Αθήνα,26/11/2018
Αριθ.Πρωτ.:445643

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

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **23/11/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1576462** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές και ενοποιημένες) για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», το διακριτικό τίτλο **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **7172401000**.

Σχετικό έγγραφο ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 20313 / 22/11/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2015)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172401000

ΑΡ.Μ.Α.Ε: 61721/001/Β/06/0517

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

		Σελίδα
I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	8
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	10
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	11
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12
V.	Μετάβαση στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	41

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

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

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2015

Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2015 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 267.438,47 ενώ για το 2014 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 30.885,48 καθώς επηρεάστηκαν κατά κύριο λόγο από τις αποτιμήσεις σε τρέχουσες αξίες του ακινήτου της Εταιρείας.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2015 ανήλθε σε Ευρώ 2.047.239,87, ενώ στο τέλος του 2014 ήταν αρνητική κατά Ευρώ 229.321,65. Επιπλέον την 1/1/2015 η εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού Ευρώ 2.544.000, η οποία προήλθε από κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου καθώς και κεφαλαιοποίηση δουλευμένων τόκων.

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών εισροών της Εταιρείας για τη χρήση 2015 είναι θετική κατά Ευρώ 6.530,79, ενώ για τη χρήση 2014 ήταν αρνητική κατά Ευρώ 48.494,53.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης (μόχλευση) ανήλθε σε 23,44% το 2015 και σε 88,74% το 2014. Το ποσοστό μεικτού κέρδους ανήλθε σε 6,4%.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

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

ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Για το 2016, προβλέπεται η συνέχιση των εργασιών της εταιρείας λόγω τόσο της ύπαρξης της υφιστάμενης χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη συνδεδεμένη εταιρεία Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε, όσο και με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου μέσω του καταρτισμένου προσωπικού και συνεργατών της.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν κατέχει συνάλλαγμα. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στην σημείωση 22 επί των Οικονομικών Καταστάσεων και έχουν γίνει με όρους αγοράς.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016

Ο ΑΝΤΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΑΔΙΤΗ Σ ΜΑΡΙΝΟΣ

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

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

1. Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2010 έως και 2015. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων ή και άλλων επιβαρύνσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

2. Η Εταιρεία έχει εκδώσει ομολογιακά δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη ύψους ΕΥΡΩ 697 χιλιάδες περίπου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 όπως σχετικά αναφέρεται στη σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Ωστόσο, οι όροι έκδοσης των δανείων αυτών είναι ευνοϊκότεροι των αντίστοιχων δανείων που λαμβάνουν από τρίτα μέρη με όρους αγοράς και κατά συνέπεια προκύπτει ωφέλεια ύψους ΕΥΡΩ 68 χιλιάδες περίπου υπέρ της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015. Κατά συνέπεια τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας είναι μειωμένα και οι Υποχρεώσεις της Εταιρείας είναι αυξημένες κατά ΕΥΡΩ 68 χιλιάδες περίπου.

Γνώμη με Επιφύλαξη

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

Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας στην σημείωση 2.4 επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων που γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι η Εταιρεία λειτουργεί σήμερα σε ένα δυσμενές και ασταθές οικονομικό περιβάλλον, ενώ παράλληλα το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικά και η Εταιρεία παρουσιάζει ζημιογόνο αποτέλεσμα παράγοντες που συνιστούν ουσιώδη αβεβαιότητα για την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητα της Εταιρείας. Οι μελλοντικές οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας, οι Ταμειακές Ροές και η Χρηματοοικονομική της Κατάσταση μπορεί να επηρεαστούν αρνητικά, αν προκύψει αλλαγή των συνθηκών που προκαλούν η έλλειψη χρηματοδότησης και/ή η περαιτέρω αστάθεια του Ελληνικού τραπεζικού συστήματος και της Ελληνικής οικονομίας.

