ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

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

Αθήνα,26/11/2018
Αριθ.Πρωτ.:1055118

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **23/11/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία 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 ΓΕΜΗ **7172401000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1576553 οι εγκεκριμένες από την 20/07/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1576554 η από 20/07/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017:

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

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 20275 / 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 2016

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2016)

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 5

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

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

Αποτελέσματα 2016

Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2016 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 110.776 ενώ για το 2015 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 267.438 καθώς επηρεάστηκαν κατά κύριο λόγο από τις αποτιμήσεις σε τρέχουσες αξίες του ακινήτου της Εταιρείας.

Ίδια Κεφάλαια

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2016 ανήλθε σε Ευρώ 1.936.464 ενώ στο τέλος του 2015 σε Ευρώ 2.047.240.

Ταμειακές Ροές

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών εισροών της Εταιρείας για τη χρήση 2016 είναι θετική κατά Ευρώ 18.264, ενώ για τη χρήση 2015 ήταν θετική κατά Ευρώ 6.531.

Αριθμοδείκτες

Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης (μόχλευση) ανήλθε σε 26% το 2016 και σε 25% το 2015. Το ποσοστό μεικτού κέρδους ανήλθε σε 6,3%.

Διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων

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.

Πορεία των εργασιών και προοπτικές της Εταιρείας

Για το 2017, 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.

Λοιπά θέματα

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

Μεταγενέστερα της χρήσης οικονομικά γεγονότα

Μέσα στη χρήση 2017, δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα που να χρήζουν αναφοράς.

Αθήνα, 27 Απριλίου 2017

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΑΛΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ

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

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε 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 2016, τις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση,

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 2014 και 2016 και 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 που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

2 Η Εταιρεία έχει λάβει δάνειο από συνδεμένη εταιρεία ύψους ΕΥΡΩ 692 χιλιάδων περίπου, οι όροι χορήγησης του οποίου περιλαμβάνουν προνομιακό επιτόκιο σε σχέση με τα αντίστοιχα που ισχύουν στην αγορά για μη συνδεμένα μέρη, όπως σχετικά αναφέρεται στην σημείωση 22 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει υπολογίσει και καταχωρήσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τις επιπτώσεις από τη διαφορά αποτίμησης με βάση το πραγματικό επιτόκιο με όρους αγοράς. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να προσδιορίσουμε τις τυχόν προσαρμογές που απαιτούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

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

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

Αθήνα, 28 Απριλίου 2017
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	217.137	248.068
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	7	2.383.754	2.420.147
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**2.600.891**	**2.668.215**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	246.299	297.610
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	25.585	7.321
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**271.884**	**304.931**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**2.872.775**	**2.973.146**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	414.900	414.900
Υπέρ το άρτιο	11	3.194.100	3.194.100
Αποτελέσματα εις νέον		-1.672.536	-1.561.760
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.936.464**	**2.047.240**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	691.905	696.905
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	75.000	75.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**766.905**	**771.905**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	169.406	154.001
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**169.406**	**154.001**
Σύνολο υποχρεώσεων		**936.311**	**925.906**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**2.872.775**	**2.973.146**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.16 - 31.12.16	1.1.15 - 31.12.15
Πωλήσεις	15	97.650	188.000
Κόστος πωληθέντων	16	(91.500)	(176.611)
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)		**6.150**	**11.389**
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	17	(61.278)	(246.383)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		2.190	297
Εξοδα διοίκησης	16	(101.382)	(70.558)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	18	(5.744)	(10.715)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(160.063)	(315.970)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	68.954	69.184
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(19.666)	(20.652)
Κέρδη/ (ζημίες) χρήσης προ φόρων		**(110.776)**	**(267.438)**
Φόρος Εισοδήματος	21	-	-
Καθαρές ζημίες περιόδου μετά φόρων		**(110.776)**	**(267.438)**
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		**(110.776)**	**(267.438)**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 – 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2015	**160.500**	**904.500**	**-1.294.322**	**-229.322**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	254.400	2.289.600	0	2.544.000
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	0	0	0	0
Καθαρές Ζημίες περιόδου	0	0	-267.438	-267.438
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2015	**414.900**	**3.194.100**	**-1.561.760**	**2.047.240**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	0	0	0	0
Καθαρές Ζημίες περιόδου	0	0	-110.776	-110.776
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	**414.900**	**3.194.100**	**-1.672.536**	**1.936.464**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη /(Ζημίες) χρήσης		(110.776)	(267.438)
προσαρμογές για:			
Κέρδη (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	6 - 17	61.278	246.383
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	20	19.666	20.652
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	(68.954)	(69.184)
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(98.785)**	**(69.587)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		51.311	(10.513)
(Μείωση)/Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(4.134)	11.965
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(127)	(334)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(51.736)**	**(68.469)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις κεφαλαίου από χρηματοδοτικές μισθώσεις		6.046	5.816
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		68.954	69.184
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**75.000**	**75.000**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές δανείων		(5.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(5.000)**	**-**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		**18.264**	**6.531**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**7.321**	**790**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**25.585**	**7.321**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 43 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 27 Απριλίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων την 2 Νοεμβρίου 2016 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 15η Νοεμβρίου 2016 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

