ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ
Τηλέφωνο: 2103382429
Fax: 2103616464
E-mail: dpetropoulou@acci.gr

Αθήνα,13/12/2018
Αριθ.Πρωτ.:1441026

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **12/12/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES και αριθμό ΓΕΜΗ **140940701000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1595579 οι εγκεκριμένες από την 24/10/2018 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2017 έως 31/12/2017.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1595580 η από 24/10/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2018 έως 31/12/2018 η ελεγκτική εταιρεία **«ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 12670-04/12/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση
για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.**	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**
ΣΤΕΦΑΝΟΣ Β. ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Μ. ΦΡΥΔΑΣ**	**ΣΤΕΦΑΝΟΣ Θ. ΚΟΝΤΟΣΤΕΡΓΙΟΣ**

COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
(Γ.Ε.ΜΗ.) : 140940701000
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο17 564 Αθήνα, Ελλάδα

Περιεχόμενα Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ 8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 11
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 12
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 12
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 12
2.2 Βάση Παρουσίασης 12
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις 13
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις 13
2.3.1. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας 14
2.4 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ 14
2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα 15
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 16
3.1. Συναλλαγματικές μετατροπές 16
3.2. Αποθέματα 16
3.3. Απαιτήσεις 16
3.4. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 16
3.5. Μετοχικό Κεφάλαιο 17
3.6. Φορολογία Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 17
3.7. Αναγνώριση Εσόδων 17
3.8. Επιμέτρηση της εύλογης αξίας 18
4. ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 19
5. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 20
6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ 20
7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ 20
8. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 21
9. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 22
10. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ 23
11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 23
12. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 24
13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 24
14. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24
15. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 24
16. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ 25
17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 25
18. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 25
19. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 26
20. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 26

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ»
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
Προς την
Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της
«COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1.1.2017–31.12.2017). Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 όπως ισχύει.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 ελέγχονται από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία

Η Εταιρεία «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Ιδρύθηκε την 21η Δεκεμβρίου 2016.

Ο Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

α) Η απόκτηση, ανάπτυξη, ανέγερση, αξιοποίηση, διαχείριση, εκμίσθωση, μίσθωση, πώληση, διάθεση και εν γένει εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, λοιπών τουριστικών ακινήτων, καθώς και πάσης φύσεως ακινήτων εν γένει, β) Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε σχέση με τα ανωτέρω και, γ) Η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων που προορίζονται για ίδια χρήση ή για λογαριασμό τρίτων.

Για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών της εταιρείας μπορεί:

α) Να ιδρύει θυγατρικές εταιρείες και να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με παρόμοιους σκοπούς και με οποιονδήποτε εταιρικό τύπο, β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και να συμμετέχει σε κοινοπραξίες, γ) Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή με τις οποίες συνεργάζεται με οποιονδήποτε τρόπο, παρέχοντας πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές ή εμπράγματες, δ) Να ιδρύει υποκαταστήματα, ή πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό, ε) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, στ) Να αγοράζει ακίνητα είτε για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της, είτε προς εκμετάλλευση και, ζ) Να διενεργεί οποιαδήποτε πράξη, η οποία είναι συναφής, συμπληρωματική ή επιβοηθητική των υπό 3.1 ανωτέρω σκοπών της.

Η Εταιρεία κατά κύριο λόγο λειτουργεί και πραγματοποιεί τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες σε δύο περιοχές στην Ελλάδα, στην περιοχή της Μεσσηνίας και την Αθήνα, με την πρόθεση να επεκταθεί και σε άλλες περιοχές στην Ελλάδα στο μέλλον

Αρχές Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Δ.Σ. που αποτελείται από τρείς (3) έως εννέα (9) συμβούλους. Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και για την τροποποίηση των διατάξεων του Καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του κ.ν.2190/1920.

Διάρθρωση Μετοχικού Κεφαλαίου
Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 30.530.000 διαιρούμενο σε 3.053.000 μετοχές ονομαστικής αξίας 10 Ευρώ εκάστης.

Μετοχική Σύνθεση
Μετοχολόγιο 31/12/2017
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.
Μετοχές 3.053.000
Ποσοστό 100%
Σύνολο Μετοχών «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 3.053.000

Α. Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εξέλιξη των εργασιών για τη χρήση 2017 καθώς και τα συνοπτικά οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

Πωλήσεις: Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ανήλθαν σε € 3.792.383
Κόστος Πωλήσεων: Το κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε € (3.800.000)
Μικτά Αποτελέσματα : Τα μικτά αποτελέσματα της Εταιρείας ανήλθαν κατά τη χρήση 2017 σε € (7.617)
Έξοδα διοίκησης: Τα έξοδα διοίκησης της εταιρείας ανήλθαν σε € (208.336)
Αποτελέσματα προ φόρων: Οι ζημιές προ φόρων για την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 2.641.938
Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους: Η Εταιρεία εμφάνισε ζημιές μετά φόρων στο 2017 ύψους € (1.939.024).