Ωστόσο όπως αναφέρεται στην σημείωσης 2.4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, αναμένονται θετικά λειτουργικά αποτελέσματα και ταμειακές ροές στις επόμενες χρήσεις, ενώ δεδομένη θεωρείται η οικονομική στήριξη των μετόχων και κατά συνέπεια οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		0,01	0,01
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	248.068,42	313.309,52
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	7	2.420.146,72	2.607.105,09
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	0,00	0,00
		2.668.215,15	**2.920.414,62**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	297.609,92	287.097,15
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	7.320,72	789,93
		304.930,64	287.887,08
Σύνολο Ενεργητικού		**2.973.145,79**	**3.208.301,70**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	414.900,00	160.500,00
Υπέρ το άρτιο	11	3.194.100,00	904.500,00
Αποτελέσματα εις νέον		(1.561.760,13)	(1.294.321,65)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**2.047.239,87**	**(229.321,65)**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	696.905,00	2.846.905,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	13	75.000,00	75.000,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**771.905,00**	**2.921.905,00**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	154.000,92	515.718,35
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		**154.000,92**	**515.718,35**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**925.905,92**	**3.437.623,35**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**2.973.145,79**	**3.208.301,70**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10- 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Πωλήσεις	**15**	188.000,00	150.000,00
Κόστος πωληθέντων	**16**	(176.611,30)	(162.975,68)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**11.388,70**	**(12.975,68)**
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		296,80	0,00
Έξοδα διοίκησης	**16**	(70.557,87)	(67.568,73)
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	**17**	(246.383,19)	108.616,04
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	**18**	(10.714,85)	(37.196,96)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(315.970,41)**	**(9.125,32)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	**19**	69.183,73	71.328,33
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**20**	(20.651,79)	(93.088,49)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		**(267.438,47)**	**(30.885,48)**
Φόρος εισοδήματος	**21**	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**(267.438,47)**	**(30.885,48)**
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		**(267.438,47)**	**(30.885,48)**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10 - 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2014 ως Ε.Γ.Α.Σ.	**160.500,00**	**904.500,00**	**(188.612,76)**	**876.387,24**
Προσαρμογές Μετάβασης Δ.Π.Χ.Α.	0,00	0,00	(1.074.823,41)	**(1.074.823,41)**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2014 ως Δ.Π.Χ.Α.	**160.500,00**	**904.500,00**	**(1.263.436,17)**	**(198.436,17)**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	0,00	0,00	(30.885,48)	**(30.885,48)**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**0,00**	**0,00**	**(30.885,48)**	**(30.885,48)**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014	**160.500,00**	**904.500,00**	**(1.294.321,65)**	**(229.321,65)**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2015	**160.500,00**	**904.500,00**	**(1.294.321,65)**	**(229.321,65)**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	0,00	0,00	(267.438,47)	**(267.438,47)**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**0,00**	**0,00**	**(267.438,47)**	**(267.438,47)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	254.400,00	2.289.600,00	0,00	**2.544.000,00**
Μεταβολή περιόδου	**254.400,00**	**2.289.600,00**	**(267.438,47)**	**2.276.561,53**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015	**414.900,00**	**3.194.100,00**	**(1.561.760,13)**	**2.047.239,87**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 - 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		**(267.438,47)**	**(30.885,48)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
(Κέρδη) / ζημίες από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	17	246.383,19	(108.616,04)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		0,00	35.100,84
Πιστωτικοί τόκοι		(69.183,73)	(71.328,33)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		20.651,79	93.088,49
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(10.512,77)	119.414,57
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		11.964,78	39.075,92
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(334,00)	(493,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(68.469,21)**	**75.356,96**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις κεφαλαίου από χρηματοδοτικές μισθώσεις		5.816,27	5.595,26
Αγορά επενδύσεων σε ακίνητα		0,00	(535.356,08)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άϋλων παγίων στοιχείων		0,00	250.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες		69.183,73	71.328,33
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		**75.000,00**	**(208.432,49)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		**0,00**	**84.581,00**
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**0,00**	**84.581,00**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης (α) + (β) + (γ)		**6.530,79**	**(48.494,53)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**789,93**	**49.284,46**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**7.320,72**	**789,93**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10 - 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η Special Purpose Vehicle Two Ltd με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 76,76% την Dolphinci Fourteen Ltd με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο Dolphin Capital Investors Limited («Ο Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Dolphin Capital Investors Limited.