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

Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής (5 έτη), η διάρκεια της οποίας αυτομάτως θα παρατείνεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία θα πρέπει να συνέρχεται αμέσως μετά τη λήξη της θητείας.

Το απασχολούμενο κατά τη χρήση 2016 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 1 άτομο (31 Δεκεμβρίου 2015: 1 άτομο).

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 31.12.2016.

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

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

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

2.3 Βαση συνταξης των χρηματοοικονομικων καταστασεων

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

2.4 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.4.1. Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι εξελίξεις κατά την διάρκεια του έτους 2016 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, διατηρούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο.

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

Κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2016, η Ελλάδα βρίσκεται σε διαρκή διαπραγμάτευση σχετικά με νέα μέτρα που αναμένουν τόσο οι εταίροι δανειστές εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης όσο και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο για να συνεχίσει να συμμετέχει στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα της χώρας μας. Επισημαίνεται ότι με βάσει τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, η οικονομία παρέμεινε σε ύφεση και το 2016.

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

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

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.

2.4.2. Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών

Την 31 Δεκεμβρίου 2016, 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 2016 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό

νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα 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 αντικατοπτρίζει, 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

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 που αφορά το χρηματοοικονομικό μέρος 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. Το ποσό του μισθώματος που αφορά το κεφάλαιο μειώνει σταδιακά το ποσό της επένδυσης. Ο αντίστοιχος λογιστικός χειρισμός ακολουθείται και στην περίπτωση εκμίσθωσης γης με μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης, που έχουν χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτικές, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση της κυριότητας της εκμισθωμένης γης. 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 2016 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 2016 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920 καθώς στο τέλος της χρήσης 2016 απασχολούσε μόνο ένα άτομο και οποιαδήποτε πρόβλεψη δεν κρίθηκε σημαντική προς σχηματισμό.

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 που αναγνωρίζονται σε δουλευμένη βάση.

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 γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2015 και 2016, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2016:

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρείες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης Ενοποιημένων Χρηματοοοικονομικών Καταστάσεων (Κανονισμός 2016/1703/22.9.2016)

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη Ενοποιημένων Χρηματοοοικονομικών Καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρείες που είναι θυγατρικές μιας εταιρείας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρείες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρείες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

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

Την 6.5.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 11 με την οποία αποσαφηνίζει ότι ο αποκτών συμμετοχή σε ένα σχήμα υπό κοινή δραστηριότητα (joint operation), το οποίο συνιστά επιχείρηση (σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3), θα πρέπει να εφαρμόζει όλες τις σχετικές αρχές για το λογιστικό χειρισμό των συνενώσεων του ΔΠΧΠ 3 καθώς και των άλλων προτύπων εκτός από εκείνες τις αρχές οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 11. Επιπλέον, ο αποκτών τη συμμετοχή θα προβαίνει στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3 και τα λοιπά

σχετικά πρότυπα. Αυτό ισχύει τόσο κατά την απόκτηση της αρχικής συμμετοχής όσο και για κάθε επιπρόσθετη συμμετοχή σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα που συνιστούν επιχείρηση.