Β. Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία πιστεύει στην αρμονική συνύπαρξη της επιχειρησιακής δραστηριότητας με τον άνθρωπο και το φυσικό περιβάλλον. Κατανοούμε πλήρως τις ευθύνες μας για την προστασία του περιβάλλοντος και της τοπικής κοινωνίας στην οποία λειτουργούμε. Κατά συνέπεια προτεραιότητά μας αποτελεί η πρόληψη και αποφυγή της ρύπανσης του περιβάλλοντος και όπου αυτό δεν είναι εφικτό, η μείωση στο ελάχιστο των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των δραστηριοτήτων μας και η διαρκής βελτίωση των περιβαλλοντικών μας επιδόσεων.

Γ. Εργασιακά & Κοινωνικά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης. Όλες οι υπηρεσίες παρασχέθηκαν από την Μέτοχο Εταιρεία βάση Ιδιωτικού Συμφωνητικού όπως αναφέρεται κατωτέρω στις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Δ. Προοπτικές και στόχοι για τη χρήση 2018

Η Εταιρεία εντός του έτους 2018 αναμένεται να παρουσιάσει σημαντική αύξηση τζίρου, έντονη κερδοφορία και επιτάχυνση του EBITDA.

Ε. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων
Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο κίνδυνος επενδύσεων, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι πολιτικές διαχείρισης των σχετικών κινδύνων της Εταιρείας έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική θέση και απόδοση της.
Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων περιλαμβάνει την αναγνώριση, υπολογισμό και αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας.

Επενδύσεις
Η Εταιρεία περιορίζει την έκθεση της σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμες προθεσμιακές καταθέσεις. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει φαινόμενο αθέτησης πληρωμών για τις επενδύσεις αυτές.

Κίνδυνος επιτοκίων
Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας.
Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας.

Κίνδυνος Τιμών
Η Εταιρεία δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μη παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Κίνδυνος Ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την ανάγκη για επαρκή χρηματοδότηση της δραστηριότητας και της ανάπτυξης της Εταιρείας. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας με σύνεση και σε προϋπολογιστική βάση ενώ δύναται να ανταπεξέλθει οποιαδήποτε στιγμή κριθεί αναγκαίο με Ιδία Κεφάλαια ή με χρηματοδότηση από τις τράπεζες.

ΣΤ. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Οι σημαντικότερες συναλλαγές που καταρτίσθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων, όπως αυτά ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 24, κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, έχουν ως ακολούθως :

Ενδοομιλικές Συναλλαγές: Περίοδος 1/1-31/12/2017

	Αξία	Φύση Συναλλαγής
ΤΕΜΕΣ Α.Ε.	200.000	Λήψη Συμβουλευτικών Υπηρεσιών
ΚΟΣΤΑΤΕΡΑ Α.Ε.	3.105	Καταβολή Μισθώματος

Κατά την 31/12/2017 δεν υφίστανται υποχρεώσεις και απαιτήσεις της εταιρείας σε και από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη.

Π. Φάληρο, 24 Οκτωβρίου 2018

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Στέφανος Β. Θεοδωρίδης

ERNST & YOUNG (HELLAS)
Certified Auditors – Accountants S.A.
8Β Chimarras str., Maroussi
151 25 Athens, Greece

Tel: +30 210 2886 000
Fax:+30 210 2886 905
ey.com

ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνουν την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Επίσης:

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

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση. Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Χρήστος Πελεντρίδης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17831