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

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

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

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 19.06.2019.

Το απασχολούμενο την 31η Δεκεμβρίου 2015 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 1 άτομο (31 Δεκεμβρίου 2014: 0 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 Βάση Σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

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

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.3.1. Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

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

Ειδικότερα κατά το πρώτο εξάμηνο και ως αποτέλεσμα των αβεβαιοτήτων στο εσωτερικό οικονομικό περιβάλλον κυρίως σε ότι αφορά την έκβαση των διαπραγματεύσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, σημειώθηκαν

σημαντικές εκροές καταθέσεων από το τραπεζικό σύστημα, οι οποίες οδήγησαν στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζικής αργίας η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015.

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

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

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

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2015, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας δεν υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού και έτσι δεν υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων, ωστόσο η Εταιρεία παρουσίασε αρνητικές ταμιακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.
Υπό το πρίσμα των αναμενόμενων θετικών λειτουργικών ταμειακών ροών για τις επόμενες χρήσεις, καθώς και με δεδομένη την οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι ο κίνδυνος είναι περιορισμένος και ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

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

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα

σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.3 Μισθώσεις

3.3.1 Εταιρεία ως εκμισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

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. 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. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στο λογαριασμό «Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις».

3.3.2 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

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

3.3.3 Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 καθώς και στις προηγούμενες χρήσεις δεν είχε συνάψει τέτοιες συμβάσεις.

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο 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.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

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

3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

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

3.5.3 Δάνεια

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

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

3.5.4 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 χρηματοοικονομικής θέσης.

3.6 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Ν. 2112/1920 και αφορά την παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920 καθώς στο τέλος της χρήση 2015 απασχολούσε ένα άτομο το οποίο δεν είχε συμπληρώσει ένα έτος εργασίας και ως εκ τούτου θα μπορούσε να καταγγελθεί η σύμβαση εργασίας χωρίς την ύπαρξη υποχρέωσης καταβολής αποζημίωσης του από την Εταιρεία.

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

3.7 Κόστος δανεισμού

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

3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος
Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους

θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

3.9 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση. Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης έργου.

3.10 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης 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.

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

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να 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.

3.12 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποίησεις

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

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

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

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

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

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

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

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

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

αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

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

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

Απομείωση

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

Λογιστική αντιστάθμισης

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

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

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

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρείες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

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

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

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

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

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16: «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:
- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης».

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία Εταιρεία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:
- τις μεταβολές από ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 19.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:
- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστέες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.

- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογητέων ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστέες προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστέες φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

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

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.
Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές 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 επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	297.609,92	287.097,15
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7.320,72	789,93
Σύνολο	**304.930,64**	**287.887,08**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	696.905,00	2.846.905,00
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	229.000,92	590.718,35
Σύνολο	**925.905,92**	**3.437.623,35**

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από Πελάτες του Ομίλου και από τον επιστρεφόμενο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας από τις Φορολογικές Αρχές ο οποίος είτε θα επιστραφεί στην Εταιρεία είτε θα συμψηφιστεί με την λειτουργία της Εταιρείας. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων του Ενεργητικού πλην των ταμιακών διαθεσίμων είναι ληξιπρόθεσμο αλλά όχι απομειωμένο, διότι αφορά κυρίως σε απαιτήσεις από 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.

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.

