ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΦΩΤΕΙΝΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382304
E-mail: vfot@acci.gr

Αθήνα,15/01/2019
Αριθ.Πρωτ.:1423072

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **07/01/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο Τ.Ε.ΜΕΣ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **122431301000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1629960 οι εγκεκριμένες από την 12/10/2018 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 1629961 η από 12/10/2018 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, Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με την Οδηγία με (ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5) και αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018 της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή με θέμα: «Έλεγχος νομιμότητας πράξεων και στοιχείων των Α.Ε. κατά την μετάβαση από το Ν.2190/1920 στον Ν. 4548/2018.», ως και με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α)

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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 2015, 2016 και 2017

(Γ.Ε.ΜΗ.) : 122431301000
Αριθμός Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών :39060/01NT/B/97/184
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο17 564 Αθήνα, Ελλάδα

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΧΙΛΛΕΑΣ Β. ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ Β. ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	ΔΗΜΗΤΡΗΣ Μ. ΦΡΥΔΑΣ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΚΟΝΤΟΣΤΕΡΓΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Φ137148	Α.Δ.Τ. ΑΜ 106658	Α.Δ.Τ. ΑΖ 104205	Α.Δ.Τ. ΑΚ 750727

Περιεχόμενα Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 3
Πιστωτικός κίνδυνος 7
Επενδύσεις 7
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ 12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 15
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 16
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 16
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 17
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 17
2.2 Βάση Παρουσίασης 17
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις 17
2.4 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ 20
2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα 20
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 23
3.1. Επενδύσεις σε θυγατρικές και κοινοπραξίες 23
3.2. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης 23
3.3. Συναλλαγές και υπόλοιπα 23
3.4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 23
3.5. Κόστος Δανεισμού 23
3.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα 24
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 24
3.8. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων 24
3.9. Χρηματοοικονομικά Μέσα 24
3.10. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων 26
3.11. Κρατικές Επιχορηγήσεις 27
3.12. Αποθέματα 27
3.13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 27
3.14. Μετοχικό Κεφάλαιο 27
3.15. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 27
3.16. Διανομή Μερίσματος 28
3.17. Φορολογία Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 28
3.18. Μισθώσεις 28
3.19. Παροχές στο προσωπικό 30
3.20. Αναγνώριση Εσόδων 30
3.21. Επιμέτρηση της εύλογης αξίας 31
4. ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 33
5. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 39
6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ 40
7. ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ 40
8. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 40
9. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / ΕΞΟΔΑ 41
10. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ 41
11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 42
12. ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 44
13. ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 45
14. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 45
15. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ, ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ 46
16. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 48

17. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ....49
18. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ....49
19. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ....50
20. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ....50
21. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ....51
22. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ....51
23. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ....51
24. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ....52
25. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ....52
26. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ....55
27. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ....55
28. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ....55
29. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΣΟΔΟ....55
30. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ....56
31. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ....57
32. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ....57
33. ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ....58
34. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ....59
35. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ....60
36. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ....61
37. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ....63

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Προς την

Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της

«Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **«Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε** (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1.1.2017–31.12.2017).

Οι Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, με την πρώτη εφαρμογή την 01.01.2015.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της «Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του κ.ν.2190/1920 όπως ισχύει και περιλαμβάνει, τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων. Επίσης, εμπεριέχει κατά τρόπο σύντομο πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα επενδύσεων, ανάπτυξης και λειτουργίας στους τομείς της πολυτελούς φιλοξενίας και αναψυχής και δευτερεύουσας κατοικίας στην Ελλάδα. Η επιχειρηματική δραστηριότητα της, περιλαμβάνει κυρίως (α) τη λειτουργία των ολοκληρωμένων θερέτρων της στη Costa Navarino· (β) την συγκυριότητα του Χίλτον Αθηνών, το οποίο η Εταιρεία αποσκοπεί να μετατρέψει σε πολυτελή «προορισμό πόλης» μικτής χρήσης· (γ) την ανάπτυξη του αποθέματος γης της Εταιρείας που βρίσκεται στην περιοχή της Μεσσηνίας στη νοτιοδυτική Πελοπόννησο στην Ελλάδα· και (δ) την εξαγορά και ανάπτυξη νέων περιουσιακών στοιχείων φιλοξενίας και αναψυχής, είτε από την ίδια είτε σε συνεργασία με τρίτους.

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. Το εκτεταμένο και απαράμιλλης ομορφιάς απόθεμα γης της Εταιρείας, περιλαμβάνει ακίνητα σε περίοπτες τοποθεσίες στην περιοχή της Μεσσηνίας. Στο επίκεντρο της φιλοσοφίας μας είναι η προσπάθειά μας να προστατεύσουμε και να διατηρήσουμε τη φυσική ομορφιά και την κληρονομιά των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε μέσω μιας ισχυρής δέσμευσης για περιβαλλοντική βιωσιμότητα και σεβασμό στις τοπικές παραδόσεις και κοινότητες.

Η Costa Navarino, το εμβληματικό έργο ανάπτυξης της Εταιρείας, αποτελεί σημαντική τουριστική επένδυση στη Μεσόγειο, όπου η Εταιρεία έχει αρχίσει να αναπτύσσει πέντε ολοκληρωμένα θέρετρα, αποτελούμενα από τα «Navarino Dunes», «Navarino Bay», «Navarino Waterfront», «Navarino Hills» και «Navarino Blue». Η ιδέα των ολοκληρωμένων θερέτρων της Εταιρείας συνδυάζει τρία βασικά στοιχεία, (α) φιλοξενία και αναψυχή, (β) γήπεδα γκολφ επωνύμων σχεδιαστών και (γ) πωλήσεις τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών. Η Εταιρεία καταρτίζει προσεκτικά γενικά σχέδια δόμησης και προβαίνει στην ανάπτυξη καθενός από τα ολοκληρωμένα θέρετρά της ώστε να επωφελείται από τις συνέργειες που προκύπτουν, παρέχοντας στους επισκέπτες και τους ιδιοκτήτες κατοικιών μία ολοκληρωμένη και μοναδική εμπειρία μέσα σε κάθε θέρετρο και σε όλη την έκταση του ευρύτερου προορισμού της Costa Navarino.

Καθένα από αυτά τα ολοκληρωμένα τουριστικά θέρετρα βρίσκεται επί του παρόντος σε διαφορετικό στάδιο της διαδικασίας ανάπτυξης του, με το Navarino Dunes να είναι σε λειτουργία. Τα βασικά λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας στη Costa Navarino περιλαμβάνουν δύο πολυτελή ξενοδοχειακά θέρετρα στο Navarino Dunes (με συνολικά 766 κλειδιά) και δύο γήπεδα γκολφ επώνυμου σχεδιαστή, το The Dunes Course και το The Bay Course. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει ξεκινήσει τις πωλήσεις των κατοικιών της στο Navarino Dunes.

Στην Αθήνα, η Εταιρεία συμμετέχει κατά 50% στη Ιονική Ξενοδοχειακή (ξενοδοχείο Χίλτον Αθηνών) με στρατηγικό σχεδιασμό να μετατρέψει το ξενοδοχείο Hilton σε πολυτελή «προορισμό πόλης» μικτής χρήσης.

Αρχές Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Δ.Σ.. 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. Συγκεκριμένα το άρθρο 19 του Καταστατικού ορίζει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση. Η τροποποίηση των διατάξεών του Καταστατικού είναι αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως όπως προβλέπεται στο άρθρο 9. Για την επίτευξη των εταιρικών στόχων και την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας, το ΔΣ μπορεί να εκχωρεί μέρος των αρμοδιοτήτων του και εξουσίες σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού της. Η Εταιρεία τηρεί οργανωμένο σχήμα διοίκησης με συγκεκριμένο οργανόγραμμα το οποίο διακρίνεται σε επιμέρους τμήματα.

Κύριοι Τομείς Δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στους εξής τομείς :

• Υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας: οι οποίες περιλαμβάνουν τις ολοκληρωμένες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις στην περιοχή της Μεσσηνίας στην Π.Ο.Τ.Α. ΡΩΜΑΝΟΥ - COSTA NAVARINO / NAVARINO DUNES που αποτελούνται από 2 Ξενοδοχεία 5* με την εμπορική ονομασία "The Westin Resort" και "The Romanos Resort" καθώς και τις παρακείμενες σε αυτά εγκαταστάσεις όπως Κέντρο Θαλασσοθεραπείας και Συνεδριακό Κέντρο αλλά και τις δραστηριότητες γηπέδων γκολφ (το "The Dunes Course" που βρίσκεται στο COSTA NAVARINO / NAVARINO DUNES και το "The Bay Course" που βρίσκεται στο COSTA NAVARINO / NAVARINO BAY), τα οποία βρίσκονται στην περιοχή της Μεσσηνίας.

• Κατοικίες και ακίνητα: οι οποίες περιλαμβάνουν την κατασκευή προς πώληση, μίσθωση (απλή ή χρονομεριστική) και γενικά την εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών ως και την αγορά, πώληση ή εκμίσθωση οικοπέδων για την δημιουργία και εγκατάσταση σε αυτά παραθεριστικών κατοικιών ή άλλων τουριστικών εκμεταλλεύσεων. Επίσης την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών τεχνικών συμβουλών συναφών με υπηρεσίες κατασκευής και συντήρησης κατοικιών και εν γένει πάσης φύσεως ακινήτων.