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημ.	01.01 - 31.12.2017	21.12 - 31.12.2016
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	5	3.792.383	-
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων	5	(3.800.000)	-
Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		**(7.617)**	**-**
Έξοδα διοίκησης	6	(208.336)	-
Λειτουργικές ζημίες		**(215.953)**	**-**
Απομείωση αποθεμάτων	10	(2.426.000)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	375	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(360)	-
Ζημιές προ φόρων		**(2.641.938)**	**-**
Φόρος εισοδήματος	8	702.914	-
Ζημιές μετά από φόρους		**(1.939.024)**	**-**
Συνολικά συγκεντρωτικές ζημίες της χρήσης, καθαρά από φόρους		**(1.939.024)**	**-**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	01.01 -31.12.2017	21.12 - 31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	1.537.383	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	702.914	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**2.240.297**	**-**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	10	24.056.691	30.230.000
Εμπορικές απαιτήσεις	11	425.000	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	12	58.463	301.638
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	2.021.181	-
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**26.561.335**	**30.531.638**
Σύνολο ενεργητικού		**28.801.632**	**30.531.638**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	30.530.000	30.530.000
Αποτελέσματα εις νέο		(1.976.467)	(37.443)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**28.553.533**	**30.492.557**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	15	248.099	7.106
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	-	31.975
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**248.099**	**39.081**
Σύνολο υποχρεώσεων		**248.099**	**39.081**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**28.801.632**	**30.531.638**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο, 21 Δεκεμβρίου 2016	**-**	**-**	**-**
Μετοχικό κεφάλαιο ίδρυσης / εισφορά σε είδος	30.530.000	-	30.530.000
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) χρήσης, μετά από φόρους	-	-	-
Αποτελέσματα περιόδου	-	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(37.443)	(37.443)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	**30.530.000**	**(37.443)**	**30.492.557**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) χρήσης, μετά από φόρους	-	-	-
Ζημίες μετά από φόρους	-	(1.939.024)	(1.939.024)
Συνολικές ζημίες για τη χρήση	-	(1.939.024)	(1.939.024)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**30.530.000**	**(1.976.467)**	**28.553.533**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01 - 31.12.2017	21.12 - 31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες:			
Ζημίες προ φόρων		(2.641.938)	-
Προσαρμογές για συμφωνία των καθαρών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες			
Επίδραση προεξόφλησης λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων		107.617	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		360	
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(375)	
Απομείωση αποθεμάτων		2.426.000	-
Λειτουργικές ζημιές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(108.336)**	**-**
(Αύξηση) / Μείωση:			
Αποθεμά		3.747.309	-
Εμπορικές απαιτήσεις		(425.000)	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		(58.823)	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		(1.645.000)	-
Αύξηση/ (Μείωση):			
Εμπορικές υποχρεώσεις		248.099	
Ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.758.249**	**-**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες:			
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		375	
Ταμειακές εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**375**	**-**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσφορα μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα		262.557	-
Ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**262.557**	**-**
Καθαρή αύξηση σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		2.021.181	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 1η Ιανουαρίου		-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31η Δεκεμβρίου		**2.021.181**	**-**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εταιρεία COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «η Εταιρεία» ή «CNNP») είναι μια εταιρεία που ιδρύθηκε σύμφωνα με τους νόμους της Ελληνικής Δημοκρατίας στις 21 Δεκεμβρίου 2016. Η CNNP είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.. «ΤΕΜΕS »

Η κύρια δραστηριότητά της είναι η απόκτηση, ανάπτυξη, ανέγερση, αξιοποίηση, διαχείριση, εκμίσθωση, μίσθωση, πώληση, διάθεση και εν γένει εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, λοιπών τουριστικών ακινήτων, καθώς και πάσης φύσεως ακινήτων εν γένει. Επίσης σκοπός της Εταιρείας είναι η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε σχέση με τα ανωτέρω, καθώς και η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων που προορίζονται για ίδια χρήση ή για λογαριασμό τρίτων.

Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο, Αθήνα. Την 21 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό ΓΕΜΗ 140940701000. Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 21 Δεκεμβρίου 2016, όπου η Εταιρεία ιδρύθηκε μέσω της Υπηρεσίας Μιας Στάσης του Γ.Ε.ΜΗ και ξεκίνησε την λειτουργία της αποκτώντας αριθμό ΑΦΜ, ενώ η καταβολή των μετρητών και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός του 2017. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, η CNNP ανήκε εξ ολοκλήρου στην ΤΕΜΕS. Η διάρκεια ζωής της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει καθοριστεί να είναι πενήντα (50) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στα τριάντα εκατομμύρια πεντακόσιες τριάντα χιλιάδες (30.530.000) ευρώ, και διαιρείται σε τρία εκατομμύρια πενήντα τρεις χιλιάδες (3.053.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα (10) ευρώ η κάθε μία.

Το κεφάλαιο της Εταιρείας καλύπτεται εξ ολοκλήρου:
α) κατά ποσό ευρώ τριακοσίων χιλιάδων (300.000) σε μετρητά και,
β) κατά το ποσό της αξίας της εισφοράς σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας είκοσι πέντε (25) ακινήτων της ΤΕΜΕS που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 16 Δεκεμβρίου 2016 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης η εύλογη αξία των ως άνω εισφερόμενων ακινήτων ανέρχεται στο ποσό των ευρώ τριάντα εκατομμυρίων διακοσίων τριάντα χιλιάδων (30.230.000).