Η ληκτότητα των υποχρεώσεων, (μη προεξοφλημένων) έχει ως εξής:

31.12.2015	Λογιστικό υπόλοιπο	Εως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	696.905,00	19.227,61	735.199,99	0,00	**754.427,60**
Λοιπές υποχρεώσεις	229.000,92	229.000,92	0,00	0,00	**229.000,92**
Σύνολο	**925.905,92**	**248.228,53**	**735.199,99**	**0,00**	**983.428,52**

31.12.2014	Λογιστικό υπόλοιπο	Εως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	2.846.905,00	86.232,75	2.540.176,63	0,00	**2.626.409,38**
Λοιπές υποχρεώσεις	590.718,35	590.718,35	0,00	0,00	**590.718,35**
Σύνολο	**3.437.623,35**	**676.951,10**	**2.540.176,63**	**0,00**	**3.217.127,73**

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:

	2015	**2014**
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%	3,02%	3,03%

Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%	2,76%	3,26%

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

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση στα κέρδη προ φόρων
2015		
Ευρώ	+15	Ποσό Ευρώ -1.059,92
Ευρώ	-15	Ποσό Ευρώ +1.059,92

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 2015 και 2014 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	696.905,00	2.846.905,00
Σύνολο δανείων	**696.905,00**	**2.846.905,00**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7.320,72	789,93
Καθαρός δανεισμός	**689.584,28**	**2.846.115,07**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	2.047.239,87	-229.321,65
Σύνολο κεφαλαίων	2.736.824,15	2.616.793,42
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	25%	109%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2015 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 25% (2014:109%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξίων για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια 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. Όσον αφορά την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.2 και 6.

5.2 Φόρος εισοδήματος

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

5.3 Χαρακτηρισμός και κατηγοριοποίηση μισθώσεων επί εδαφικών εκτάσεων

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

5.4 Εκτίμηση υπολειμματικής αξίας ακινήτων σε χρηματοδοτικές μισθώσεις

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις που η εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, βάση της περιγραφόμενης πολιτικής της παραγράφου 5.3 ανωτέρω, αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις ως περιουσιακό στοιχείο η εκτιμώμενη υπολειμματική αξία που θα έχει η εν λόγω μισθωμένη γη στο τέλος της μακροχρόνιας μίσθωσης. Η εκτίμηση της υπολειμματικής αξία βασίζεται στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων για την αξία της μισθωμένης γης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και εν συνεχεία διενεργείται προεξόφληση της αξίας αυτής με βάση τα έτη που απομένουν για τη λήξη της μίσθωσης και με προεξοφλητικό επιτόκιο που ανέρχεται σε 3,95%.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

Επενδύσεις σε Ακίνητα Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	313.309,52	0,00
Προσθήκες	0,00	535.356,08
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(65.241,09)	63.054,27
Πωλήσεις	0,00	(285.100,84)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**248.068,42**	**313.309,52**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής.

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 έχουν χρησιμοποιηθεί συνδυαστικά η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς και η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος.

Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά. Η γη χωρίστηκε σε κατηγορίες ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της. Τέτοια χαρακτηριστικά θεωρήθηκαν η καλή θέα, η απόσταση από τη θάλασσα, η ύπαρξη ή μη αρχιτεκτονικού σχεδίου και οικοδομικής άδειας. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και παραδοχές για την αντιμετώπιση μεγάλων εκτάσεων συγκριτικά με αντίστοιχες μικρότερες, ο εκτιμητής κατέληξε σε τρεις τιμές/ζώνες. Η τιμή των εκτάσεων που έχουν περιβαλλοντολογική και αρχιτεκτονική μελέτη εκτιμήθηκε σε Ευρώ 52,13 ανά τ.μ. Η τιμή των εκτάσεων που έχουν απλά καλύτερη θέα σε Ευρώ 34,31 ανά τ.μ και τέλος η τιμή των εκτάσεων με κακή θέα σε Ευρώ 15,51 ανά τ.μ.

Στη χρήση 2015 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε μείωση συνολικού ποσού Ευρώ 65.241,09 (2014: Αύξηση 63.054,27) η οποία καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης 2015.

Επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

7. Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

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

Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (ελάχιστα μισθώματα)	1.745.670,52	1.751.486,79
Πλέον:		
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. μισθώσεων	674.476,20	855.618,30
	2.420.146,72	**2.607.105,09**

Η ανωτέρω σύμβαση αφορά σε εκμίσθωση γης προς συνδεμένη εταιρεία. Η διάρκεια της μίσθωσης ανέρχεται σε 70 χρόνια με δικαίωμα για επιπλέον παράταση 30 χρόνια. Με δεδομένο ότι στο τέλος της μίσθωσης η γη θα περιέλθει στην κυριότητα της Εταιρείας, αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο η εκτιμώμενη αξία της γης αυτής κατά την ημερομηνία λήξης της σύμβασης μίσθωσης προεξοφλημένο με σταθερό επιτόκιο.

Πληροφορίες για τα ελάχιστα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα παρατίθενται:

Εισπρακτέα Ελάχιστα Μισθώματα *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Μέχρι 1 έτος	75.000,00	75.000,00
Από 1 έως και 5 έτη	300.000,00	300.000,00
Μετά από 5 έτη	4.500.000,00	4.575.000,00
Εισπράξεις μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**4.875.000,00**	**4.950.000,00**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.129.329,48)	(3.198.513,21)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.745.670,52**	**1.751.486,79**

Πληροφορίες για την απαίτηση από υπολειμματική αξία γης:

Υπολειμματική αξία γης *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Εκτίμηση (μη εξασφαλισμένη) υπολλειμματικής αξίας γης	8.530.056,32	11.240.125,76
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(7.855.580,13)	(10.384.507,46)
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. μισθώσεων	**674.476,20**	**855.618,30**

8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

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:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)	31.12.2014	Κατάσταση αποτελεσμάτων	Λοιπά έσοδα	31.12.2015
Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ				
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	197.387,92	77.725,78	0,00	275.113,70
Επενδύσεις σε ακίνητα	63.422,17	24.651,21	0,00	88.073,38
Απομείωση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	(260.810,09)	(102.376,99)	0,00	(363.187,08)
	0,00	0,00	0,00	0,00

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από προσωρινές διαφορές εκπεστέες (ως ανωτέρω) καθώς και από φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 217.000,00 περίπου λόγω μη αναμενόμενου συμψηφισμού με μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	112.137,50	115.897,50
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	10,08	16.374,79
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	185.320,88	154.313,40
Παρακρατούμενοι φόροι	91,46	91,46
Λοιπές απαιτήσεις	50,00	420,00
	297.609,92	**287.097,15**

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:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Καταθέσεις όψεως	7.320,72	789,93
	7.320,72	**789,93**

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

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2014	**16.050**	**10,00**	**160.500,00**	**904.500,00**
Μεταβολές χρήσης 2014	0	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2014	**16.050**	**10,00**	**160.500,00**	**904.500,00**
Μεταβολές χρήσης 2015	25.440	10,00	254.400,00	2.289.600,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	**41.490**	**20,00**	**414.900,00**	**3.194.100,00**

Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου στη χρήση 2015 προήλθε από κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου ύψους Ευρώ 2.150.000,00 καθώς και κεφαλαιοποίηση δουλευμένων τόκων ύψους Ευρώ 394.000,00 σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 1ης Ιανουαρίου 2015

12. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Οι Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	696.905,00	2.846.905,00
Σύνολο	**696.905,00**	**2.846.905,00**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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

Κίνηση Δανείων *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης	**2.846.905,00**	**2.762.324,00**
Προσθήκες	0,00	84.581,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(2.150.000,00)	0,00
Σύνολο	**696.905,00**	**2.846.905,00**

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

Πληρωμές κεφαλαίου *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Μέχρι 1 έτος	0,00	0,00
Από 1 έως και 5 έτη	696.905,00	2.846.905,00
Μετά από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	**696.905,00**	**2.846.905,00**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο Μετατρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	2.900.000,00	2,7% + 12M EURIBOR	31.12.2020	0,00
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	5.000.000,00	2,7% + 12M EURIBOR	21.01.2019	696.905,00