Στρατηγική και Στόχοι

Η στρατηγική της Εταιρείας έχει διαμορφωθεί με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη εστιάζοντας στους παρακάτω βασικούς άξονες:
- τις αρχές της ασφαλούς και όσο το δυνατόν φιλικότερης προς το περιβάλλον λειτουργίας των μονάδων και προδιαγραφών των προϊόντων,
- την εταιρική κοινωνική ευθύνη και την καλή συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες, και
- την προσθήκη αξίας για τους μετόχους.

Με βάση τους παραπάνω άξονες, ο κάθε τομέας δραστηριότητας της Εταιρείας έχει ορίσει τους κύριους στόχους του για το έτος 2018.

Η Εταιρεία επιδιώκει να επεκτείνει οργανικά τις υφιστάμενες επιχειρηματικές της δραστηριότητες με την υλοποίηση του σχεδιασμού ανάπτυξης, την αύξηση των ποσοστών πληρότητας και της μέσης τιμής δωματίου στα ξενοδοχεία της εν λειτουργία και την αύξηση των πωλήσεων κατοικιών.

Η Εταιρεία πιστεύει ότι αυτή η οργανική ανάπτυξη θα της επιτρέψει (α) να αναπτύξει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων φιλοξενίας και αναψυχής με συμπληρωματικά ολοκληρωμένα θέρετρα που θα λειτουργούν όλα υπό το καθιερωμένο σήμα της Costa Navarino, (β) να επεκτείνει την περίοδο λειτουργίας των γηπέδων γκολφ, εστιατορίων και λοιπών εγκαταστάσεων στα θέρετρα της Εταιρείας, για τα οποία η Εταιρεία αναμένει ότι τελικά θα λειτουργούν, τουλάχιστον εν μέρει, όλο το έτος, προκειμένου να ενισχύσουν περαιτέρω την αύξηση των εσόδων και (γ) θα δημιουργήσει ευκαιρίες διασταυρούμενων πωλήσεων υφιστάμενων και μελλοντικών αναπτυξιακών έργων δευτερευουσών κατοικιών.

Οικονομικά Μεγέθη της Χρήσης 2017

Η Εταιρεία διαθέτει και λειτουργεί ένα χαρτοφυλάκιο με υψηλής ποιότητας περιουσιακά στοιχεία που παράγουν έσοδα, Η Εταιρεία αποκόμισε Συνολικά Έσοδα (τα οποία η Εταιρεία ορίζει ως τα έσοδα της πλέον του ανταλλάγματος της διάθεσης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογη αξία) €57,5 εκατομμυρίων το 2017, €43,8 εκατομμυρίων το 2016 και €44,0 εκατομμυρίων το 2015, τα οποία αντιπροσωπεύουν έναν Σύνθετο Ρυθμό Ετήσιας Αύξησης (CAGR) 14,3% για αυτήν την περίοδο. Τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν το ολοκληρωμένο θέρετρο στο Navarino Dunes (το οποίο περιλαμβάνει δύο πολυτελή ξενοδοχειακά θέρετρα και ένα γήπεδο γκολφ επώνυμου σχεδιαστή), ένα δεύτερο γήπεδο γκολφ επώνυμου σχεδιαστή στο Navarino Bay και τη συμμετοχή της Εταιρείας κατά 50% στο Χίλτον Αθηνών.

Τα ξενοδοχειακά θέρετρα της Εταιρείας στο Navarino Dunes υπήρξαν βασικοί συντελεστές της αύξησης των εσόδων της Εταιρείας κατά την υπό εξέταση περίοδο και οι οικονομικές τους επιδόσεις βελτιώνονται σταθερά από το 2015.

Το 2017, πραγματοποιήθηκε μια ετήσια αύξηση του αριθμού των επισκεπτών και των διανυκτερεύσεών στα ως άνω ξενοδοχεία, με αποτέλεσμα την αύξηση τόσο της πληρότητας όσο και των Μέσων Ημερήσιων Τιμών και στα δύο μας ξενοδοχεία στο Navarino Dunes.

Επίσης, μετά τη στρατηγική μας απόφαση να αναλάβουμε την ευθύνη διαχείρισης για τα ξενοδοχεία μας στο Navarino Dunes (The Romanos LC και το The Westin Resort), κατορθώσαμε να αυξήσουμε τα έσοδα μέσω στοχευμένων εκστρατειών μάρκετινγκ και πωλήσεων σε όλα τα κανάλια διανομής, αλλά και εφαρμόζοντας μια νέα εμπορική πολιτική βασισμένη σε ένα καλύτερο επίπεδο και πρότυπο υπηρεσιών που οδήγησε σε υψηλότερες Μέσες Ημερήσιες Τιμές (ADR). Επιπλέον, η επιχειρηματική δραστηριότητα γκολφ της Εταιρείας συνέχισε να αναπτύσσεται σταθερά και το 2017.Το γκολφ είναι ζωτικής σημασίας συστατικό της προσπάθειας της Εταιρείας να επεκτείνει την περίοδο λειτουργίας των ξενοδοχειακών θερέτρων της και προσθέτει σημαντική επιπλέον αξία στις κατοικίες της Εταιρείας στη Costa Navarino.

Το 2017 έγινε η επίσημη έναρξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας πώλησης κατοικιών (επενδυτικών ακινήτων) και η Εταιρεία προέβη σε πωλήσεις οικοπέδων αξίας περίπου 12 εκατ. Ευρώ. Επί του παρόντος είναι διαθέσιμα προς πώληση Οικόπεδα σε ορισμένες γειτονιές στο Navarino Dunes και μονάδες κατοικιών εντός του The Westin. Η επιχειρηματική αυτή δραστηριότητα θα συνεχίσει να αποφέρει έσοδα όχι μόνο από την πώληση ολοκληρωμένων, ετοιμοπαράδοτων κατοικιών, οικοπέδων και ξενοδοχειακών κατοικιών, αλλά και από την διαχείριση της διαδικασίας κατασκευής κατοικιών και την διαχείριση και παροχή υπηρεσιών προς τις πωλημένες κατοικίες.

Η Εταιρεία είχε επίσης κέρδη από την διάθεση επενδυτικών ακινήτων, τα οποία σχετίζονται κυρίως με τις πωλήσεις τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών της Εταιρείας στο Navarino Dunes, €11,6 εκατομμύρια, €2,2 εκατομμύρια και €7,2 εκατομμύρια για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, αντίστοιχα.

Στον τομέα των εξόδων καταβλήθηκαν επίσης σημαντικές προσπάθειες για τη συγκράτηση όλων των επί μέρους κατηγοριών των λειτουργικών δαπανών. Ειδικότερα, το σύνολο των εξόδων εξαιρουμένων των αποσβέσεων, διαμορφώθηκε σε Ευρώ 42,4 εκ. έναντι Ευρώ 42,8 εκ. το 2016, καταγράφοντας μείωση 1% αντανακλώντας τη βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας και εν μέρει τη μείωση του σταθερού κόστους ως αποτέλεσμα του πρώτου πλήρους έτους από την ανάληψη ευθύνης διαχείρισης των Ξενοδοχείων στο Navarino Dunes.

Τα έξοδα διοικήσεως, μειώθηκαν κατά 6% έναντι του 2016 όπως και τα έξοδα διαθέσεως μειώθηκαν κατά 5% έναντι του 2016 αποτυπώνοντάς τις συνέργειες που επιτεύχθηκαν μετά την ανάληψη της ευθύνης διαχείρισης των Ξενοδοχείων στο Navarino Dunes.

Με βάση τα προαναφερθέντα στοιχεία, τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 13,4 εκ. το 2017, έναντι Ευρώ 6,7 εκ. το 2016 και Ευρώ 2,4 εκ. το 2015, τα οποία αντιπροσωπεύουν έναν Σύνθετο Ρυθμό Ετήσιας Αύξησης (CAGR) 136% για αυτήν την περίοδο , και αντανακλά την συντονισμένη προσπάθεια για την αποτελεσματική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και τη συνεχή βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας σε όλους τους τομείς δραστηριότητας της.

Επιλεγμένοι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει οικονομικά μεγέθη ιστορικής χρηματοοικονομικής απόδοσης, χρηματοοικονομικής θέσης ή ταμειακών ροών, τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Δ.Π.Χ.Α. ("Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" / "IFRS"). Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης της Εταιρείας, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις οικονομικές καταστάσεις των Δ.Π.Χ.Α..

Συνολικά Έσοδα

Τα Συνολικά Έσοδα ορίζονται ως το άθροισμα των εσόδων συν το συμβατικό αντάλλαγμα, σε εύλογη αξία, για τη διάθεση των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως προκύπτει από τις Οικονομικές Καταστάσεις μας.

EBITDA

Το EBITDA ορίζεται ως τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και υπολογίζονται επαναπροσθέτοντας τις αποσβέσεις στα λειτουργικά κέρδη (ζημίες).

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA (Adjusted EBITDA)

Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA ορίζεται ως το EBITDA, εξαιρούμενης της Υπεραξίας από εισφορά ακινήτων στην εύλογη αξία.
Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA ως δείκτη της ικανότητας δημιουργίας ταμειακών ροών της Εταιρείας και του προσδιορισμού της επίδοσης κερδοφορίας της Εταιρείας τόσο για σκοπούς σχεδιασμού όσο και για την αξιολόγηση παρελθούσας απόδοσης.

