναγνωρίζει προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920. Το σχετικό ποσό πρόβλεψης δε θεωρείται σημαντικό λόγω του μικρού αριθμού του προσωπικού της Εταιρείας μετά το τέλος κάθε έτους και της μεγάλης κινητικότητας που συνεπάγεται χαμηλό κόστος υπηρεσίας.

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

3.8 Κόστος δανεισμού

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

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

3.10 Αναγνώριση εσόδων

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

3.11 Αποθέματα

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

Οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

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

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

3.13 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.14 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που ακολούθησε η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31/12/2016, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις και βελτιώσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 01/01/2017:

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων.**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1/01/2017.

Την 29/01/2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία εταιρεία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες να βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών 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,

- Μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,

- Μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,

- Μεταβολές της εύλογης αξίας και

- Λοιπές μεταβολές.

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι Εισοδήματος»: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιθείσες ζημίες.**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1/01/2017

Την 19/01/2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:

- Οι μη πραγματοποιθείσες 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 ανακτησιμότητα 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 ανωτέρω τροποποίηση ενδέχεται να έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **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 ΣΔΛΠ εξέδωσε, την 25/09/2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

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

Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών

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 1.1.2017 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2017/2395/27.12.2017)**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018.

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

Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΑ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δε θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δε θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου 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 Συνολικών Εσόδων, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην Καθαρή Θέση.

Απομείωση

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

Λογιστική αντιστάθμισης

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

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

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

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

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αλλά δεν αναμένει σημαντικές επιπτώσεις.

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 15: «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1/01/2018.

Την 28/05/2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του ΣΔΛΠ και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρεία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

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

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) Ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η έκδοση του ΔΠΧΑ 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 αναμένει ότι η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 δε θα έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Επίσης, το ΣΔΛΠ 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 1/01/2018.

Την 20/06/2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 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 Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»: Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1/01/2018.

Την 12/09/2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 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 ΔΠΧΑ 9 και

- όλες οι Εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΑ 9 έχουν τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του Ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση και όχι στα αποτελέσματα.

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

• Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας.

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί.

Την 11/09/2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 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 ΔΠΧΑ 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 δε συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΑ 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 ΣΔΛΠ 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.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Την 30/01/2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΑ 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 ΔΠΧΑ 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 ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1/01/2018

Την 12/04/2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 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 ποιον 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 ΔΠΧΑ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

Η Εταιρεία αναμένει ότι η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 δε θα έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2017 και 01/01/2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 12: Αποσαφήνιση του πεδίου εφαρμογής του Προτύπου, ΔΠΧΑ 1: Διαγραφή των βραχυπρόθεσμων εξαιρέσεων για τους υιοθετούντες για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ, ΔΛΠ 28: Επιμέτρηση μίας συγγενούς ή μίας κοινοπραξίας στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 όσον αφορά στο ΔΠΧΑ 12, και την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 όσον αφορά στα ΔΠΧΑ 1 και ΔΛΠ 28. Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν αναμένεται να έχουν καμία ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 2: «Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Συναλλαγών Πληρωμής βασιζόμενων σε Συμμετοχικούς Τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Ιούνιο του 2016, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 2. Σκοπός της εν λόγω τροποποίησης είναι να παράσχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό συγκεκριμένων τύπων συναλλαγών πληρωμής βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους. Πιο συγκεκριμένα, η τροποποίηση εισάγει τις απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό της επίδρασης των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και μη κατοχύρωσης στην επιμέτρηση των πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που διακανονίζονται με μετρητά, τον λογιστικό χειρισμό των συναλλαγών πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που φέρουν ένα χαρακτηριστικό διακανονισμού σε συμψηφιστική βάση για υποχρέωση παρακράτησης φόρου, καθώς και μία τροποποίηση στους όρους και προϋποθέσεις μίας πληρωμής βασιζόμενης σε συμμετοχικούς τίτλους, η οποία μεταβάλλει την ταξινόμηση της συναλλαγής από διακανονιζόμενη με μετρητά σε διακανονιζόμενη με συμμετοχικούς τίτλους. Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν αναμένεται να έχουν καμία ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40: «Μεταφορές Επενδύσεων σε Ακίνητα από ή σε άλλες κατηγορίες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 40. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να ενισχυθεί η αρχή για τις μεταφορές από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα, ώστε να καθοριστεί ότι (α) μία μεταβίβαση από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει μεταβολή στη χρήση του ακινήτου, και (β) μία τέτοια μεταβολή στη χρήση του ακινήτου θα περιελάβανε την αξιολόγηση του κατά ποσόν το εν λόγω ακίνητο πληροί τα κριτήρια ταξινόμησής του ως επενδυτικό ακίνητο. Η εν λόγω μεταβολή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από σχετική τεκμηρίωση /αποδεικτικά στοιχεία Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν αναμένεται να έχουν καμία ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• **ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβλητέο Αντάλλαγμα» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 22. Η εν λόγω Διερμηνεία περιλαμβάνει τις απαιτήσεις σχετικά με τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα πρέπει να χρησιμοποιείται κατά την παρουσίαση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα (π.χ. συναλλαγές εσόδων) όταν έχει ληφθεί ή δοθεί πληρωμή προκαταβολικά. Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν αναμένεται να έχουν καμία ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Οκτώβριο του 2017, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή κοινοπραξία – στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – βάσει του ΔΠΧΑ 9. Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Δεκέμβριο του 2017, ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16: «Μισθώσεις»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1/01/2019.