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

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

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

- καταργείται ο περιορισμός της συνοπτικής παρουσίασης των λογιστικών αρχών,
- διευκρινίζεται ότι ακόμη και εάν κάποια πρότυπα απαιτούν συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις ως ελάχιστες για τη συμμόρφωση με τα ΔΠΧΠ, μία οντότητα δικαιούται να μην τις παραθέσει εάν αυτές θεωρούνται μη σημαντικές. Επιπρόσθετα, εάν οι πληροφορίες που απαιτούνται από τα επιμέρους πρότυπα δεν είναι επαρκείς για την κατανόηση της επίδρασης των συναλλαγών, τότε η οντότητα ενδέχεται να χρειάζεται να προσθέσει επιπλέον γνωστοποιήσεις,
- αποσαφηνίζεται ότι οι γραμμές που ορίζουν τα ΔΠΧΠ ότι πρέπει να περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος δεν είναι περιοριστικές και ότι για τα εν λόγω κονδύλια η εταιρεία μπορεί να παρουσιάζει περαιτέρω ανάλυση σε γραμμές, τίτλους και υποομάδες,
- διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, η αναλογία μίας εταιρείας στα λοιπά εισοδήματα 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 Χρηματοοοικονομικών της Καταστάσεων.

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

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

Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 με την οποία απαγορεύει ρητά να χρησιμοποιηθεί το έσοδο ως βάση της μεθόδου απόσβεσης των ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων. Εξαίρεση παρέχεται μόνο για τα άυλα πάγια όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή

(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

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

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

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

α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,

β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και

γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap, πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την

ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο 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 στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση

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

Λογιστική αντιστάθμισης

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

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

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

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

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

Η έκδοση του ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

-οι ασφαλιστικές εταιρείες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με τις ασφάλειες, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 και

- όλες οι εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά εισοδήματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων **εξέδωσε** τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρείας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρεία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική.

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων **εξέδ**ωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα:

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,

- με ποιο τρόπο πρακτικά να αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρείας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρεία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής περιουσίας.

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

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

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16: «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία εταιρεία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των Χρηματοοοικονομικών Καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

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

- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

- Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2014-2016

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017 και 1.1.2018

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

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

- Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.
Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2.383.753,78	2.420.146,72
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	246.299	297.609,92
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	25.585	7.320,72
Σύνολο	**2.655.638**	**2.725.077**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	691.905	696.605
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	244.406	229.001
Σύνολο	**936.311**	**925.606**

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.

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, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από τη μητρική εταιρεία, όταν απαιτείται.

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

31.12.2016	Λογιστικό Υπόλοιπο	Έως 1 ετος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	691.605	18.473	711.493	0	729.967
Λοιπές Υποχρεώσεις	244.406	244.406	0	0	244.406
Σύνολο	**936.011**	**262.880**	**711.493**	**0**	**974.373**

31.12.2015	Λογιστικό Υπόλοιπο	Έως 1 ετος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	696.905	19.228	735.200	0	754.428
Λοιπές Υποχρεώσεις	229.001	229.001	0	0	229.001
Σύνολο	**925.906**	**248.229**	**735.200**	**0**	**983.429**

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

	2016	2015
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%	2,762%	3,020%

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 για ολόκληρο το έτος. Μεταβολή επιτοκίου στο τέλος του έτους δεν επιφέρει επίπτωση στα ίδια κεφάλαια λόγω απουσίας παραγώγων:

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	**Επίδραση στα κέρδη προ φόρων**
2016		
Ευρώ	+15	Ποσό Ευρώ -1.045
Ευρώ	-15	Ποσό Ευρώ +1.045

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

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

Καθαρός Δανεισμός	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	0	0
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	691.905	696.905
Σύνολο δανείων	**691.905**	**696.905**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	25.585	7.321
Καθαρός δανεισμός	**666.320**	**689.584**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	1.936.464	2.047.240
Σύνολο κεφαλαίων	2.602.784	2.736.824
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	26%	25%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2016 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 26% (2015:25%). 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 σε σημαντικό βαθμό σύμφωνα με τις πολιτικές του Ομίλου Dolphin.

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 αξίας 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 με τη χρήση προεξοφλητικού επιτοκίου.