Περιθώριο Κερδοφορίας (Adjusted EBITDA margin)

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA κατά Δ.Π.Χ.Α. διαιρούμενος με τα Συνολικά Έσοδα

Καθαρός Δανεισμός (Net Debt)

Ο Καθαρός Δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων των «βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων» όπως παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης των σχετικών οικονομικών καταστάσεων και εξαιρουμένου του χρέους από συγγενείς επιχειρήσεις), μείον των «Ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων μετρητών» και μείον τα «Διαθέσιμα χρεόγραφα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προς πώληση», όπως φαίνεται στις σχετικές οικονομικές καταστάσεις.

Απασχολούμενο Κεφάλαιο (Capital Employed)

Απασχολούμενο Κεφάλαιο υπολογίζεται ως το «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης των σχετικών οικονομικών καταστάσεων πλέον του «Καθαρού Δανεισμού» όπως υπολογίζεται παραπάνω.

Συμφωνία Εναλλακτικών Μέτρων Απόδοσης με τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο εναρμόνισης των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των οικονομικών καταστάσεων της αντίστοιχης περιόδου που συμφωνούν λογιστικά με τον πιο άμεσο τρόπο.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	2017	2016	2015
Κύκλος εργασιών	45.815,8	41.502,1	36.737,6
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	11.697,0	2.287,8	7.274,6
Συνολικά Έσοδα	**57.512,8**	**43.789,9**	**44.012,2**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	2017	2016	2015
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους	17.348.196	32.867.425	(5.219.629)
Προσαρμογές :			
Καθαρά Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα	2.591.007	1.197.884	1.871.890
Φόρος εισοδήματος	8.520.652	(5.700.533)	(2.191.632)
Αποσβέσεις	10.314.025	7.995.493	7.938.737
EBITDA	**38.773.880**	**36.360.269**	**2.399.366**
Υπεραξία από εισφορά ακινήτων στην εύλογη αξία	25.394.417	29.673.141	-
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA	**13.379.463**	**6.687.128**	**2.399.366**
EBITDA Margin (%)	**23,3%**	**15,3%**	**5,5%**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΘΑΡΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ. ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ

	2017	2016	2015
Δάνεια	126.587.797	136.068.687	146.332.144
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	2.397.236	3.491.838	5.852.685
Δεδουλευμένα έξοδα και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.561.601	3.943.140	4.700.461
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	(7.663.053)	(9.152.453)	(11.181.912)
Μείον: Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	(20.702.117)	(27.771.810)	(29.634.737)
Καθαρός δανεισμός	**106.181.464**	**106.579.402**	**116.068.641**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	351.740.877	319.820.736	225.911.165
Απασχολούμενο Κεφάλαιο (Ίδια κεφάλαια και καθαρός δανεισμός)	457.922.341	426.400.138	341.979.806
Δείκτης μόχλευσης	**23,2%**	**25,0%**	**33,9%**

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Εργασιακά θέματα και σεβασμός ανθρωπίνων δικαιωμάτων
Στο πλαίσιο της προσέγγισής μας στην εταιρική υπευθυνότητα, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα θέματα που σχετίζονται με την εργασία και τα ανθρώπινα δικαιώματα και συνδέονται με τις δραστηριότητες μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.

Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα σημαντικά θέματα που σχετίζονται με τα εργασιακά και τα ανθρώπινα δικαιώματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από τη μη ορθή διαχείριση τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους προς τα ενδιαφερόμενά μέρη.

Από συστάσεώς της, η Εταιρεία διακρίνεται για την επαγγελματική ηθική και τις διαχρονικές αξίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν κάθε έκφανση της δραστηριότητάς του, οπουδήποτε και αν αυτή πραγματώνεται και δίνει το στίγμα της Εταιρείας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.

Η συνεχής εκπαίδευση αποτελεί βασικό πυλώνα ανάπτυξης του ανθρώπινου δυναμικού της Εταιρείας μας. Στην Εταιρεία είναι διάχυτη η αντίληψη πως το όραμα για σταθερή βελτίωση των επιχειρηματικών και εργασιακών επιδόσεων συνδέεται άμεσα με τη συνεχή αναβάθμιση των ικανοτήτων και των δεξιοτήτων. Με στόχο την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού της Εταιρείας, το 2017 υλοποιήθηκαν συνολικά 80 εκπαιδευτικά προγράμματα που κάλυψαν θέματα σε διάφορους τομείς όπως: Εξυπηρέτηση πελατών, Υγιεινή και ασφάλεια (πρώτες βοήθειες, εργονομία, πυρασφάλεια, εκκένωση κτιρίου), HACCP, Αρχές της Διεκπεραίωσης, Επικοινωνία.

Προαγωγές
Το προσωπικό αξιολογείται συνεχώς από τους αρμόδιους διευθυντές και όλες οι αναφορές αξιολογούνται από τη Διοίκηση.

Οι σχέσεις μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων καθώς και οι παροχές προς τους τελευταίους διέπονται από τις ισχύουσες Συλλογικές Συμβάσεις Εργασίας (ΣΣΕ). Επιπλέον η Εταιρεία επενδύει στη διαρκή εκπαίδευση των εργαζομένων καθώς και της συμμετοχής στελεχών της σε εξειδικευμένα προγράμματα σεμιναρίων.

Ποιότητα, Υγιεινή και Ασφάλεια
Η Εταιρεία εργάζεται συνεχώς προκειμένου να βελτιώνει την επίδοσή της σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας εξαλείφοντας απειλές, μειώνοντας κινδύνους, επιβλέποντας συνεχώς και εκπαιδεύοντας το προσωπικό της και ελέγχοντας τις εσωτερικές της διαδικασίες και πολιτικές. Στόχος της Εταιρείας είναι να προωθεί μία κουλτούρα στην οποία η υγιεινή και η ασφάλεια στην εργασία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα οποιουδήποτε τομέα της επιχείρησής της.

Η Εταιρεία απασχολεί ιατρό εργασίας και τεχνικούς ασφαλείας ενώ παράλληλα εφαρμόζει όλες τις απαιτούμενες προδιαγραφές σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας των εργαζομένων.

Εφοδιαστική αλυσίδα
Η Εταιρεία επικυρώνει γραπτώς τις συμφωνίες συνεργασίας και δεν εμφανίζει εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές. Οι κανόνες συνεργασίας με τους προμηθευτές εξασφαλίζουν στην Εταιρεία ανταγωνιστικές τιμές, εναλλακτικές επιλογές, ευελιξία και ποιότητα αγαθών.

Περιβάλλον
Στη καρδιά της φιλοσοφίας της Εταιρείας είναι η προσπάθειά της να προστατεύσει και να διατηρήσει την φυσική ομορφιά και κληρονομιά των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται μέσω ισχυρής δέσμευσης στην περιβαλλοντική αειφορία και σεβασμού προς τις τοπικές κοινότητες και παραδόσεις. Η Εταιρεία επιδιώκει να διατηρεί αυστηρές προδιαγραφές και αρχές διαχείρισης προστασίας του περιβάλλοντος, αναγνωρίζοντας την σημαντική συνεισφορά του φυσικού περιβάλλοντος στην ανάπτυξη ενός αειφόρου τουριστικού προϊόντος. Σε σχέση με τα έργα ανάπτυξης της Εταιρείας μέχρι σήμερα, ποσό ίσο με 10% της συνολικής της επένδυσης έχει διατεθεί στην εφαρμογή πρακτικών περιβαλλοντικής αειφορίας, συμπεριλαμβανομένων πρακτικών βιώσιμης διαχείρισης υδάτων και ενέργειας, ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένου ενός εκτενούς προγράμματος ανακύκλωσης και μίας σειράς περιβαλλοντικών προγραμμάτων για την διατήρηση της βιοποικιλότητας και την προστασία οικολογικά σημαντικών βιοτόπων σε εγγύτητα με το Costa Navarino.

Οι βασικές πρωτοβουλίες περιβαλλοντικής αειφορίας της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- σημαντική μείωση στην κατανάλωση ενέργειας και την εκπομπή αερίων του θερμοκηπίου μέσω της εγκατάστασης του μεγαλύτερου γεωθερμικού συστήματος του είδους του στην Ευρώπη (με 123 χιλιόμετρα μεγάλων υπόγειων αγωγών για θέρμανση και ψύξη) και του πρώτου παγκόσμιου σε τέτοια κλίμακα τοποθετημένου υπογείως κάτω από γήπεδο γκολφ·