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της COSTA NAVARINO NORTH PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για την χρήση που έληξε κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2017 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 24 Οκτωβρίου, 2018 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια γενική συνέλευση.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η Εταιρεία για πρώτη χρονιά παρουσιάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας οικονομικής πληροφόρησης. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

2.2 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία συνέτασσε τις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014) και λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας εφόσον και όπου αυτό ήταν απαιτητό. Εντός του 2017 η Εταιρεία αποφάσισε να συντάξει και να δημοσιεύσει τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ. Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 είναι οι πρώτες που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η ημερομηνία πρώτης εφαρμογής είναι η 21η Δεκεμβρίου 2016 και, κατά συνέπεια, τα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, έχουν συμπεριληφθεί στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Η Σημείωση 4 περιλαμβάνει τις λεπτομέρειες αναφορικά με την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ και τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν για τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα, όπως προβλέπονται στο ν. 4308/2014 στα ΔΠΧΑ

2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Η Εταιρεία προβαίνει σε λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις προκειμένου να εφαρμόσει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο / όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις

(α) Φόρος Εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις τοπικές φορολογικές αρχές, η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Σε περίπτωση που φορολογικά θέματα δεν έχουν διευθετηθεί με τις τοπικές αρχές, η διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψιν την εμπειρία του παρελθόντος και τη συμβουλή ειδικών σε φορολογικά και νομικά θέματα προκειμένου να αναλύσει τα συγκεκριμένα γεγονότα και συνθήκες, να ερμηνεύσει τη σχετική φορολογική νομοθεσία, να εκτιμήσει τη θέση των φορολογικών αρχών σε αντίστοιχες υποθέσεις και να αποφασίσει εάν χρειάζεται να αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις ή να γνωστοποιήσει ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ υποχρέωση κατά την περίοδο οριστικοποίησης του αποτελέσματος.

(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά που αφορούν φορολογικές ζημιές. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αναλόγως της αιτίας λόγω της οποίας προκύπτουν, τέτοιες φορολογικές ζημιές είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό για περιορισμένο χρονικό διάστημα από τη χρονική στιγμή κατά την οποία πραγματοποιούνται. Η Εταιρεία κάνει παραδοχές σχετικά με το εάν αυτές οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις δύνανται να ανακτηθούν, χρησιμοποιώντας το εκτιμώμενο μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα σύμφωνα με το εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και τον προϋπολογισμό της.

(γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικών καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωριστεί κάποια πρόβλεψη για ταμιακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων.

(δ) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

Η διοίκηση της Εταιρείας πραγματοποιεί της αξιολόγησή της αναφορικά με την ικανότητά της να συνεχίσει να εφαρμόζει ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων την αρχή της «Συνεχιζόμενης Δραστηριότητας», σύμφωνα με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας που καλύπτουν μια περίοδο πέντε ετών. Οι εκτιμήσεις και οι συναφείς παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση τέτοιων επιχειρηματικών σχεδίων, βασίζονται στην εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται λογικοί υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες, και επανεξετάζονται σε συνεχή βάση λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και τις αναμενόμενες μελλοντικές συνθήκες της αγοράς. Η προετοιμασία των επιχειρηματικών σχεδίων συνεπάγεται επίσης μακροπρόθεσμες υποθέσεις για σημαντικούς οικονομικούς παράγοντες και προϋποθέτει επίσης την χρήση υψηλού βαθμού εύλογης κρίσης για τον καθορισμό αυτών των παραδοχών. Εάν αυτές οι κρίσεις αποδειχθούν με την πάροδο του χρόνου για να είναι εσφαλμένες, η εκτίμηση της διοίκησης για την χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μπορεί να επηρεαστεί.

2.3.1. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

΄Ελεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Στα αποθέματα της Εταιρείας περιλαμβάνονται οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους. Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στη λογιστική αξία. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση

2.4 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ

Οι επισυναπτόμενες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 είναι οι πρώτες που συντάσσονται από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την ΕΕ. Για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία τηρούσε τα λογιστικά βιβλία και στοιχεία και συνέτασσε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας εφόσον και όπου αυτό ήταν απαιτητό.

Η ημερομηνία πρώτης εφαρμογής είναι η 21η Δεκεμβρίου 2016 και εφεξής, τα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, έχουν συμπεριληφθεί στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Η Σημείωση 4 περιλαμβάνει τις λεπτομέρειες αναφορικά με την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ και τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν για τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα, όπως προβλέπονται στο ν. 4308/2014 στα ΔΠΧΑ.

Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ-1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς» για την σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 1, κατά την κατάρτιση της πρώτων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η Εταιρεία πρέπει να εφαρμόσει τα ΔΠΧΑ. που ισχύουν στο τέλος της πρώτης περιόδου αναφοράς (31 Δεκεμβρίου 2017) σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται όπως για την κατάσταση οικονομικής θέσης την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής.

Κατά συνέπεια, όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και ισχύουν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 και που έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης και των συγκριτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31ης Δεκεμβρίου 2016.

2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Το καινούριο πρότυπο βασίζεται στην αρχή ότι το έσοδο αναγνωρίζεται όταν ο έλεγχος ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας μεταφερθεί στον πελάτη. Απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις.

Η Εταιρεία προγραμματίζει να υιοθετήσει το καινούριο πρότυπο κατά την απαιτούμενη ημερομηνία αναπροσαρμόζοντας σωρευτικά τα αποτελέσματα εις νέον. Κατά το 2017, η Εταιρεία πραγματοποίησε μια αρχική αξιολόγηση για τον αντίκτυπο του ΔΠΧΑ 15 με βάση την παραπάνω ανάλυση δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις διαφορές από τις τρέχουσες λογιστικές πολιτικές. Ως εκ τούτου, το καινούριο πρότυπο δεν αναμένεται να έχει σημαντικό αντίκτυπο στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την εφαρμογή του.

ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)

Οι αποσαφηνίσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στόχος είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά η επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση.

- **ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)**
Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές**

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξη προκαταβολής. Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η διερμηνεία δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος**
  Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

- Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 -2017**, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι αναβαθμίσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι αναβαθμίσεις αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις

  - ***ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:*** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωριστεί.

3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

3.1. Συναλλαγματικές μετατροπές

3.1.α. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο λειτουργούν (λειτουργικό νόμισμα). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

3.1.β. Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις, τα διαθέσιμα και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά την διάρκεια της χρήσεως και κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σε Ευρώ, χρησιμοποιώντας τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

3.2. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας περιλαμβάνουν οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους. Λόγω του ότι όλα τα οικόπεδα της Εταιρείας προορίζονται για πώληση, χαρακτηρίζονται ως αποθέματα. Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση.

3.3. Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως τις απαιτήσεις από την πώληση οικοπέδων, με προσυμφωνημένες πληρωμές βάσει των συμβολαίων πώλησης. Η λήξη των απαιτήσεων είναι είτε βραχυπρόθεσμη (μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνίατης χρηματοοικονομικής θέσης) είτε μακροπρόθεσμη (μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης), και συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν και στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό, αντίστοιχα.

3.4. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου επενδύσεις, με αρχική ληκτότητα έως και 3 μήνες. Τα στοιχεία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχουν αμελητέο κίνδυνο μεταβολής στην αξία.

3.5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της μητρικής Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Άμεσες δαπάνες (καθαρές από αναβαλλόμενο φόρο) που διενεργούνται σε σχέση με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων καταχωρούνται στην καθαρή θέση αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης.

3.6. Φορολογία Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Οι φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τους φόρους εισοδήματος της τρέχουσα χρήσης με βάση τα κέρδη κάθε Εταιρείας, όπως προσαρμόζονται στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς ελέγχους των φορολογικών αρχών και τους αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος βάσει των θεσμοθετημένων φορολογικών συντελεστών.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, και τις λογιστικές τους αξίες για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές:

- Εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την απόσβεση της 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 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 ζημιών.

- Εκτός της περίπτωσης όπου η απαίτηση για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές 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 της κατάστασης 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 την χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί ή ουσιαστικά θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια και όχι στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.7. Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται, όταν είναι σφόδρα πιθανή η εισροή του χρηματοοικονομικού οφέλους της συναλλαγής στην Εταιρεία και τα σχετικά ποσά μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από πωλήσεις ακινήτων.

Πώληση ακινήτων: Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις όταν έχει υπογραφεί η τελική σύμβαση. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα έσοδα αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που το συμβατικό κόστος που θα προκύψει θα είναι πιθανότατα ανακτήσιμο. Τα έξοδα της σύμβασης αναγνωρίζονται όταν προκύπτουν.

3.8. Επιμέτρηση της εύλογης αξίας

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην παραδοχή ότι η συναλλαγή πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου ή μεταβίβαση μια υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

- στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση
- ελλείψει κύρια αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύρια ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στην Εταιρεία.