Ωστόσο για σκοπούς χρήσης απλοποιημένης μεθόδους εκτίμησης της υπολειμματικής αξίας, ο υπολογισμός λαμβάνει πλέον υπόψη μόνο την αναλογία των ετών που υπολείπονται προς τα συνολικά έτη μίσθωσης σύμφωνα με νέα μεθοδολογία υπολογισμού του Ομίλου Dolphin για το 2016 και μετέπειτα. Σύμφωνα με τον προηγούμενο υπολογισμό, προκύπτει διαφορά ύψους Ευρώ 40 χιλιάδων περίπου.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	
Υπόλοιπο 01.01.2015	**313.310**
Προσθήκες χρήσεως	0
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	0
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(65.241)
Υπόλοιπο 31.12.2015	**248.068**
Προσθήκες χρήσεως	0
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	0
Κέρδη/(Ζημία) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(30.931)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**217.137**

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 45,63 ανά τ.μ. Η τιμή των εκτάσεων που έχουν απλά καλύτερη θέα σε Ευρώ 30,16 ανά τ.μ και τέλος η τιμή των εκτάσεων με κακή θέα σε Ευρώ 13,43 ανά τ.μ.

Στη χρήση 2016 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε μείωση συνολικού ποσού Ευρώ 30.931,23 (2015: Μείωση 65.241,09) η οποία καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης 2016.

Έχει χορηγηθεί εμπράγματη ασφάλεια υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς που αφορά σε υποθήκη επί του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας για τη λήψη δανείου που έχει συνάψει η " Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε" για την αξιοποίηση επενδυτικών σχεδίων στην περιοχή Αργολίδα.

7. Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

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

Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις-συνδεδεμένα μέρη	1.739.625	1.745.671
Πλέον		
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. Μισθώσεων	644.129	674.476
Σύνολο	**2.383.754**	**2.420.147**

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 υπολειμματική αξία της γης αυτής κατά την ημερομηνία λήξης της σύμβασης μίσθωσης.

Πληροφορίες για τα ελάχιστα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα παρατίθενται:

Εισπραχτέα ελάχιστα μισθώματα		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	75.000	75.000
Από 1 έως και 5 έτη	300.000	300.000
Μετά από 5 έτη	4.425.000	4.500.000
Εισπράξεις μισθωμάτων χρηματοοικονομικής μίσθωσης	**4.800.000**	**4.875.000**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.060.375)	(3.129.329)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοοικονομικής μίσθωσης	**1.739.625**	**1.745.671**

Πληροφορίες για την απαίτηση από υπολειμματική αξία γης:

Υπολλειμματική αξία γης		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Εκτίμηση (μη προεξοφλημένη) υπολλειμματικής αξίας γη	7.791.391	8.530.056
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	-7.147.262	-7.855.580
Απαιτήσεις από υπολλειμματική αξία γης χρημ. Μισθώσεων	**644.129**	**674.476**

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) *(ποσά σε Ευρώ)*	**31.12.2015**	**Κατάσταση αποτελεσμάτων**	**Λοιπά έσοδα**	**31.12.2016**
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	362.553	9.700	-	372.253
Επενδύσεις σε ακίνητα	634	8.970		9.604
Απομείωση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	(363.187)	(18.670)	-	(381.857)
Σύνολο	**(0,00)**	-	-	**(0,00)**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2016 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από προσωρινές διαφορές εκπεστέες (ως ανωτέρω) καθώς και από φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 190 χιλιάδων 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 σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Πελάτες συνδεδεμένα μέρη	186.037	112.138
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	315	10
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	2.700	2.700
Παρακρατούμενοι φόροι	91	91
Λοιπές απαιτήσεις	102	50
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	57.054	182.621
Σύνολο	**246.299**	**297.610**

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 σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Ταμείο	-	-
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	25.585	7.321
Σύνολο	**25.585**	**7.321**

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	**Αριθμός μετοχών**	**Ονομαστική αξία**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπερ το άρτιο**
(ποσά σε Ευρώ)				
Υπόλοιπο 1.1.2015	**16.050**	**10**	**160.500**	**904.500**
Μεταβολές χρήσης 2015	**25.440**	**10**	**254.400**	**2.289.600**
Υπόλοιπο 31.12.2015	**41.490**	**10**	**414.900**	**3.194.100**
Μεταβολές χρήσης 2016	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	**41.490**	**10**	**414.900**	**3.194.100**