- δύο δεξαμενές ύδατος συνολικής χωρητικότητας περίπου 700.000 κυβικών μέτρων προκειμένου να καλυφθούν οι παρούσες ανάγκες άρδευσης του Costa Navarino (με σχέδια για μία περαιτέρω δεξαμενή ύδατος για τα The Hills Courses), οι οποίες είναι πλήρως ενσωματωμένες στο περιβάλλον τοπίο και γεμίζουν χρησιμοποιώντας μόνο ένα μικρό ποσοστό απορροής από τα τοπικά ποτάμια·
- τον στόχο της Εταιρείας πάνω από το 80% της συνολικής γης που της ανήκει στη Costa Navarino να αφοσιωθεί στην φυσική και φυτευμένη χλωρίδα (έχουν φυτευτεί μέχρι σήμερα πάνω από 800.000 ενδημικοί θάμνοι διαφόρων ειδών), εξασφαλίζοντας την διατήρηση της φυσικής ομορφιάς της περιοχής·
- προηγμένα υλικά και συστήματα εγκαταστημένα στα κτίρια του Costa Navarino προκειμένου να μειωθεί η κατανάλωση ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων υαλοπινάκων ενεργειακής απόδοσης, φωτισμού τεχνολογίας χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, ένα Κεντρικό Σύστημα Διαχείρισης Κτιρίων, και πάνω από 5.000 τετραγωνικά μέτρα φυτευμένες στέγες στο Navarino Dunes·
- προκειμένου να διατηρηθεί η βιοποικιλότητα και τα χαρακτηριστικά του Μεσσηνιακού τοπίου, η μεταφύτευση των ευρισκόμενων στην περιοχή ελαιόδεντρων σε μία νέα τοποθεσία κατά την διαδικασία κατασκευής των έργων της Εταιρείας (μέχρι σήμερα περίπου 6.500 ελαιόδεντρα έχουν μεταφυτευτεί, το πιο εκτενές πρόγραμμα μεταφύτευσης ελαιόδεντρων στην Ευρώπη)

Η Εταιρεία έχει επίσης αναπτύξει μία σειρά από περιβαλλοντικά προγράμματα σε συνεργασία με διάφορους μη-κυβερνητικούς περιβαλλοντικούς οργανισμούς. Επί παραδείγματι, το 2010 ίδρυσε τον σταθμό έρευνας του Περιβαλλοντικού Παρατηρητηρίου Navarino στο Navarino Dunes, ένα κοινό πρόγραμμα με το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης και την Ακαδημία Αθηνών αφοσιωμένο στην έρευνα και την εκπαίδευση σχετικά με το κλίμα και το περιβάλλον την περιοχής της Μεσογείου. Ο σταθμός έρευνας του Περιβαλλοντικού Παρατηρητηρίου Navarino καθίσταται γρήγορα ένα δυναμικό κέντρο για την σύγχρονη περιβαλλοντική και κλιματική έρευνα, όπου επιστήμονες από όλο τον κόσμο μπορούν να διενεργούν έρευνα πρώτης γραμμής και να αναπτύσσουν νέα εργαλεία και μεθόδους.

Η Costa Navarino έχει αναγνωριστεί από διάφορα διεθνή ιδρύματα και οργανισμούς με πολλαπλά βραβεία για την αειφόρο ανάπτυξή του. Για παράδειγμα, η Costa Navarino έχει ονομαστεί «Καλύτερος Προορισμός» διεθνώς στα Βραβεία Τουρισμός για το Αύριο 2014 του Παγκόσμιου Συμβουλίου Ταξιδίων και Τουρισμού (WTTC). Το 2017, η Costa Navarino έλαβε επίσης το «Ευρωπαϊκό Βραβείο Υπεύθυνου Τουρισμού» στα Παγκόσμια Ταξιδιωτικά Βραβεία. Το σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης της Εταιρείας είναι πιστοποιημένο κατά ISO 14001:2015.

Η αφοσίωση της Εταιρείας στην τοπική κοινότητα και οικονομία αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι 70% των εργαζόμενών της προσλαμβάνονται τοπικά.

Ηθική και Διαφάνεια – Κώδικας Δεοντολογίας

Ο Κώδικας Δεοντολογίας συνοψίζει τις αρχές που διέπουν την εσωτερική λειτουργία της Εταιρείας, οι οποίες καθορίζουν τον τρόπο λειτουργίας του για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων. Έτσι υπηρετούνται με τον καλύτερο τρόπο τα συμφέροντα των ενδιαφερομένων μερών, ελαχιστοποιώντας επιπλέον κινδύνους αναφορικά με συμμόρφωση αλλά και της καλής φήμης της Εταιρείας. Στον κώδικα συνοψίζονται οι αρχές, σύμφωνα με τις οποίες κάθε άτομο, είτε εργαζόμενος που συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία της Εταιρείας και όλων των συλλογικών οργάνων, πρέπει να ενεργεί και να πράττει εντός του πλαισίου των καθηκόντων του, αποτελώντας οδηγό για όλους, είτε τρίτων που συνεργάζονται με την Εταιρεία. Η διαδικασία αποδοχής και επαναβεβαίωσης της δέσμευσης γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα από τη Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού & Διοικητικών Υπηρεσιών της Εταιρείας και ο Κώδικας είναι μεταφρασμένος στα Αγγλικά.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για την Επόμενη Χρήση

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, λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες παρουσιάζουν μεγάλη διασπορά και συνεπώς περιορίζεται σημαντικά ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επενδύσεις

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές.
Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, προθεσμιακές καταθέσεις, στις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών, να επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχει την έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στο εσωτερικό της χώρας και οι τιμολογήσεις της γίνονται σχεδόν αποκλειστικά σε Ευρώ. Υπάρχουν περιορισμένες, σε σχέση με τις συνολικές, εισαγωγές αποθεμάτων από τρίτες χώρες, ενώ η αγοραπωλησία συναλλάγματος για τις ταμειακές ανάγκες των πελατών γίνεται σε καθημερινή βάση και δεν αφορούν μεγάλα ποσά.

Κίνδυνος επιτοκίων
Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, ενώ χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για να μειώσει τον κίνδυνο από τις διακυμάνσεις του επιτοκίου των ομολογιακών δανείων το οποίο είναι κυμαινόμενο.

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

Διαχείριση κεφαλαίου
Η πολιτική του Εταιρείας συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρεί την εμπιστοσύνη έναντι των πιστωτών της και να επιτρέπει την μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της. Δεν συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και της σταδιακής αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεών της. Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

Σημαντικά Γεγονότα που Συνέβησαν από τη Λήξη της Χρήσης μέχρι την Ημερομηνία Υποβολής της Παρούσας Έκθεσης

Στις 6 Μαρτίου 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο της Ιονικής Ξενοδοχειακής («Ιονική») και το Διοικητικό Συμβούλιο της Home Holdings ενέκριναν τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης («Συγχώνευση») της Home Holdings από την Ιονική. Ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2190/1920, του νόμου περί Συγχωνεύσεων και Εξαγορών 1297/1972 και τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στη συμφωνία συγχώνευσης που υπεγράφη μεταξύ των δύο εταιρειών, η Ιονική απορρόφησε όλες τις λειτουργίες της Home Holdings και η Ιονική θεωρείται ως απόλυτη συνέχεια της Home Holdings.

Στις 12 Απριλίου 2018, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση με Τρίτο συνεργάτη για την κατασκευή ενός γκολφ κλαμπ στην ευρύτερη περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. Το έργο κατασκευής εμπίπτει στους νόμους περί επενδυτικών κινήτρων 3299/04 και 4399/2016 και το συνολικό κόστος της σύμβασης κατασκευής ανέρχεται σε 6 εκατ. Ευρώ Η ολοκλήρωση του κατασκευαστικού έργου υπολογίζεται στο έτος 2019.

Στις 8 Μαΐου 2018, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση με Τρίτο συνεργάτη για τις εργασίες εκσκαφής που σχετίζονται με την κατασκευή του ξενοδοχείου πέντε αστέρων στη COSTA NAVARINO (Navarino Bay Hotel). Το κατασκευαστικό έργο εμπίπτει στους νόμους περί επενδυτικών κινήτρων 3299/2004 και 4399/2016 και το συνολικό κόστος της σύμβασης κατασκευής ανέρχεται σε €5,5 εκατ.

Τέλος, με σκοπό την προώθηση της στρατηγικής της Εταιρείας για την ανάπτυξη της Costa Navarino ως προορισμού γκολφ, και προκειμένου να αποκτήσει πρόσβαση η Εταιρεία σε μία εναλλακτική πηγή χρηματοδότησης, στις 26 Ιουλίου 2018, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία σύμπραξης 50/50 με την ConsilTech σε σχέση με (α) την κυριότητα, ανάπτυξη και λειτουργία των The Hills Courses, (β) την κυριότητα και ενδεχόμενη λειτουργία του The Dunes Course, (γ) την κυριότητα και λειτουργία επιπλέον έκτασης στο Navarino Hills που αφορά στα συστατικά στοιχεία φιλοξενίας, αναψυχής και κατοικιών.