Την 13/01/2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

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

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

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

• ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

Τον Ιούνιο του 2017, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021)

Τον Μάιο του 2017, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του ΣΔΛΠ ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

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

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.905.980	2.986.888
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	166.483	1.559.369
Σύνολο	**2.072.463**	**4.546.257**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.916.938	1.739.625
Δανεισμός	63.235.545	64.829.423
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.739.984	2.759.318
Σύνολο	**68.892.467**	**69.328.366**

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από Πελάτες του Ομίλου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

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

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

31.12.2017	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.916.938	4.725.000	75.000	300.000	4.350.000
Δάνεια	63.235.545	73.308.161	36.702.797	21.604.255	15.001.109
Λοιπές υποχρεώσεις	3.739.984	3.739.984	3.739.984	0	0
	68.892.467	**81.773.145**	**40.517.781**	**21.904.255**	**19.351.109**

31.12.2016	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.739.625	4.800.000	75.000	300.000	4.425.000
Δάνεια	64.829.423	77.100.197	29.580.675	31.151.852	16.367.670
Λοιπές υποχρεώσεις	2.759.318	2.759.318	2.759.318	0	0
	69.328.366	**84.659.515**	**32.414.993**	**31.451.852**	**20.792.670**

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

	2017	2016
Τραπεζικό Δάνειο - (Euribor (6m) πλέον περιθωρίου 6,5%)	7,10%	6,97%
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,76%
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,62%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινομένου επιτοκίου εάν η αλλαγή υπήρχε σε όλη τη διάρκεια του έτους. Αν η μεταβολή πραγματοποιηθεί στο τέλος του έτους, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν πληρωμές, δεν υπάρχει επίδραση στην καθαρή θέση.

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρων €
2017		
	+15	-90.500,00
	-15	90.500,00

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	2017	2016
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	35.298.642	26.190.424
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	27.936.903	38.638.999
Σύνολο δανείων	**63.235.545**	**64.829.423**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	166.483	1.559.369
Καθαρός δανεισμός	**63.069.062**	**63.270.054**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	6.596.090	6.393.402
Σύνολο κεφαλαίων	69.665.152	69.663.456
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	91%	91%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2017 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 91% (2016:91%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

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

5.2 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και

περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.3 Χαρακτηρισμός και κατηγοριοποίηση μισθώσεων επί εδαφικών εκτάσεων

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

5.4 Χρηματοδοτικές μισθώσεις ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει ορισμένα από τα ακίνητα της που αφορούν σε βίλλες, στα πλαίσια χρονομεριστικών μισθώσεων διάρκειας 60 ετών με δικαίωμα ανανέωσης για άλλα 60 έτη σε τρίτα μέρη. Μετά το πέρας της χρονομεριστικής μίσθωσης, τα ακίνητα θα περιέλθουν πίσω στην Εταιρεία. Οι μακροχρόνιες αυτές μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές, διότι μεταφέρονται ουσιαστικά όλα τα οφέλη και οι κίνδυνοι στον μισθωτή. Η Εταιρεία συνήθως προεισπράττει το τίμημα που αναγράφεται στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης και επομένως έχει αποαναγνωρίσει τα ακίνητα αυτά από τις Οικονομικές της Καταστάσεις.

6. Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες Ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2015	**10.166.781**	**43.252.321**	**147.025**	**2.303.872**	**55.870.000**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2016	**10.166.781**	**46.273.623**	**252.197**	**3.814.584**	**60.507.185**
Προσθήκες περιόδου	-	-	18.473	44.424	**62.897**
Αναπροσαρμογή αξίας	1.906.093	4.108.784	-	-	**6.014.877**
Μειώσεις περιόδου	-	-	(158.764)	-	**(158.764)**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2016	**12.072.874**	**50.382.407**	**111.906**	**3.859.008**	**66.426.195**
Αποσβέσεις την 01.01.2016	**-**	**3.021.302**	**105.171**	**1.510.712**	**4.637.185**
Προσθήκες περιόδου	-	1.496.850	39.909	425.424	**1.962.183**
Μειώσεις περιόδου	-	-	(83.175)	-	**(83.175)**
Αποσβέσεις την 31.12.2016	**-**	**4.518.152**	**61.905**	**1.936.136**	**6.516.193**
Υπόλοιπο την 31.12.2016	**12.072.874**	**45.864.255**	**50.001**	**1.922.872**	**59.910.002**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2017	**12.072.874**	**50.382.407**	**111.906**	**3.859.008**	**66.426.195**
Προσθήκες περιόδου	-	10.590	-	14.123	**24.713**
Αναπροσαρμογή αξίας	5.015.555	(213.149)	-	-	**4.802.406**
Μειώσεις περιόδου	-	-	(9.225)	(952)	**(10.177)**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2017	**17.088.429**	**50.179.848**	**102.681**	**3.872.179**	**71.243.137**
Αποσβέσεις την 01.01.2017	**-**	**4.518.152**	**61.905**	**1.936.136**	**6.516.193**
Προσθήκες περιόδου	-	1.643.970	15.906	323.015	**1.982.891**
Μειώσεις περιόδου	-	-	(4.995)	(952)	**(5.947)**
Αποσβέσεις την 31.12.2017	**-**	**6.162.122**	**72.816**	**2.258.199**	**8.493.137**
Υπόλοιπο την 31.12.2017	**17.088.429**	**44.017.726**	**29.865**	**1.613.980**	**62.750.000**

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

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

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

Η αποτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών έγινε σε συνεργασία με τον διεθνή οίκο «Hotel Valuation Services». Η αποτίμηση υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο των προ εξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών του Ξενοδοχείου για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 10,90% κατά την 31.12.2017 (2016: 10,80%) Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίσθηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

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

Στη χρήση 2017 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε αύξηση συνολικού ποσού Ευρώ 4.802.405,97 εκ του οποίου ποσό Ευρώ 2.124.394 καταχωρήθηκε στο αποθεματικό αναπροσαρμογής και ποσό Ευρώ 2.678.011 καταχωρήθηκε ως έσοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2017 σε ποσό Ευρώ 47.627.152 (31.12.2016: Ευρώ 47.616.562).

Έχει χορηγηθεί εμπράγματη ασφάλεια υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς επί του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας για τη χορήγηση τραπεζικού δανείου (Βλέπε σημείωση 12).

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2.

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

7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η κίνηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**7.779.103**	**8.984.089**
Κέρδη / (Ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	(583.311)	(1.004.627)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	9.068	47.214
Μεταφορές σε αποθέματα	-	(247.573)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**7.204.860**	**7.779.103**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.3 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Τα επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται αποκλειστικά σε εδαφικές εκτάσεις.

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

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

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

μη αρχιτεκτονικού σχεδίου και οικοδομικής άδειας. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και παραδοχές για την αντιμετώπιση μεγάλων εκτάσεων συγκριτικά με αντίστοιχες μικρότερες, ο εκτιμητής κατέληξε σε τέσσερις τιμές/ζώνες. Η τιμή των εκτάσεων που βρίσκονται σε καλύτερη θέα εκτιμήθηκε σε Ευρώ 26,60 ανά τ.μ., ενώ αυτών με κακή θέα σε Ευρώ 12,15 ανά τ.μ.. Η τιμή των εκτάσεων που έχουν καλύτερη θέα αλλά έχουν χαρακτηριστεί ως δασικές ανέρχεται σε Ευρώ 5,32 ανά τ.μ. και αυτών με κακή θέα σε Ευρώ 2,43 ανά τ.μ..