Η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράται χρησιμοποιώντας τις παραδοχές που θα χρησιμοποιούσαν οι συμμετέχοντες στην αγορά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης, υποθέτοντας ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν προς το βέλτιστο οικονομικό συμφέρον τους.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή δεδομένα διαθέσιμα για τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων δεδομένων και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων στοιχείων.

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για τα οποία η εύλογη αξία επιμετράται ή γνωστοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιείται εντός της ιεραρχίας εύλογης αξίας, που περιγράφεται, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρητηςτης εύλογης αξίας στο στηςλό της, ως εξής:

- Επίπεδο 1 - Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές αγοράς σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις
- Επίπεδο 2 - Τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμο.
- Επίπεδο 3 - Τεχνικές αποτίμησης, για τα οποία το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμο.

Για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ,σε επαναλαμβανόμενη βάση, η Εταιρεία προσδιορίζει κατά πόσον έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με την επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησης (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ως σύνολο) στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, η Εταιρεία προσδιορίζει τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει την φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

4. ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την επίδραση των κύριων προσαρμογών που πραγματοποίησε η Εταιρεία στις καταστάσεις οικονομικής θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2016 και συνολικού εισοδήματος για τη περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014) και την εφαρμοστέα φορολογική νομοθεσία ("ΕΛΠ"), για τη μετάβαση σε ΔΠΧΑ. Επιπλέον, παρακάτω παρέχονται επεξηγήσεις σχετικά με τις κύριες προσαρμογές και μεταβολές μεταξύ των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με ΕΛΠ και ΔΠΧΑ.

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		31.12.2016		
	Σημ.	ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πάγια	**Α**	30.230.000	(30.230.000)	-
Αποθέματα	**Α**	-	30.230.000	30.230.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		301.638	-	301.638
Σύνολο ενεργητικού		**30.531.638**	**-**	**30.531.638**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό κεφάλαιο		30.530.000	-	30.530.000
Αποτελέσματα εις νέο	**Β**	(37.443)	-	(37.443)
Εμπορικές υποχρεώσεις		7.106	-	7.106
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		31.975	-	31.975
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**30.531.638**	**-**	**30.531.638**

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 21.12 – 31.12.2016

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		21.12 - 31.12.2016		
	Σημ.	ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ
Έξοδα διοίκησης	Β	(37.443)	(37.443)	-
Αποτελέσματα προ φόρων		**(37.443)**	**(37.443)**	**-**
Φόρος εισοδήματος		-	-	-
Αποτελέσματα μετά φόρων		**(37.443)**	**(37.443)**	**-**
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα / (ζημίες) της χρήσης, καθαρά από φόρους		**(37.443)**	**37.443**	**-**

Α ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τις διατάξεις με τα ΔΠΧΑ, τα οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους, χαρακτηρίζονται ως αποθέματα. Λόγω του ότι όλα τα οικόπεδα της Εταιρείας προορίζονται για πώληση το σύνολο της αξίας τους μεταφέρθηκε στα αποθέματα για σκοπούς ΔΠΧΑ.

Β ΕΞΟΔΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου καταχωρούνται αφαιρετικά από στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία μετέφερε από την κατάσταση συνολικών εσόδων τα έξοδα αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας €37.443.

5. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα κέρδη από την πώληση οικοπέδων αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Πωλήσεις οικοπέδων	3.900.000	-
Προεξόφληση	(107.617)	
	3.792.383	**-**
Κόστος πώλησης οικοπέδων	**(3.800.000)**	-
Ζημιά από πώληση οικοπέδων	**(7.617)**	**-**

Το 2017, η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις τεσσάρων οικοπέδων έναντι τιμήματος €3,9 εκατομμύρια.

6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης

	01.01 - 31.12.2017	21.12 - 31.12.2016
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	200.157	-
Λοιπές παροχές τρίτων	3.106	-
Φόροι – τέλη	4.073	-
Λοιπά διάφορα έξοδα	1.000	-
Σύνολο	**208.336**	**-**

Οι αμοιβές τρίτων αφορούν σε δαπάνες για συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικές με την ανάπτυξη και εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών.

7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

(α) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	31.12.2017	31.12.2016
Διάφορα έξοδα τραπεζών	360	-
Σύνολο	**360**	**-**

(β) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	31.12.2017	31.12.2016
Τόκοι καταθέσεων τραπεζών εσωτερικού	(375)	-
Σύνολο	**(375)**	**-**

8. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Ο φόρος εισοδήματος, που απεικονίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλύεται ως εξής:

	01.01 -31.12.2017	21.12 - 31.12.2016
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	702.914	-
Φόρος εισοδήματος	**702.914**	**-**

Με τον φορολογικό νόμο Ν.4334/ΦΕΚ Α' 80/16.07.2015 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων που εδρεύουν στην Ελλάδα ανέρχεται σε 29% από την 1η Ιανουαρίου 2015.