Για τα Ομολογιακά δάνεια δεν έχουν υποθηκευτεί περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

13. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το ποσό των Λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων Ευρώ 75.000,00 (2014: 75.000,00) αφορά σε ληφθείσες εγγυήσεις.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	31.12.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	61.838,39	51.254,28
Υποχρεώσεις προς συνδεμένες εταιρείες	23.798,17	23.569,98
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	622,79	0,00
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	17.340,83	18.554,14
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	3.000,00	1.500,00
Δουλευμένοι τόκοι δανείων	45.474,42	419.156,63
Λοιπές υποχρεώσεις	1.926,32	1.683,32
	154.000,92	**515.718,35**

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

15. Πωλήσεις

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	188.000,00	150.000,00
	188.000,00	**150.000,00**

Τα έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες αφορούν αποκλειστικά παροχή υπηρεσιών σε συνδεμένη εταιρεία του Ομίλου Dolphin Capital Investors.

16. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Κόστος πωληθέντων *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Αμοιβές τρίτων	176.611,30	162.975,68
	176.611,30	**162.975,68**

Τα έξοδα διοίκησης αναλύεται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Αμοιβές προσωπικού	3.929,44	0,00
Αμοιβές τρίτων	14.256,00	19.559,44
Παροχές τρίτων	1.347,40	1.358,01
Φόροι τέλη	49.289,70	36.721,76
Διάφορα έξοδα	1.735,33	9.929,52
	70.557,87	**67.568,73**

17. Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων

Από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας προέκυψε:

Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	(65.241,09)	63.054,27
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση υπολλειματικής αξίας μισθωμένου ακινήτου	(181.142,10)	45.561,77
	(246.383,19)	**108.616,04**

18. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	7.916,45	2.091,67
Λοιπά έξοδα	2.798,40	35.105,29
	10.714,85	**37.196,96**

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έσοδα *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	69.183,73	71.316,70
Πιστωτικοί τόκοι	0,00	11,63
	69.183,73	**71.328,33**

20. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	20.317,79	92.595,49
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	334,00	493,00
	20.651,79	**93.088,49**

21. Φόρος εισοδήματος

Στην τρέχουσα και στην προηγούμενη χρήση δεν προέκυψε τρέχων φόρος εισοδήματος καθώς η Εταιρεία εμφάνισε φορολογικές ζημίες. Επιπλέον δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο έσοδο ο οποίος

θα προέκυπτε από φορολογικές ζημίες και προσωρινές εκπεστέες διαφορές καθώς δεν υπάρχει βεβαιότητα για μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

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 οι μελλοντικοί φορολογικοί έλεγχοι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις πέντε προηγούμενες και την κλειόμενη χρήση.

22. 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 της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2015

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.	263.297,00	0,00	297.458,38	0,00
SPV 2 LTD	0,00	0,00	0,00	22.939,00
SPV 2 LTD Τόκοι Δάνεια	0,00	20.318,00	0,00	742.379,00
Dolphin Capital Partners A.E.	0,00	54.311,00	0,00	37.308,00
Ειδικού Σκοπού Δεκαπέντε Α.Ε.	0,00	1.408,00	0,00	1.090,00
	263.297,00	**76.037,00**	**297.458,38**	**803.716,00**

Χρήση 2014

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.	226.912,00	19.129,00	269.942,00	0,00
SPV 2 LTD	0,00	0,00	0,00	22.939,00
SPV 2 LTD Τόκοι Δάνεια	0,00	92.595,00	0,00	2.544.969,00
Dolphin Capital Partners A.E.	0,00	54.581,00	0,00	24.817,00
Ειδικού Σκοπού Δεκαπέντε Α.Ε.	0,00	1.430,00	0,00	362,00
	226.912,00	**167.735,00**	**269.942,00**	**2.593.087,00**

Οι συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεμένα μέρη.

23. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

23.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

Ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων *Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*	2015	2014
Μέχρι ένα έτος	1.206,96	1.206,96
Από 1 μέχρι 5 έτη	704,06	1.911,02
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	**1.911,02**	**3.117,98**

23.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

23.3 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

24. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

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

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

V. Μετάβαση στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

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

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

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

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

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	Ίδια Κεφάλαια την 31.12.2013	Ίδια Κεφάλαια την 31.12.2014
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων όπως προγενέστερα είχε απεικονιστεί σύμφωνα με τις Προηγούμενες Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές (Ε.Λ.Π.)	**876.387,24**	**773.794,09**
Προσαρμογές των Ιδίων Κεφαλαίων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς		
Επίδραση από αναγνώριση λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων ως χρηματοδοτική	(1.074.823,41)	(1.071.641,24)
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	0,00	63.054,27
Διαφορά αποσβέσεων	0,00	5.471,22
Σύνολο Προσαρμογών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	**(1.074.823,41)**	**(1.003.115,74)**
Σύνολο σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α.	**(198.436,17)**	**(229.321,65)**

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

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2013 σύμφωμα με τα Ε.Λ.Π.	Προσαρμογές Μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.	31.12.2013 σύμφωμα με τα Δ.Π.Χ.Α.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	3.641.962,00	(3.641.961,99)	0,01
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	2.567.138,58	2.567.138,58
	3.641.962,00	**(1.074.823,41)**	**2.567.138,59**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	406.511,72	0,00	406.511,72
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	49.284,46	0,00	49.284,46
	455.796,18	0,00	455.796,18
Σύνολο Ενεργητικού	**4.097.758,18**	**(1.074.823,41)**	**3.022.934,77**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	160.500,00	0,00	160.500,00
Υπέρ το άρτιο	904.500,00	0,00	904.500,00
Αποτελέσματα εις νέον	(188.612,76)	(1.074.823,41)	(1.263.436,17)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**876.387,24**	**(1.074.823,41)**	**(198.436,17)**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.762.324,00	0,00	2.762.324,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	75.000,00	0,00	75.000,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**2.837.324,00**	**0,00**	**2.837.324,00**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	384.046,94	0,00	384.046,94
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	**384.046,94**	**0,00**	**384.046,94**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**3.221.370,94**	**0,00**	**3.221.370,94**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**4.097.758,18**	**(1.074.823,41)**	**3.022.934,77**

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

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 σύμφωμα με τα Ε.Λ.Π.	Προσαρμογές Μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.	31.12.2014 σύμφωμα με τα Δ.Π.Χ.Α.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4.149.962,00	(4.149.961,99)	0,01
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	313.309,52	313.309,52
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	2.607.105,09	2.607.105,09
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	21.884,86	(21.884,86)	0,00
	4.171.846,86	**(1.251.432,24)**	**2.920.414,62**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	287.097,15	0,00	287.097,15
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	789,93	0,00	789,93
	287.887,08	0,00	287.887,08
Σύνολο Ενεργητικού	**4.459.733,94**	**(1.251.432,24)**	**3.208.301,70**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	160.500,00	0,00	160.500,00
Υπέρ το άρτιο	904.500,00	0,00	904.500,00
Αποτελέσματα εις νέον	(291.205,91)	(1.003.115,74)	(1.294.321,65)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**773.794,09**	**(1.003.115,74)**	**(229.321,65)**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.846.905,00	0,00	2.846.905,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	75.000,00	0,00	75.000,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**2.921.905,00**	**0,00**	**2.921.905,00**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	764.034,85	(248.316,50)	515.718,35
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	**764.034,85**	**(248.316,50)**	**515.718,35**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**3.685.939,85**	**(248.316,50)**	**3.437.623,35**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**4.459.733,94**	**(1.251.432,24)**	**3.208.301,70**