Στη χρήση 2017 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε ζημιά συνολικού ποσού Ευρώ 583.311 (2016: ζημιά Ευρώ 1.004.627) η οποία καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση τους σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς, που συμπίπτει με την ημερομηνία απόκτησης της σχετικής άδειας ανέγερσης οικοδομής.

8. Αποθέματα

Τα Αποθέματα αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	18.438.743	16.864.506
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	-	117.047
Σύνολο	**18.438.743**	**16.981.553**

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Υπόλοιπο έναρξης	**16.981.553**	**18.941.680**
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	-	(4.074.191)
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	(117.047)	-
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	(53.945)	(482.000)
Προσθήκες γης	315.089	247.472
Προκαταβολές σε εργολάβους	672.876	-
Πραγματοποιηθήσες εργασίες	640.216	2.231.544
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	-	117.047
Σύνολο	**18.438.743**	**16.981.553**

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

9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Πελάτες	505.887	916.137
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	2.334	16.742
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη	736.089	1.043.867
Παρακρατούμενοι φόροι	1.604	12.924
Λοιπές απαιτήσεις	134.954	277.681
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	446.875	624.668
Έξοδα επομένων χρήσεων	78.237	94.868
Σύνολο	**1.905.980**	**2.986.888**

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

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Ταμείο	2.552	18.824
Καταθέσεις όψεως	163.931	1.540.545
Σύνολο	**166.483**	**1.561.385**

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών είναι σε Ευρώ. Το μεγαλύτερο μέρος, και πιο συγκεκριμένα Ευρώ 161.985 αναφέρονται σε καταθέσεις στην Κύπρο, ενώ τα υπόλοιπα Ευρώ 334 αφορούν εγχώριες καταθέσεις. Ποσό Ευρώ 3.629 αναφέρονται σε επιταγές μη εμφανισθείσες για εξόφληση κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Μετοχικό κεφάλαιο	14.794.900	14.594.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	43.982.500	42.182.500
Σύνολο	**58.777.400**	**56.777.400**

Παρατίθεται ανάλυση και κίνηση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο *(ποσά σε Ευρώ)*	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2016	**1.459.490**	**10**	**14.594.900**	**42.182.500**
Μεταβολές χρήσης 2016	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	**1.459.490**	**10**	**14.594.900**	**42.182.500**
Μεταβολές χρήσης 2017	20.000	10	200.000	1.800.000
Υπόλοιπο 31.12.2017	**1.479.490**	**10**	**14.794.900**	**43.982.500**

Στη χρήση 2017 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού Ευρώ 200.000, με την έκδοση Είκοσι Χιλιάδων (20.000) νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10) και τιμή διάθεσης κάθε μετοχής έναντι Ευρώ Εκατό (100).

Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε εν μέρει και σε ποσό Ευρώ Εξήντα Δύο Χιλιάδων Εξακοσίων Εβδομήντα (62.670) το οποίο και αντιστοιχεί στην έκδοση Έξι Χιλιάδων Διακοσίων Εξήντα Επτά (6.267) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών από κεφαλαιοποίηση δουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 21.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου το οποίο συνήφθη μεταξύ της Εταιρείας και της «Single Purpose Vehicle One Ltd.» και εν μέρει κατά το ποσό των Ευρώ Εκατόν Τριάντα Επτά Χιλιάδων Τριακοσίων Τριάντα (137.330) το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Δέκα Τριών (13.733) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών από κεφαλαιοποίηση ενδοεταιρικών υποχρεώσεων.

12. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	33.751.781	31.264.546
Τραπεζικά δάνεια σε Ευρώ	29.483.764	33.564.877
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση- Κεφάλαιο	(32.832.520)	(22.640.053)
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση-Ληξιπρόθεσμοι τόκοι	(2.466.122)	(3.550.371)
Σύνολο	**27.936.903**	**38.638.999**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2017 και 2016 έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Υπόλοιπο έναρξης	**64.829.423**	**64.698.973**
Προσθήκες	2.910.000	2.689.519
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(3.419.628)	(3.525.919)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	3.245.946	3.254.345
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	(3.703.496)	(2.287.495)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση τόκων	(626.700)	-
Σύνολο	**63.235.545**	**64.829.423**

Οι τόκοι υπερημερίας αναφέρονται σε καθυστερήσεις τακτικών πληρωμών. Υφίστανται όροι και προϋποθέσεις αθέτησης χρέους όσον αφορά τα τραπεζικά δάνεια, ωστόσο δεν έχουν ενεργοποιηθεί και επομένως δεν έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο το τραπεζικό δάνειο ύψους Ευρώ 29εκ. Η Εταιρεία είχε ξεκινήσει συζητήσεις με τη

συνεργαζόμενη τράπεζα για μερική τροποποίηση των όρων του ανωτέρω Δανείου η οποία υπογράφηκε τον Απρίλιο του 2016 χωρίς ωστόσο σημαντική αλλαγή στις δόσεις και στη λήξη του.

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

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Μέχρι 1 έτος	32.832.521	37.904.053
Από 2 έως 5 έτη	15.078.212	11.000.000
Άνω των 5 ετών	12.858.691	12.374.999
	60.769.424	**61.279.052**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2017	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000	6,5% + 6M EUR	31.03.2026	28.873.371
Ομολογιακό Δάνειο μεταρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000	2,7% + 12M EUR	17/12/2020	1.975.292
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	20.000.000	2,7% + 12M EUR	21.01.2019	14.596.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	50.000.000	2,7% + 12M EUR	01.07.2020	15.324.761

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

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

Προκειμένου να αποπληρωθεί μέρος των υποχρεώσεων από τα προαναφερόμενα κοινά ομολογιακά δάνεια η Εταιρεία προχώρησε στην εκχώρηση χρηματικών απαιτήσεων της ποσού Ευρώ 3.300.000 από συμβάσεις κατασκευής, οι οποίες δεν εμφανίζονται στις απαιτήσεις της κατά την 31.12.2017 διότι δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ανέγερσης των εν λόγω τουριστικών καταλυμάτων και δεν τηρούνται οι όροι αναγνώρισης της απαίτησης, καθώς και ποσό Ευρώ 346.076 που εμφανίζεται στις απαιτήσεις κατά την 31.12.2017.

Οι εκχωρήσεις των απαιτήσεων αναλύονται ως εξής:

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

2. Ποσό Ευρώ 346.073 έναντι της εταιρείας με την επωνυμία «Dolphinci Thirty Ltd.» που εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου και απορρέει από το συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης με αριθμό 52.112 που υπεγράφη τον Απρίλιο του 2015 και

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

Προς εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων έχουν εγγραφεί εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας ως εξής:

1. Απόφαση με αριθμό 24.192Σ/18.7.2011 Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης μέχρι του ποσού των Ευρώ Σαράντα Ενός Εκατομμυρίου Εξακοσίων Σαράντα Οκτώ Χιλιάδων (41.648.000) προς εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων με αριθμό: Α) ΑΛ_50173801/14.6.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων (8.000.000) και Β) ΧΡ_50172331/14.6.2011 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Είκοσι Τεσσάρων Εκατομμυρίων Τριάντα Έξι Χιλιάδων Τετρακοσίων Σαράντα Έξι (24.036.446) και
2. Απόφαση με αριθμό 28.036Σ/13.9.2011 Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης μέχρι του ποσού των Ευρώ Δέκα Επτά Εκατομμυρίων Τριακοσίων Πενήντα Δύο (17.352.000) προς εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων με αριθμό: Α) ΑΛ_50173801/14.6.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων (8.000.000), Β) ΧΡ_50172331/14.6.2011 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Είκοσι Τεσσάρων Εκατομμυρίων Τριάντα Έξι Χιλιάδων Τετρακοσίων Σαράντα Έξι (24.036.446), Γ) ΑΛ_50174796/23.8.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού αλληλόχρεου, ποσού Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Σαράντα Τριών Χιλιάδων Εκατόν Οκτώ (7.843.108), Δ) ΑΛ_50174797/23.8.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού αλληλόχρεου, ποσού Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων Εννιακοσίων Χιλιάδων (3.900.000), Ε) ΧΡ_50174794 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Τετρακοσίων Σαράντα Οκτώ Χιλιάδων Εκατόν Εβδομήντα Επτά (448.177) και ΣΤ) ΧΡ_50174795 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Δέκα Πέντε Χιλιάδων Τριακοσίων Εβδομήντα Πέντε (8.515.375).

13. Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Οι Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**2017**	**2016**
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	95.300	-
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες	1.821.638	1.739.625
	1.916.938	**1.739.625**

Η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση αφορά σε μίσθωση 5.000 τ.μ έκτασης γης από την εταιρεία «SPV22 Ltd.» για εξήντα ένα (61) χρόνια, με δικαίωμα παράτασης εξήντα (60) ακόμη ετών, στην περίπτωση κατά την οποία παραταθεί η υπ' αριθμόν 51.744/16.04.2014 συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ της Υπεκμισθώτριας και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε.».

Οι Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες αφορά σε μίσθωση γης από την εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε.» από δυο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η πρώτη σύμβαση υπογράφηκε στις 2 Ιουνίου 2011 και αφορά τη μίσθωση 270.793 τ.μ. και διάρκεια εξήντα πέντε (65) έτη με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση τριάντα πέντε (35) ετών. Η δεύτερη σύμβαση υπογράφηκε στις 23 Μαΐου 2017 για τη μίσθωση 4.758,65 τ.μ. διάρκειας ενενήντα εννέα (99) ετών με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση εξήντα (60) ετών.

Πληροφορίες για τα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα παρατίθενται:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Μέχρι 1 έτος	80.304	75.000
Από 2 έως και 5 έτη	321.216	300.000
Μετά από 5 έτη	4.636.416	4.425.000
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**5.037.936**	**4.800.000**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.120.998)	(3.060.375)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.916.938**	**1.739.625**

14. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

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

Χρήση 2017

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)	Συνολικά Εισοδήματα	31.12.2017
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6.285.844	(87.882)	616.074	6.814.037
Επενδύσεις σε ακίνητα	164.057	8.193.472		8.357.529
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	(4.756.633)	(7.400.584)		(12.157.217)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	4.797.064	399.938		5.197.002
	6.490.332	**1.104.945**	**616.074**	**8.211.351**

Χρήση 2016

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2015	Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)	Συνολικά Εισοδήματα	31.12.2016
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	3.232.086	2.083.745	970.013	6.285.844
Επενδύσεις σε ακίνητα	513.503	(349.446)	-	164.057
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	(3.507.142)	(1.249.491)	-	(4.756.633)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	4.836.343	(39.279)	-	4.797.064
	5.074.790	**445.529**	**970.013**	**6.490.332**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2017 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 33 εκ. περίπου.

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι Κρατικές Επιχορηγήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	7.091.478	7.344.745
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	(253.267)	(253.267)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	**6.838.211**	**7.091.478**

16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι Προμηθευτές και οι Λοιπές Υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Προμηθευτές	509.773	558.995
Υποχρεώσεις προς συνδεμένες εταιρείες	2.030.059	720.310
Προκαταβολές πελατών	293.909	689.285
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	276.931	67.074
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	78.341	97.795
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	366.752	569.379
Λοιπές υποχρεώσεις	184.219	56.480
Σύνολο	**3.739.984**	**2.759.318**

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

17. Πωλήσεις

Οι Πωλήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Εμπορεύματα	116.204	249.482
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	-	8.898.658
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	-	1.662.294
Ακίνητα	-	144.470
Παροχή υπηρεσιών	122.928	2.506.426
Έσοδο διαχείρισης ξενοδοχείου	2.496.446	-
	2.735.578	**13.461.330**

Το Έσοδο Διαχείρισης του Ξενοδοχείου αναφέρεται στο έσοδο της Εταιρείας από τη συνδεμένη εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.» βάσει του ιδιωτικού συμφωνητικού εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας που έχουν υπογράψει οι δυο εταιρείες και αφορά έσοδα από την εμπορική διαχείριση και λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με το διακριτικό τίτλο «AMANZOE» από τη δεύτερη.