Αθήνα, 11 Οκτωβρίου 2018

Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος

Building a better working world

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές–Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

΄ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ 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 «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ 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, πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου στην "Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων" κατωτέρω.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

- 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 «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 11 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	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Κύκλος εργασιών	5	45.815.783	41.502.133	36.737.566
Κόστος πωληθέντων	6	(38.946.953)	(38.365.497)	(37.225.537)
Μικτό αποτέλεσμα		**6.868.830**	**3.136.636**	**(487.971)**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	5	11.697.003	2.287.821	7.274.561
Κόστος πωληθέντων	5	(97.562)	(39.646)	(81.329)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων		**11.599.441**	**2.248.175**	**7.193.232**
Λοιπά έσοδα	9	28.916.288	39.159.648	2.992.988
Έξοδα διάθεσης	6	(4.450.930)	(4.672.635)	(4.618.938)
Έξοδα διοίκησης	6	(9.702.832)	(10.311.114)	(10.489.933)
Λοιπά έξοδα	9	(2.295.941)	(1.195.934)	(128.749)
Λειτουργικό κέρδος/ (ζημία)		**30.934.856**	**28.364.776**	**(5.539.371)**
Απομείωση συμμετοχών	15	(2.475.000)	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10	593.097	602.150	342.097
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	(3.184.104)	(1.800.034)	(2.213.987)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		**25.868.849**	**27.166.892**	**(7.411.261)**
Φόρος εισοδήματος	11	(8.520.653)	5.700.533	2.191.632
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		**17.348.196**	**32.867.425**	**(5.219.629)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Καθαρή κίνηση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	20	(78.161)	445.310	(361.124)
Φόρος εισοδήματος		22.667	(129.140)	104.726
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:		(55.494)	316.170	(256,398)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	30	(247.236)	6.063	(72.239)
Φόρος εισοδήματος		71.698	(1.758)	20.949
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:		(175.538)	4.305	(51.290)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) χρήσης, μετά από φόρους		(231.032)	320.475	(307.688)
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) χρήσης, μετά από φόρους		**17.117.164**	**33.187.900**	**(5.527.317)**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	12	427.135.329	435.544.696	407.780.615	414.727.423
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	29.587.101	29.775.616	27.516.362	25.439.748
Παράγωγα		191.256	-	-	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	13	185.219	180.367	208.758	188.931
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες	15	58.245.416	34.720.416	4.204.011	4.022.811
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	15	23.000.000	23.000.000	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	16	6.229.023	3.192.912	2.606.640	202.176
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11	-	4.526.713	-	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**544.573.344**	**530.940.720**	**442.316.386**	**444.581.089**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	17	1.523.407	1.508.339	1.461.464	1.146.378
Δεσμευμένες καταθέσεις	21	670.000	2.048.620	5.700.000	5.700.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	18	5.576.858	2.561.071	932.442	3.580.734
Λοιπές απαιτήσεις	19	1.384.560	995.679	1.198.367	1.080.273
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	20	20.702.117	27.771.810	29.634.737	1.748
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21	7.663.053	9.152.453	11.181.912	46.081.670
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**37.519.995**	**44.037.972**	**50.108.922**	**57.590.803**
Σύνολο ενεργητικού		**582.093.339**	**574.978.692**	**492.425.308**	**502.171.892**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	22	394.980.240	379.980.240	359.810.040	356.340.000
Τακτικό αποθεματικό	23	758	758	555	555
Εισφορές από μετόχους	23	27.634.601	27.634.601	-	-
Αποθεματικά	23	18.595.916	18.595.916	10.561	10.561
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		(218.245)	12.787	(307.688)	-
Αποτελέσματα εις νέο		(89.252.393)	(106.403.566)	(133.602.303)	(128.344.007)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**351.740.877**	**319.820.736**	**225.911.165**	**228.007.109**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	25	113.770.693	123.251.583	132.732.473	146.332.144
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	27	105.893	68.469	25.000	-
Λοιπές προβλέψεις	28	1.634.000	1.448.000	1.448.000	1.380.500
Κρατικές επιχορηγήσεις	33	81.124.917	95.586.091	98.103.799	100.621.507
Αναβαλλόμενο έσοδο	29	5.246.030	5.679.047	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	30	1.186.858	921.959	889.991	779.305
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	3.899.575	-	1.042.922	3.360.229
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**206.967.966**	**226.955.149**	**234.242.185**	**252.473.685**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	31	2.397.236	3.491.838	5.852.685	5.739.414
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	25	12.817.104	12.817.104	13.599.671	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	26	-	5.000.000	5.601.433	4.255.558
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και Δεδουλευμένα έξοδα	32	5.561.601	3.943.140	4.700.461	9.178.418
Κρατικές επιχορηγήσεις	33	2.175.538	2.517.708	2.517.708	2.517.708
Αναβαλλόμενο έσοδο	29	433.017	433.017	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**23.384.496**	**28.202.807**	**32.271.958**	**21.691.098**
Σύνολο υποχρεώσεων		**230.352.462**	**255.157.956**	**266.514.143**	**274.164.783**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**582.093.339**	**574.978.692**	**492.425.308**	**502.171.892**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Εισφορές από μετόχους	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Λοιπά συνολικά εισοδήματα	Σύνολο
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2015	**356.340.000**	**555**	**-**	**10.561**	**(128.344.007)**	**-**	**228.007.109**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) χρήσης, μετά από φόρους	**-**	-	**-**	**-**	**-**	(307.688)	**(307.688)**
(Ζημίες) περιόδου	-	-	-	-	(5.219.629)	-	(5.219.629)
Συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) για τη χρήση	**-**	**-**	**-**	**-**	**(5.219.629)**	**(307.688)**	**(5.527.317)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.470.040	-	-	-	-	-	3.470.040
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	(38.667)	-	(38.667)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2015	**359.810.040**	**555**	**-**	**10.561**	**(133.602.303)**	**(307.688)**	**225.911.165**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) χρήσης, μετά από φόρους	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**320.475**	**320.475**
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	32.867.425	-	32.867.425
Συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) για τη χρήση	**-**	**-**	**-**	**-**	**32.867.425**	**320.475**	**33.187.900**
Απορρόφηση Πύλος Τουριστική (Σημείωση 1)	(3.912.960)	203	28.108.640	18.585.355	(5.840.132)	-	36.941.106
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	24.083.160	-	-	-	-	-	24.083.160
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	(302.595)	-	(302.595)
Μεταφορά λόγω πώλησης οικοπέδου	-	-	(474.039)	-	474.039	-	-
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	**379.980.240**	**758**	**27.634.601**	**18.595.916**	**(106.403.566)**	**12.787**	**319.820.736**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) χρήσης, μετά από φόρους	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	(231.032)	**(231.032)**
Κέρδη περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	17.348.196	-	17.348.196
Συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) για τη χρήση	**-**	**-**	**-**	**-**	17.348.196	(231.032)	**17.117.164**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15.000.000	-	**-**	**-**	**-**	**-**	15.000.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	**-**	**-**	(197.023)	-	(197.023)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**394.980.240**	**758**	**27.634.601**	**18.595.916**	**(89.252.393)**	**(218.245)**	**351.740.877**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01 -31.12.2017	01.01 -31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**25.868.849**	**27.166.892**	**(7.411.261)**
Προσαρμογές για συμφωνία των καθαρών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες:				
Αποσβέσεις	8	10.731.239	10.513.201	10.456.445
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων, καθαρές	33	(417.214)	(2.517.708)	(2.517.708)
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου	9	(433.017)	(387.936)	-
Απομείωση συμετοχών	15	2.475.000	-	-
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	30	131.791	80.891	1.126.153
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	3.113.729	1.770.822	1.796.301
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10	(461.716)	(458.600)	(303.463)
Προβλέψεις		186.000	95.133	(30.236)
(Κέρδη)/ ζημιές από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία	20	(78.349)	88.784	(6.437)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	(11.599.441)	(2.248.175)	(7.193.232)
Κέρδη από εκποίηση ενσώματων παγίων	9	(25.429.512)	(29.692.361)	(25)
Ζημίες από πώληση πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρές	9	223.969	733.540	31.930
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		4.311.328	5.144.483	(4.051.533)
(Αύξηση)/ Μείωση:				
Αποθέματα	17	(15.069)	(22.860)	(315.086)
Εμπορικές απαιτήσεις	18	(165.787)	102.223	2.746.028
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	19	(358.880)	165.946	(118.094)
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	16	(6.562)	(13.379)	(9.903)
Αύξηση/ (Μείωση):			-	-
Εμπορικές υποχρεώσεις	31	(1.094.602)	(2.360.847)	113.271
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	32	1.176.130	(649.817)	(67.497)
Δεσμευμένες καταθέσεις	21	(621.380)	(48.620)	-
Αναβαλλόμενο έσοδο			6.500.000	-
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	27	37.424	43.469	25.000
Τόκοι καταβληθέντες		(2.864.338)	(1.753.022)	(1.776.818)
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	30	(130.723)	(60.660)	(1.107.189)
Ταμειακές εισροές/ (εκροές) από/ (για) λειτουργικές δραστηριότητες		267.541	7.046.916	(4.561.821)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες:				
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	12	(2.909.781)	(5.181.522)	(3.883.122)
Αγορές άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	13	(76.814)	(37.788)	(82.930)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		435.902	-	848.631
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5,18	5.900.000		4.880.000
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	20	7.072.001	7.316.988	4.187.000
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθεσίμων προς πώληση	20	(2.120)	(5.087.621)	(34.174.677)
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		187.914	323.528	303.463
Επιστροφή κρατικών επιχορηγήσεων	33	(14.386.130)	-	-
Απορρόφηση της Πύλος Τουριστική, καθαρή από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που αποκτήθηκαν		-	24.365	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	21	2.000.000	(2.000.000)	
Επενδύσεις σε θυγατρικές	15	-	(50.000)	(181.200)
Επένδυση σε κοινοπραξία	23	(300.000)	(23.000.000)	-
Ταμειακές εκροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(2.079.028)	(27.692.050)	(28.102.835)
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες:				
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού	26	(5.000.000)	(601.433)	1.345.875
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού	25	(9.480.890)	(10.263.457)	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	21	-	5.700.000	-
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα και εισφορές	22	14.802.977	23.780.565	(3.580.977)
Ταμειακές εισροές /(εκροές) από/(για) χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		322.087	18.615.675	(2.235.102)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) χρηματικών διαθεσίμων		(1.489.400)	(2.029.459)	(34.899.758)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		9.152.453	11.181.912	46.081.670
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		7.663.053	9.152.453	11.181.912