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στις ζημιές προ φόρων συνοψίζεται στα εξής:

	01.01 - 31.12.2017	21.12 - 31.12.2016
Ζημίες προ φόρων εισοδήματος	(2.641.938)	-
Φόροι εισοδήματος υπολογισμένοι με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή (29%)	766.162	-
Φορολογική επίδραση από μη φορολογητέα έσοδα και έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(63.248)	-
Σύνολο	**702.914**	**-**

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημίες στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό των κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν την χρήση που αφορούν.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 και εξής οι ελληνικές εταιρείες που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, δύνανται να λάβουν ετήσια «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», όπως προβλέπεται από τον Νόμο 2238/1994, Άρθρο 82, παρ. 5, από τους τακτικούς τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές, ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας. Η έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης υποκαθιστά, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, τον έλεγχο από τη Δημόσια Αρχή, η οποία όμως διατηρεί το δικαίωμα μεταγενέστερου ελέγχου χωρίς να περαιώνει τις φορολογικές της υποχρεώσεις για την οικεία διαχειριστική χρήση.

Για τη χρήση του 2017, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη, η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένονται πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις από αυτές που παρουσιάζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Ανέλεγκτες Φορολογικές Χρήσεις

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις πέρα από την φορολογική υποχρέωση που παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Αναβαλλόμενοι Φόροι

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού και της αξίας τους για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης

Οι αναβαλλόμενοι φόροι στη συνημμένες καταστάσεις οικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	702.914	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**702.914**	**-**

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01 - 31.12.2017	21.12 - 31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης	-	-
Τρέχων φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	702.914	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	**702.914**	**-**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2017 και 2016, έχει ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Ενσώματα και ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(626)	-
Αποτίμηση αποθεμάτων	703.540	-
	702.914	**-**

9. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.645.000	-
Προεξόφληση απαιτήσεων	(107.617)	-
Σύνολο	**1.537.383**	**-**

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, ύψους €1.537.383 αφορά πωλήσεις οικοπέδων / κάθετων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμες βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής και έχουν προεξοφληθεί για τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

10. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Οικόπεδα	26.482.691	30.230.000
Απομείωση αποθεμάτων	(2.426.000)	-
Σύνολο	**24.056.691**	**30.230.000**

Στα αποθέματα της Εταιρείας περιλαμβάνεται η αξία των κάθετων ιδιοκτησιών που εισφέρθηκαν κατά το στάδιο της ίδρυσής της από τηνTEMES όπως αναλυτικά περιγράφεται στην σημείωση 1. Το 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις τεσσάρων κάθετων ιδιοκτησιών έναντι τιμήματος € 3,9 εκατομμύρια (Σημ.5), ενώ το 2018, έως τα τέλη Σεπτεμβρίου, πώλησε τρία οικόπεδα έναντι τιμήματος € 4,08 εκατομμύρια (Σημ. 20).

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη μεταγενέστερες συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία εντός του 2018 και συγκεκριμένα τις συναλλαγές που περιγράφονται αναλυτικά στην Σημείωση «Μεταγενέστερα Γεγονότα (σημ. 20), διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων της (ακίνητα-οικόπεδα), σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 36, με βάση τις μετά φόρων ταμειακές ροές που δύναται να παράξει η Εταιρεία.

Για την αποτίμηση των εισφερόμενων ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης - ΑΚΘ (Adjusted Book Value). Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες. Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται πλάνο ανάπτυξης (masterplan) χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Πιο συγκεκριμένα, κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε ζητούμενες τιμές αγροτεμαχίων και οικοπέδων, διενεργήθηκε συγκριτική αξιολόγησης με τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες για τον προσδιορισμό της αγοραίας τιμή μονάδας ανά μ² και κατόπιν τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων.

Με βάση τη μελέτη απομείωσης, η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €2.4 εκατομμύρια στη λογιστική αξία των αποθεμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2017.

11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Πελάτες εσωτερικού	425.000	-
Σύνολο	**425.000**	**-**

Οι απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Συνολικές απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων (Σημ. 9)	2.070.000	-
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(425.000)	-
Σύνολο	**1.645.000**	**-**

Οι εμπορικές απαιτήσεις σχετίζονται με την πώληση ακινήτων και βασίζονται στους συγκεκριμένους συμβατικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί. Το μακροπρόθεσμό μέρος των απαιτήσεων αναλύεται στη σημείωση 9.