Η αμοιβή της Εταιρείας ορίστηκε για τη χρήση 2017 σε ποσοστό Δέκα Πέντε τοις Εκατό (15%) επί των μικτών ετήσιων εσόδων του συγκροτήματος εξαιρουμένου του ΦΠΑ, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ποσού Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου (1.000.000) εξαιρουμένου του ΦΠΑ.

18. Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα Διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης/ Αμοιβές Προσωπικού

Το Κόστος Πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**2017**	**2016**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	66.909	3.580.229
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	75.437	1.752.775
Παροχές τρίτων	254.971	947.308
Φόροι τέλη	158	4.054
Αποσβέσεις (Σημ.6)	1.988.237	1.962.183
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	335.524	-
Διάφορα έξοδα	73.100	2.217.217
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	-	4.074.191
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	117.047	602.709
Σύνολο	**2.911.383**	**15.140.665**

Τα Έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**2017**	**2016**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	365.794	1.069.525
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	223.909	674.618
Παροχές τρίτων	86.410	286.312
Φόροι τέλη	52.463	94.202
Διάφορα έξοδα	224.813	226.427
Σύνολο	**953.389**	**2.351.084**

Τα Έξοδα Διάθεσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**2017**	**2016**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.878	98.893
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	13	9.853
Παροχές τρίτων	2.094	3.152
Διάφορα έξοδα	10.177	252.280
Σύνολο	**19.162**	**364.178**

Οι Αμοιβές Προσωπικού αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**2017**	**2016**
Μικτοί μισθοί	338.901	3.565.069
Εργοδοτικές εισφορές	87.916	904.169
Παρεπόμενες παροχές	7.641	106.489
Αποζημιώσεις	-	127.615
Λοιπά	5.123	45.306
Σύνολο	**439.581**	**4.748.647**

19. Λοιπά Έσοδα/Εξοδα Εκμετάλλευσης

19.1 Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	253.267	253.267
Λοιπά έσοδα	460.808	468.773
Σύνολο	**714.075**	**722.040**

Στα Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών προηγουμένων χρήσεων τα οποία δηλώθηκαν στα πλαίσια των διατάξεων του Ν. 4446/2016, ποσού Ευρώ 249.000.

19.2 Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Συναλλαγματικές διαφορές	2.315	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	250.571	-
Λοιπά έξοδα	221.734	88.225
Σύνολο	**474.620**	**88.225**

Στα Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης περιλαμβάνονται έξοδα από λήψη συμβουλευτικών υπηρεσιών προηγουμένων χρήσεων ποσού Ευρώ 249.000.

20. Μεταβολές Εύλογης Αξίας Ακινήτων

Οι Μεταβολές Εύλογης Αξίας Ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Κέρδη από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων	2.678.011	2.670.005
(Ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(459.775)	(1.004.627)
Σύνολο	**2.218.236**	**1.665.378**

21. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Τόκοι ομολογιακών δανείων	871.936	860.711
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	2.128.948	2.269.419
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	1.773	216.970
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	68.715	68.954
Τόκοι υπερημερίας	245.062	124.215
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	193.604	251.724
Πιστωτικοί τόκοι	(15)	(1.334)
	3.510.023	**3.790.659**

22. Φόρος Εισοδήματος

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	(1.104.944)	(445.529)
Σύνολο	**(1.104.944)**	**(445.529)**

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

(ποσά σε Ευρώ)	2017	2016
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(2.200.688)	(5.886.063)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	29%	29%
Αναμενόμενος φόρος	**638.200**	**1.706.958**
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	73.448	239.421
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από φορολογικές ζημίες	(1.816.591)	(2.391.908)
Σύνολο	**(1.104.944)**	**(445.529)**

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από τυχόν μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους επι των ανοιχτών φορολογικά χρήσεων δε θα έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, δεδομένου και του ύψους των φορολογικών ζημιών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση ήταν 29%. Με βάση τα άρθρα 14 & 15 του Ν. 4472/2017, ο φορολογικός συντελεστής εισοδήματος μειώνεται σε 26% για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.1.2019, εφόσον ισχύουν

συγκεκριμένοι όροι και προϋποθέσεις. Η Εταιρεία δεν προσάρμοσε τα ποσά των αναβαλλόμενων απαιτήσεων ή υποχρεώσεων στο νέο φορολογικό συντελεστή, διότι δεν πληρούνται οι όροι και οι προϋποθέσεις.