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εταιρεία ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία» ή «ΤΕΜΕΣ » είναι μια εταιρεία που ιδρύθηκε σύμφωνα με τους νόμους της Ελληνικής Δημοκρατίας στις 13 Οκτωβρίου 1997 από την οικογένεια Κωνσταντακόπουλου. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη και η λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων φιλοξενίας και αναψυχής στον τομέα του τουρισμού και της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Οι επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας περιλαμβάνουν τρεις βασικές κατηγορίες: (i) φιλοξενία και αναψυχή, (ii) οικιστική ανάπτυξη και πωλήσεις, (iii) ανάπτυξη νέων έργων και άλλων εκτάσεων και περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) καθώς και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 39060/01NT/B/97/184 και 122431301000 αντίστοιχα. Η διάρκεια ζωής της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει καθοριστεί να είναι πενήντα τρία (53) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της με πιθανή παράταση που επιτρέπεται κατόπιν απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Πύλος Τουριστική Α.Ε.: Στις 28 Δεκεμβρίου 2015, τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της Πύλος Τουριστική Α.Ε. (η «Πύλος Τουριστική» ήταν τότε ένας από τους μετόχους της Εταιρείας) αποφάσισαν να προτείνουν στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους τη συγχώνευση με απορρόφηση (εφεξής "Συγχώνευση") της Πύλος Τουριστική από την Εταιρεία. Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920, του Ν. 2166/1993 και τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονταν στη συμφωνία συγχώνευσης που υπογράφηκε μεταξύ των δύο εταιρειών την 1 Μαρτίου 2016. Η Συγχώνευση εγκρίθηκε, από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών στις 4 Μαΐου 2016, και από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού με την υπ. αριθμό 49998 28/07/2016 απόφαση, η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στις 22 Ιουλίου 2016. Ως αποτέλεσμα της Συγχώνευσης, η Εταιρεία απορρόφησε όλες τις δραστηριότητες της Πύλος Τουριστική στις 28 Ιουλίου 2016 και έκτοτε θεωρείται ως απόλυτη συνέχεια της Πύλος Τουριστική. Οι κύριες δραστηριότητες της Πύλος Τουριστική, κατά την ημερομηνία της συγχώνευσης, ήταν η επένδυση της στην ΤΕΜΕΣ και το χαρτοφυλάκιο γης.

Οι μέτοχοι της Πύλος Τουριστική κατά την ημερομηνία της Συγχώνευσης ήταν οι κύριοι Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος, Κωνσταντίνος Κωνσταντακόπουλος και Χρήστος Κωνσταντακόπουλος (αδελφοί Κωνσταντακόπουλοι).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993, η Πύλος Τουριστική απορροφήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «γραμμή- γραμμή» βάσει λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Για σκοπούς Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), μια τέτοια απορρόφηση αντιμετωπίζεται ως εισφορά σε είδος από τους μετόχους. Η ως άνω εισφορά συνίστατο σε ένα σύνολο κυρίως περιουσιακών στοιχείων (που δεν θεωρούνται ως επιχειρηματική δραστηριότητα) και σε ορισμένες υποχρεώσεις, επομένως αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους κατά στην εισφορά (κυρίως ακίνητα). Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις απορροφήθηκαν «γραμμή- γραμμή» στην κατάσταση οικονομικής θέσης σε εύλογη αξία, και το άθροισμα της εύλογης αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν, καταχωρήθηκε ως πίστωση στα ίδια κεφάλαια. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις λογιστικές αξίες και τις αντίστοιχες εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Πύλος Τουριστικής κατά την ημερομηνία απορρόφησης τους από την Εταιρεία καθώς επίσης καθώς και η σχετική υπεραξία που προέκυψε :

	Λογιστική αξία	Εύλογη αξία
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8.808.101	36.916.741
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.365	1.365
Αποθέματα	11.853	11.853
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	78.304	78.304
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	9.914	9.914
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40.491	40.491
Σύνολο Ενεργητικού	**8.950.028**	**37.058.668**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	117.562	117.562
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**117.562**	**117.562**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	**-**	**36.941.106**

Τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίστηκαν στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

Μετοχικό κεφάλαιο (Σημείωση 22)	(3.912.960)
Λοιπό τακτικό αποθεματικό	18.585.558
Σωρευμένες ζημιές	(5.840.132)
Εισφορές μετόχων	28.108.640
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**36.941.106**

Στα λοιπά αποθεματικά νόμων περιλαμβάνεται ποσό περίπου €18 εκατομμυρίων το οποίο αφορά το πλεόνασμα που προέκυψε από την εισφορά ακινήτων στην Εταιρεία, σε εύλογη αξία, από την Πύλος Τουριστική, σε προηγούμενες χρήσεις και με τις σωρευμένες ζημιές της Πύλος Τουριστικής κατά την ημέρα της απορρόφησης μεταφέρονται στην απορροφούσα εταιρεία σύμφωνα με τον Ν.2166/1993.

Ως αποτέλεσμα της ως προαναφερθείσας συγχώνευσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά €24.1 εκατομμύρια, ποσό το οποίο αντιπροσωπεύει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που κατείχε η Πύλος Τουριστική και οι οποίες ακυρώθηκαν με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης. Επίσης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό €20.2 εκατομμυρίων, που αντανακλά την αξία του μετοχικού κεφαλαίου της Πύλος Τουριστικής κατά την ημερομηνία της απορρόφησης. Η εναπομείνουσα υπεραξία των €28.1 εκατομμυρίων που προέκυψε από την εισφορά καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό «Εισφορές μετόχων», στα ίδια κεφάλαια.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας πριν και μετά την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης στις 28 Ιουλίου 2016:

	ΔΟΜΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ		**ΔΟΜΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ**	
Μέτοχος	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό συμμετοχής**
Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος	2.744.273	22.88%	2.972.719	25.06%
Κωνσταντίνος Κωνσταντακόπουλος	2.740.624	22.85%	2.962.351	24.97%
Χρήστος Κωνσταντακόπουλος	2.740.624	22.85%	2.962.351	24.97%
Πύλος Τουριστική Α.Ε.	802.332	6.69%	-	-
Fivedunes Limited	2.936.892	24.49%	2.936.892	24.76%
Advesel Ltd.	9.641	0.08%	9.641	0.08%
Corpesa Ltd.	9.641	0.08%	9.641	0.08%
Kalliodorian Ltd.	9.641	0.08%	9.641	0.08%
Σύνολο	**11.993.668**		**11.863.236**	

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. για τα έτη που έληξαν κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2015, 2016 και 2017 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 11, 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

Οι οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2015, 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 εκτός των κατωτέρω:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.
- Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών- περιουσιακά στοιχεία του προγράμματος που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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 1η Ιανουαρίου 2015 και, κατά συνέπεια, τα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και 2016, έχουν συμπεριληφθεί στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επίσης την κατάσταση οικονομικής θέσης στις 1η Ιανουαρίου 2015, ημερομηνία πρώτης υιοθέτησης των ΔΠΧΑ 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:

2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

(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 προηγουμένων ετών. 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) Εύλογη αξία παραγώγων και άλλων χρηματοοικονομικών μέσων / Λογιστική αντιστάθμισης

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση των κινδύνων που σχετίζονται με μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων. Η Εταιρεία τεκμηριώνει κατά την έναρξη της συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς και τους στόχους διαχείρισης κινδύνων και τη στρατηγική για την πραγματοποίηση των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Η Εταιρεία τεκμηριώνει επίσης την εκτίμησή της τόσο κατά την αρχή της αντιστάθμισης όσο και σε συνεχή βάση σχετικά με το κατά πόσο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε συναλλαγές αντιστάθμισης κινδύνου είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά για την αντιστάθμιση των μεταβολών των ταμειακών ροών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων. Όταν ένα μέσο αντιστάθμισης δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου, το μέσο αντιστάθμισης αποχαρακτηρίζεται. Η εύλογη αξία των παραγώγων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μοντέλα αποτίμησης από ανεξάρτητες βάσεις δεδομένων που ενσωματώνουν παραδοχές βασισμένες στις συνθήκες της αγοράς και επιβεβαιώνονται από ανεξάρτητες πηγές.

(δ) Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων βασιζόμενη σε συγκεκριμένες αναλύσεις στο ανοιχτό υπόλοιπο των πελατών της. Η Εταιρεία προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με το ύψος των επισφαλών απαιτήσεων βάσει της πιστωτικής πολιτικής και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

(ε) Προγράμματα συγκεκριμένων παροχών

Η παρούσα αξία των συνταξιοδοτικών παροχών των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών προσωπικού της Εταιρείας, βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται με τη χρήση αναλογιστικών μεθόδων και παραδοχών. Μία τέτοια αναλογιστική παραδοχή είναι και το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους της παροχής. Οι τυχόν αλλαγές στις παραδοχές αυτές θα επηρεάσουν το υπόλοιπο των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων.