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	Σύνολο	Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα
31.12.2017	**425.000**	425.000
31.12.2016	**-**	-

12. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016
Απαιτήσεις από το δημόσιο	58.463	1.638
Βραχυπρόθεσμη Απαίτηση από TEMES (Σημείωση 1)	-	300.000
Σύνολο	**58.463**	**301.638**
Μείον: Πρόβλεψη επισφαλών Πιστωτών	-	-
Καθαρό ποσό λοιπών βραχυπροθέσμων απαιτήσεων	**58.463**	**301.638**

13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	504	-
Καταθέσεις όψεως	2.020.677	-
Σύνολο	**2.021.181**	**-**

Οι καταθέσεις σε τράπεζες τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών. Η λογιστικές αξίες των ταμειακών διαθεσίμων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους λόγω της σχετικά βραχυπρόθεσμης λήξης των χρηματοοικονομικών αυτών μέσων.

Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου και για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017, ανήλθαν σε €375 και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων (Σημείωση 7).

14. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €30.530.000,00 διαιρούμενο σε 3.053.000 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 ευρώ η κάθε μία.

	31.12.2017	31.12.2016
Αριθμός μετοχών	3.053.000	3.053.000
Ονομαστική τιμή μετοχής	10	10
Σύνολο	30.530.000	30.530.000

	31.12.2017	31.12.2016
Μετοχικό κεφάλαιο	30.530.000	30.530.000
Σύνολο	**30.530.000**	**30.530.000**

15. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	99	7.106
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17)	248.000	-
Σύνολο	**248.099**	**7.106**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόρες, και συνήθως διακανονίζονται μεταξύ 30 έως 90 ημερών.

16. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ

Οι δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Φόροι τέλη	-	1.365
Πιστωτές διάφοροι	-	30.610
Σύνολο	**-**	**31.975**

17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017		21.12 - 31.12.2016	
	Αγορές/έξοδα από συνδεδεμένα μέρη	**Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένα μέρη**	**Αγορές/έξοδα από συνδεδεμένα μέρη**	**Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένα μέρη**
Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη				
TEMES	200.000	-	-	-
ΚΟΣΤΑΤΕΡΑ ΑΤΟΕΕ	3.105	-	-	-
Συνολικό ποσό συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη	**203.105**	**-**	**-**	**-**

	31.12.2017		31.12.2016	
	Υποχρεώσεις	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**
Ποσά ανεξόφλητων υπολοίπων με συνδεδεμένα μέρη				
TEMES	248.000	-	-	300.000
	248.000	**-**	**-**	**300.000**

Οι υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, ανήλθαν σε € 248.000 και περιλαμβάνονται στις εμπορικές υποχρεώσεις στις συνημμένες καταστάσεις οικονομικής θέσης (Σημείωση 15).

18. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Ως μισθωτής:

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία λειτουργικής μίσθωσης για τη μίσθωση χώρου γραφείων. Οι συμφωνία αυτή, έχει ημερομηνία λήξης μέχρι το 2018, με δυνατότητα ανανέωση. Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα βάσει αυτών των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, έχουν ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016
Εντός 1 έτους	3.000	3.000
Από 2 μέχρι 5 έτη	-	3.000
Πάνω από 5 έτη	-	-
Σύνολο	**3.000**	**6.000**

19. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι:

Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με μειωμένο βαθμό απωλειών.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Η Εταιρεία, πέραν των καταθέσεων όψεως, δεν έχει άλλα σημαντικά έντοκα στοιχεία. Κατά συνέπεια, εάν το επιτόκιο είχε αυξηθεί/μειωθεί δεν θα είχε επίδραση στο καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων

Διαχείριση Κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας κατά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητά της να συνεχίσει τη δραστηριότητα της και να διατηρήσει την ιδανική κεφαλαιακή διάρθρωση για να μειωθεί το κόστος κεφαλαίου.

Προκειμένου να διατηρηθεί ή να προσαρμοστεί η κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να εκδώσει μετοχές, να προσαρμόσει το ποσό των μερισμάτων στους μετόχους ή να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους.

20. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 29 Ιουνίου, 2018, η Εταιρία πραγματοποίησε πωλήσεις τριών ακινήτων (οικοπέδων / κάθετων ιδιοκτησιών), έναντι συνολικού τιμήματος € 4.080 χιλιάδων. Η αξία που είχαν τα ακίνητα αυτά στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, ήταν € 4.080 χιλ.