Βάσει κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορεί να επιλέξουν την Εταιρεία για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2013 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, θεωρεί τις χρήσεις 2010 & 2011 οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2016, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου.

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

23. Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**2017**	**2016**
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	2.124.394	3.344.872
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	(616.074)	(970.013)
Σύνολο	**1.508.320**	**2.374.859**

24. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP 5 A.E.	-	17.650	68	120.689
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	-	1.249	421	8.283
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	-	-	-	2.998
SCORPIO BAY A.E.	-	-	-	4.861
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	642	-	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	191.192	268	2.018.637
GOLFING DEVELOPMENTS A.E.	-	-	-	1.000
SPV 1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	871.936	-	33.751.781
SPV 1 LTD	-	-	219.755	47
MCO LTD	-	-	-	15
DOLPHIN CAPITAL PARTNERS A.E.	-	-	-	373.384
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε.	2.778.698	58.000	15.252	1.227.452
MINDCOMPASS PARKS A.E.	26.000	26.000		
ET.AN.A.K. AE	-	1.324		728
ΖΟΕ ΓΙΩΤΣ ΝΕΠΑ	-	-	-	-
ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.	-	-	325	-
DOLPHINCI 14 LTD	-	-	500.000	-
	2.804.698	**1.167.993**	**736.089**	**37.509.876**

Χρήση 2016

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

Η απαίτηση από την εταιρεία «Dolphinci 14 Ltd.» αφορά σε είσπραξη μέρους τιμήματος χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος για λογαριασμό της Εταιρείας στην Κύπρο.

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

25. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

25.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2017 είχε συνάψει συμβάσεις σχετικά με λειτουργικές μισθώσεις οι οποίες λήγουν τα επόμενα χρόνια.

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

	2017	2016
Μέχρι ένα έτος	19.555	36.271
Από 1 μέχρι 5 έτη	4.082	15.000
Περισσότερο από 5 έτη	0	0
	23.637	51.271

25.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

25.3 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2013 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, θεωρεί τις χρήσεις 2010 & 2011 οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 εώς και 2016, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{Α} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου.

Όσον αφορά τη χρήση 2017 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο εν λόγω φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2017. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία έχει καταθέσει αγωγή από πιστωτικό ίδρυμα κατά της Εταιρείας και σύμφωνα με την ενημέρωση της Διοίκησης από τον Νομικό Σύμβουλο, εκτιμάται ότι η αγωγή θα γίνει εν μέρει δεκτή, αλλά θα στερείται αμέσου εκτελεστότητας.

26. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2017 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

27. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Ιανουάριο του 2018 υπογράφηκε πρόσθετη πράξη στο από 2.1.2017 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Εμπορικής και Ξενοδοχειακής Συνεργασίας («Αρχικό Συμφωνητικό») μεταξύ της Εταιρείας και της «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.», με την οποία συμφωνήθηκε η τροποποίηση της αμοιβής που θα καταβάλλεται να αυξηθεί σε Είκοσι τοις Εκατό (20%) επί των μεικτών ετήσιων εσόδων του συγκροτήματος «AMANZOE», καθώς και η παράταση της διάρκειας ισχύος του Αρχικού Συμφωνητικού η οποία ορίστηκε για χρονικό διάστημα δυο (2) ετών, λήγουσα στις 31.1.2019.

Οι διατάξεις του Αρχικού Συμφωνητικού που δεν τροποποιήθηκαν με την προαναφερόμενη πρόσθετη πράξη εξακολουθούν να ισχύουν στο ακέραιο και εξακολουθούν να δεσμεύουν απόλυτα τα συμβαλλόμενα μέρη.

Εντός του Φεβρουαρίου 2018, έγινε κατάθεση αγωγής από πιστωτικό ίδρυμα κατά της Εταιρείας και σύμφωνα με την ενημέρωση της Διοίκησης από τον Νομικό Σύμβουλο, εκτιμάται ότι η αγωγή θα γίνει εν μέρει δεκτή, αλλά θα στερείται αμέσου εκτελεστότητας

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 10 Απριλίου 2018

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

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