Η Εταιρεία καθορίζει το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης στο τέλος κάθε χρήσης. Αυτό ορίζεται ως το επιτόκιο το οποίο θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ώστε να προσδιοριστεί η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να απαιτηθούν για την κάλυψη των υποχρεώσεων των συνταξιοδοτικών προγραμμάτων. Για τον καθορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το επιτόκιο των χαμηλού ρίσκου εταιρικών ομολογιών, τα οποία μετατρέπονται στο νόμισμα στο οποίο η υποχρέωση θα πληρωθεί, και των οποίων η ημερομηνία λήξης πλησιάζει εκείνη της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Άλλες σημαντικές παραδοχές των υποχρεώσεων συνταξιοδοτικών παροχών βασίζονται μερικώς στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς. Περαιτέρω πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημείωση 30.

(στ) Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

Η Εταιρεία έχει εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί την κρίση της καθώς και τις διαθέσιμες πληροφορίες από την νομική υπηρεσία της Εταιρείας προκειμένου να εκτιμήσει το πιθανό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων και να αξιολογήσει το πιθανό χρηματοοικονομικό άνοιγμα.

Εάν υπάρχει πιθανότητα αρνητικής έκβασης, και αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τότε η Εταιρεία προβαίνει στο σχηματισμό των απαραίτητων προβλέψεων. Οι προβλέψεις, όπου απαιτούνται, υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της διοίκησης για τη δαπάνη που θα χρειαστεί για την διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

(ζ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών ακινήτων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από όρους συμβολαίων/πραγματοποιθέντων συναλλαγών, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

(η) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να εκτιμηθεί κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

(θ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές 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 σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, 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 της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 35 των οικονομικών καταστάσεων.

(ι) 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 δύο 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 ότι είναι εσφαλμένες η εκτίμηση της διοίκησης για την χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μπορεί να επηρεαστεί.

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

(α) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση

Η Εταιρεία ακολουθεί τις οδηγίες του ΔΛΠ 39 προκειμένου να καθορίσει πότε μία χρηματοοικονομική επένδυση διαθέσιμη προς πώληση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης κατά την οποία η Εταιρεία αξιολογεί, μεταξύ άλλων, τη διάρκεια και το βαθμό κατά τον οποίο η εύλογη αξία της επένδυσης είναι μικρότερη από το κόστος της, καθώς και τη χρηματοοικονομική «υγεία» και το βραχυπρόθεσμο επιχειρηματικό μέλλον της, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων όπως οι επιδόσεις του κλάδου που δραστηριοποιείται, οι αλλαγές στην τεχνολογία και οι λειτουργικές και χρηματοδοτικές ταμειακές ροές της.

(β) Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά της στοιχεία, τις επενδύσεις της σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων της. Για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις αλλά και για να καθοριστούν οι μονάδες παραγωγής ταμειακών ροών απαιτείται η άσκηση κρίσης.

(γ)Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία καθορίζει εάν ένα περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, επένδυση σε ακίνητα ή απόθεμα ως εξής:

(iv) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία: Τα οικόπεδα και τα κτίρια που χρησιμοποιούνται κυρίως από ή για τις δραστηριότητες της Εταιρείας, ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.
(v) Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια, που δε χρησιμοποιούνται ουσιαστικά από ή για τις δραστηριότητες της Εταιρείας, αλλά κατέχονται κυρίως για μακροπρόθεσμες μισθώσεις, αύξηση κεφαλαίου ή για μελλοντική πώληση. Τα ακίνητα που κατέχονται επί του παρόντος με απροσδιόριστη χρήση, καθώς η διοίκηση δεν έχει αποφασίσει εάν το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από την Εταιρεία ή θα πωληθεί βραχυπρόθεσμα, θεωρούνται ότι κατέχονται για αύξηση κεφαλαίου και ταξινομούνται επίσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.
(vi) Απόθεμα: Τα επενδυτικά ακίνητα μεταφέρονται στα αποθέματα όταν αρχίζει η ανάπτυξη τους με σκοπό την πώληση τους.

(δ)Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, η Διοίκηση εκτιμά τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές από τα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία ή τη μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών και επιλέγει ένα κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο για να υπολογίσει την παρούσα αξία αυτών των ταμειακών ροών.

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 τις χρήσεις έως 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 1η Ιανουαρίου 2015 και, κατά συνέπεια, τα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και 2016, έχουν συμπεριληφθεί στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επίσης την κατάσταση οικονομικής θέσης κατά την 1η Ιανουαρίου 2015, ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ. Η Σημείωση 4 περιλαμβάνει τις λεπτομέρειες αναφορικά με την εφαρμογή των ΔΠΧΑ και τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν για τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων με βάσει της διατάξεις του Ν.4308/2014 σε ΔΠΧΑ
Η Εταιρεία εφάρμοσε το εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ» για την σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων. Με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 1, κατά την κατάρτιση των πρώτων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η Εταιρεία πρέπει να εφαρμόσει τα ΔΠΧΑ που είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία κλεισίματος των πρώτων οικονομικών καταστάσεων, για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται καθώς και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της ημερομηνίας μετάβασης (1η Ιανουαρίου 2015).

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, των συγκριτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016 και της 31ης Δεκεμβρίου 2015 καθώς και της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μετάβασης της 1ης Ιανουαρίου 2015.

Εξαιρέσεις κατά την πρώτη εφαρμογή

Το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ» παρέχει τη δυνατότητα ειδικά κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ να εφαρμοσθούν ορισμένες εξαιρέσεις από τις γενικές διατάξεις τους που απαιτούν αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Η Εταιρεία έχει κάνει χρήση της παρακάτω χρήσης :

Το ΔΠΧΑ- 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» δεν έχει εφαρμοστεί για αγορές θυγατρικών που θεωρούνται επιχειρήσεις βάσει ΔΠΧΑ ούτε για την απόκτηση συμμετοχών σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν πριν την 1η Ιανουαρίου 2015. Η χρήση αυτής της εξαίρεσης επιτρέπει να χρησιμοποιηθούν οι λογιστικές αξίες των αποκτώμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όπως είχαν καταχωρηθεί με βάση τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα ώς το τεκμαιρόμενο κόστος τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Μετά την ημερομηνία της απόκτησης, η επιμέτρηση των αποκτώμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων πραγματοποιείται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για αναγνώριση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ εξαιρούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε ή απέκλεισε οποιαδήποτε προηγούμενα αναγνωρισμένα ποσά ως αποτέλεσμα των απαιτήσεων αναγνώρισης των ΔΠΧΑ.

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

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα**

  Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης. Η διοίκηση της Εταιρείας σκοπεύει να εφαρμόσει το καινούριο πρότυπο κατά την απαιτούμενη ημερομηνία χωρίς αναπροσαρμογή της συγκριτικής πληροφόρησης, και η εκτίμηση για την επίδραση του καινούριου προτύπου αναμένονται ως ακολούθως:

  - Όσον αφορά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει η Εταιρεία, αυτά αναμένεται να συνεχίσουν να επιμετρούνται στην ίδια βάση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (αποσβέσιμο κόστος ή εύλογη αξία), συνεπώς δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού από την εφαρμογή του καινούργιου προτύπου.

  - Όσον αφορά τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αυτές δεν αναμένεται να επηρεαστούν σημαντικά καθότι οι νέες διατάξεις του ΔΠΧΑ 9 αφορούν κυρίως εκείνες τις υποχρεώσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες υποχρεώσεις.

  - Όσον αφορά τις νέες διατάξεις του ΔΠΧΑ 9 για την εφαρμογή της λογιστικής αντιστάθμισης, αυτές δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία λόγω της μη χρησιμοποίησης λογιστικής αντιστάθμισης.

  - Όσον αφορά το νέο μοντέλο αναγνώρισης προβλέψεων απομείωσης βάσει των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία θα εφαρμόσει την απλοποιημένη προσέγγιση και θα αναγνωρίσει αναμενώμενες πιστωτικές ζημιές για τις εμπορικές τους απαιτήσεις. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας, από την εφαρμογή των νέων διατάξεων δεν αναμένεται σημαντική αύξηση των αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

- **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.

Η Εταιρεία προέβη σε αξιολόγηση του ΔΠΧΑ 15 και εντόπισε τις ακόλουθες ροές εσόδων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15: (α) υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας και, (β) πώληση ακινήτων.

Η παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας αναμένεται να είναι η μόνη αναλαμβανόμενη υποχρέωση και η Εταιρεία έχει καθορίσει ότι το έσοδο θα αναγνωρίζεται κατά τη στιγμή παροχής της υπηρεσίας. Η Εταιρεία πουλάει επί του παρόντος ακίνητα (οικόπεδα) και η πώληση της περιουσίας αναμένεται να είναι η μόνη αναλαμβανόμενη υποχρέωση, ενώ η Εταιρεία έχει καθορίσει ότι η υποχρέωση ικανοποιείται τη στιγμή της μεταφοράς της κυριότητας. Για την άνευ όρων ανταλλαγή συμβολαίων, αυτό αναμένεται να συμβεί όταν μεταβιβαστούν οι νόμιμοι τίτλοι στον πελάτη. Για τις υπό όρους ανταλλαγές, αυτό αναμένεται να συμβεί όταν ικανοποιηθούν όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις. Ο καθορισμός της μεταφοράς την κυριότητας, τόσο για τις άνευ όρων όσο και για τις υπό όρους ανταλλαγές δεν αναμένεται να αλλάξουν με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15.