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 σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Ομολογιακά δάνεια σε ευρώ	691.905	696.905
Σύνολο	**691.905**	**696.905**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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

Κίνηση δανείων		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Υπόλοιπο έναρξης	**696.905**	**2.846.905**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	-	(2.150.000)
Δουλευμένοι τόκοι δανείων	19.539	20.318
Μεταφορά δουλευμένων τόκων περιόδου σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(19.539)	(20.318)
Αποπληρωμές	(5.000)	-
Υπόλοιπο λήξης	**691.905**	**696.905**

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

Πληρωμές κεφαλαίου		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	0	0
Από 1 έως 5 έτη	691.905	696.905
Μετά από 5 έτη	0	0
Σύνολο	**691.905**	**696.905**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση δανεισμού	**Ονομαστική αξία**	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη	2.900.000,00	2,7% + 12M Euribor	21.01.2019	691.905,00

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

13. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το ποσό των Λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων Ευρώ 75.000 (2015: 75.000) αφορά σε ληφθείσες εγγυήσεις.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	21.634	61.838
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	62.559	23.798
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.035	623
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	13.229	17.341
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	4.000	3.000
Δουλευμένοι τόκοι δανείων	65.014	45.474
Λοιπές υποχρεώσεις	1.936	1.926
Σύνολο	**169.406**	**154.001**

15. Πωλήσεις

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις

(ποσά σε Ευρώ)	2016	2015
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	97.650	188.000
Σύνολο	**97.650**	**188.000**

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

16. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Κόστος Πωληθέντων

(ποσά σε Ευρώ)	2016	2015
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	91.500	176.611
Σύνολο	**91.500**	**176.611**

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα Διοίκησης

(ποσά σε Ευρώ)	2016	2015
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18.774	3.929
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	25.200	14.256
Παροχές τρίτων	1.320	1.347
Φόροι - τέλη	54.574	49.290
Διάφορα έξοδα	1.514	1.735
Σύνολο	**101.382**	**70.558**

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 σε Ευρώ)	2016	2015
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων	(30.931)	(65.241)
Κέρδη / (ζημίες) από επιμέτρηση υπολλειμματικής αξίας μισθωμένου ακινήτου	(30.347)	(181.142)
	(61.278)	**(246.383)**

18. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

(ποσά σε Ευρώ)	2016	2015
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	1.799	7.916
Λοιπά έξοδα	3.945	2.798
Σύνολο	**5.744**	**10.715**

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έσοδα

(ποσά σε Ευρώ)	2016	2015
Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	68.954	69.184
Πιστωτικοί τοκοι	-	-
Σύνολο	**68.954**	**69.184**

20. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα

(ποσά σε Ευρώ)	2016	2015
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	19.539	20.318
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	127	334
Σύνολο	**19.666**	**20.652**

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 έχούν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις έξι 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 2016 Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD - Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	19.539	-	756.919
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD - Λοιπά	-	-	-	22.439
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε	172.392	0	1.928.362	269
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ Α.Ε	-	1.348	-	2.542
DOLPHIN CAPITAL PARTNERS A.E.	-	-	-	37.308
	172.392	**20.888**	**1.928.362**	**819.478**

Χρήση 2015 Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD - Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	20.318	-	742.379
SINGLE PURPOSE VEHICLE TWO LTD - Λοιπά	-	-	-	22.439
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε	263.297	-	297.458	269
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ Α.Ε	-	1.408	-	1.090
DOLPHIN CAPITAL PARTNERS A.E.	-	54.311	-	37.308
	263.297	**76.037**	**297.458**	**803.485**

Δεν δόθηκαν αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στην τρέχουσα και προηγούμενη χρήση.

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

23. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

23.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2016 είχε συνάψει συμβάσεις ως μισθωτής 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 σε Ευρώ)	31.12.2016	31.12.2015
Μέχρι ένα έτος	705	1.207
Από 1 μέχρι 5 έτη	0	704
Περισσότερο από 5 έτη	0	0
Σύνολο	**705**	**1.911**

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 2016 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 2016 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Αθήνα, 27 Απριλίου 2017
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