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

(Ποσά σε Ευρώ)	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2015
Πωλήσεις	151.683,50	(1.683,50)	150.000,00
Κόστος πωληθέντων	(162.975,39)	(0,29)	(162.975,68)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	**(11.291,89)**	**(1.683,79)**	**(12.975,68)**
Έξοδα διοίκησης	(73.040,24)	5.471,51	(67.568,73)
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	0,00	108.616,04	108.616,04
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(2.096,12)	(35.100,84)	(37.196,96)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(86.428,25)**	**77.302,93**	**(9.125,32)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	76.923,59	(5.595,26)	71.328,33
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(93.088,49)	0,00	(93.088,49)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	**(102.593,15)**	**71.707,67**	**(30.885,48)**
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	**(102.593,15)**	**71.707,67**	**(30.885,48)**
Λοιπά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	**(102.593,15)**	**71.707,67**	**(30.885,48)**

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016
Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.»

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΑΕ

ΑΡ. ΓΕΜΗ 007172401000

ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2015 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

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

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Υπηρεσία-Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	
1. Dolphin Capital Investors Ltd	Πρόεδρος
2. Δαλίτης Μαρίνος	Αντιπρόεδρος
3. Αναστασίου Αλέξιος	Μέλος
4. Πιπιλής Νικόλαος	Μέλος
5. Παχυγιάννης Βασίλειος	Μέλος
Ημερομηνία Έγκρισης Ετήσιων	28 Απριλίου 2016
Ορκωτός Ελεγκτής:	Φίλιππος Κάσσος, Α.Μ. ΣΟΕΛ 26311
Ελεγκτική Εταιρεία:	KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτή:	Γνώμη με επιφύλαξη και έμφαση θέματος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Κύκλος Εργασιών	188.000,00	150.000,00
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	11.388,70	(12.975,68)
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(315.970,41)	(9.125,32)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	(267.438,47)	(30.885,48)
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	(267.438,47)	(30.885,48)
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	(315.970,41)	(9.125,32)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	0,01	0,01
Επενδύσεις σε ακίνητα	248.068,42	313.309,52
Άυλα πάγια	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2.420.146,72	2.607.105,09
Αποθέματα	0,00	0,00
Απαιτήσεις από πελάτες	297.609,92	287.097,15
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7.320,72	789,93
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**2.973.145,79**	**3.208.301,70**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο	414.900,00	160.500,00
Υπέρ το άρτιο	3.194.100,00	904.500,00
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	(1.561.760,13)	(1.294.321,65)
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων επιφάνειας(α)	**2.047.239,87**	**(229.321,65)**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	696.905,00	2.846.905,00
Λοιπές μακρόπρόθεσμες υποχρεώσεις	75.000,00	75.000,00
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	154.000,92	515.718,35
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	925.905,92	3.437.623,35
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α) + (β)	**2.973.145,79**	**3.208.301,70**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Λειτουργικές δραστηριότητες	**(267.438,47)**	**(30.885,48)**
Αποτελέσματα προ φόρων		
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	0,00	0,00
Πιστωτικοί τόκοι	(69.183,73)	(71.328,33)
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	0,00	35.100,84
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	246.383,19	(108.616,04)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	20.651,79	93.088,49
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(10.512,77)	119.414,57
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	11.964,78	39.075,92
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(334,00)	(493,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**(68.469,21)**	**75.356,96**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	5.816,27	5.595,26
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	0,00	(535.356,08)
Εισπράξεις πωλήσεων παγίων	0,00	250.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	69.183,73	71.328,33
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**75.000,00**	**(208.432,49)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Εισπράξεις από κδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	0,00	84.581,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	0,00
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	0,00
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**0,00**	**84.581,00**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης	**6.530,79**	**(48.494,53)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	**789,93**	**49.284,46**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	**7.320,72**	**789,93**

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

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2015 και 01.01.2014)	**(229.321,65)**	**(198.436,17)**
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	(267.438,47)	(30.885,48)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (μείον έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου)	2.544.000,00	0,00
Σύνολο καθαρής θέσης λήξεως χρήσεως (31.12.2015 και 31.12.2014)	**2.047.239,87**	**(229.321,65)**

Αθήνα, 28 Απριλίου 2016

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