Οι απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 15 είναι πιο λεπτομερείς από ότι στο παρόν ΔΠΧΑ. Οι απαιτήσεις παρουσίασης, αντιπροσωπεύουν μια αλλαγή από την παρούσα πρακτική και αυξάνουν σημαντικά τον όγκο των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Αρκετές από τις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 είναι καινούργιες και η Εταιρεία έχει αξιολογήσει ότι η επίδραση ορισμένων εξ αυτών μπορεί να είναι σημαντική.

- **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 16: Μισθώσεις**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης του νέου προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις. Οι μελλοντικές υποχρεώσεις της Εταιρείας από λειτουργικές μισθώσεις παρουσιάζονται στη σημείωση 35 των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων.

- **ΔΠΧΑ 10 Οικονομικές καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. 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.

- **ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Η Διοίκηση της Εταιρείας εφαρμόζει ήδη αντίστοιχη πολιτική και συνεπώς εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **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.

- **ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)**
  Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. 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.

- **ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)**

  Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η διερμηνεία δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014-2016**, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 για το ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες για το οποίο επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Αυτή η ετήσια βελτίωση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.

  - ***ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες:*** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μίας επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία που κατέχεται από οντότητα η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων ή παρόμοια οικονομική οντότητα, δύναται να διενεργείται χωριστά για κάθε επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία, κατά την αρχική αναγνώριση.

- **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

  - ***ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:*** οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.
  - ***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.

- ***ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού:*** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

3.1. Επενδύσεις σε θυγατρικές και κοινοπραξίες

Οι επενδύσεις στις συνδεδεμένες επιχειρήσεις παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης της αποκτηθείσας συμμετοχής σε θυγατρική εταιρεία, σε κοινοπραξία μείον τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

3.2. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

3.3. 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 και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων μετατρέπονται με τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών της ημέρας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημέρας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια.

3.4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα, κτίρια, μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και έπιπλα. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, που κατέχονται με σκοπό τη λειτουργική χρήση τους ή για διοικητικούς σκοπούς, απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην αξία κτήσεως τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες, καταχωρούνται ως επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ή ως ξεχωριστό πάγιο, όπου θεωρείται πιθανόν ότι οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου στοιχείου. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση είναι πάγια που βρίσκονται υπό κατασκευή και αναγράφονται στο κόστος. Το κόστος περιλαμβάνει το κόστος κατασκευής, επαγγελματικές αμοιβές και άλλες άμεσες δαπάνες. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται, καθώς το πάγιο που αφορούν δεν είναι διαθέσιμο για χρήση.

Τα οικόπεδα δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Οι αποσβέσεις των άλλων ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

Κτίρια και τεχνικά έργα	50 έτη
Μηχανήματα – τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά Μέσα Επιβατικά	7 έως 10 έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων	15 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αναπροσαρμόζονται ανάλογα εάν κριθεί απαραίτητο.

Εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό του, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κέρδη ή ζημίες από την πώληση ενσωμάτων παγίων, καθορίζονται από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος και της λογιστικής τους καθαρής αξίας. Τα κέρδη ή οι ζημίες αυτές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.5. Κόστος Δανεισμού

Κόστος δανεισμού είναι το σύνολο των τόκων και άλλων δαπανών που πραγματοποιεί μια οικονομική οντότητα σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων. Κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου ενεργητικού παγίου ενεργητικού κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και μέχρι τα πάγια να καταστούν έτοιμα προς χρήση.

Έξοδα δανεισμού κεφαλαιοποιούνται αν τα κεφάλαια που αντλήθηκαν χρησιμοποιήθηκαν ειδικά για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων. Αν τα κεφάλαια αντλήθηκαν γενικά και χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων, το μέρος των εξόδων δανεισμού που κεφαλαιοποιείται καθορίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης επί του κόστους απόκτησης του παγίου. Τα υπόλοιπα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Ακίνητα τα οποία διακρατούνται προς το παρόν με απροσδιόριστη μελλοντική χρήση, καθώς η διοίκηση δεν έχει ακόμα αποφασίσει αν τα ακίνητα αυτά θα χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία θα πωληθούν βραχυπρόθεσμα, θεωρούνται ότι χρησιμοποιούνται για επένδυση κεφαλαίου και κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και όπου είναι εφαρμόσιμο και των εξόδων δανεισμού. Τα έξοδα δανεισμού κεφαλοποιούνται όταν είναι σε εξέλιξη η απόκτηση ή η κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου και παύουν όταν το ακίνητο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλονται εάν η ανάπτυξη του ακινήτου ανασταλεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία έχει επιλέξει να συνεχίζει να επιμετρά τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος μείον σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν σωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη 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 επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τα επενδυτικά ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στη χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως: α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για τη μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση για τη μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα, γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου για τη μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα και δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος για τη μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε άδειες και δικαιώματα λογισμικών προγραμμάτων ηλεκτρονικών υπολογιστών καθώς και σε κόστος αγοράς λογισμικού συμπεριλαμβανομένης κάθε δαπάνης που έχει πραγματοποιηθεί κατά την ανάπτυξη λογισμικού προκειμένου αυτό να τεθεί σε λειτουργική κατάσταση. Οι δαπάνες αυτές αποσβένονται βάσει της σταθερής μεθόδου κατά τη διάρκεια των εκτιμώμενων ωφέλιμων ζωών οι οποίες κυμαίνονται μεταξύ 5 με 10 έτη.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε ετήσια βάση τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για να διαπιστώσει εάν υπάρχουν πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Όταν προσδιορίζεται ότι η ανακτήσιμη αξία τους είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία τους, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης

Δαπάνες που απαιτούνται για την συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους ως έξοδα στις καταστάσεις αποτελεσμάτων.

3.8. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Με εξαίρεση την υπεραξία και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, τα οποία ελέγχονται για απομείωση σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή μεταβολές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Η εύλογη αξία μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας κανονικής συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι ζημιές απομείωσης που καταχωρήθηκαν σε προηγούμενα έτη, εκτός από αυτές που σχετίζονται με υπεραξία, αναστρέφονται μόνο όταν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι οι υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού έχουν μεταβληθεί. Υπό αυτές τις συνθήκες, η σχετική αναστροφή αναγνωρίζεται ως έσοδο. Η λογιστική αξία ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί.

3.9. Χρηματοοικονομικά Μέσα

3.9.α. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ανάλογα με την φύση και τα χαρακτηριστικά τους σε μία από τις κάτωθι τέσσερις κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων
- Δάνεια και απαιτήσεις,
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση
- Διακρατούμενες έως την λήξη επενδύσεις

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους η οποία αποτελεί συνήθως το κόστος απόκτησης πλέον, στις περιπτώσεις των επενδύσεων που δεν αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, των άμεσων δαπανών συναλλαγής. Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο.

Η κατηγοριοποίηση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται μετά την αρχική αναγνώριση και όπου επιτρέπεται, επανεξετάζεται περιοδικά.

i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς εάν έχουν αποκτηθεί με σκοπό την ρευστοποίησή τους στο άμεσο μέλλον καθώς και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Κέρδη ή ζημίες από επενδύσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

ii) Απαιτήσεις και δάνεια

Οι απαιτήσεις και τα δάνεια είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές. Τα στοιχεία αυτά αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με βάση την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη και ζημίες καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν τα δάνεια και οι απαιτήσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς επίσης και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται και επιμετρώνται στην αξία του αρχικού τιμολογίου μείον απομείωση για τυχόν μην ανακτήσιμα ποσά. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις σχηματίζεται όταν η είσπραξή θεωρείται πλέον αβέβαιη. Η πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις επιβαρύνει την κατάσταση αποτελεσμάτων. Οι επισφαλείς απαιτήσεις διαγράφονται με μείωση της ήδη σχηματισθείσας πρόβλεψης.

iii) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση:

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είναι ταξινομημένα ως διαθέσιμα προς πώληση ή δε είναι ταξινομημένα σε καμία από τις δύο προηγούμενες κατηγορίες. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση επιμετρώνται σε εύλογη αξία με τυχόν κέρδη ή ζημιές να καταχωρούνται ως ξεχωριστό κονδύλι στα ίδια κεφάλαια μέχρι να απαναγνωριστεί η επένδυση ή μέχρι να καθοριστεί ότι η επένδυση έχει απομειωθεί, στιγμή κατά την οποία τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες που έχουν καταχωρηθεί προηγουμένως στα ίδια κεφάλαια, καταχωρούνται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών). Η εύλογη αξία των επενδύσεων που εμπορεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά προκύπτει από την σχετική χρηματιστηριακή αξία τους κατά την ημερομηνία κλεισίματος. Για τις επενδύσεις που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση σχετικές τεχνικές αποτίμησης.

iv) Διακρατούμενες έως την λήξη επενδύσεις:

Μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία με συγκεκριμένες ή καθορισμένες ημερομηνίες λήξης κατηγοριοποιούνται ως διακρατούμενα έως την λήξη, όταν η Εταιρεία έχει την πρόθεση και ικανότητα να τα διακρατήσει έως την λήξη τους. Μετά την αρχική τους αναγνώριση οι διακρατούμενες έως την λήξη επενδύσεις επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον τυχόν απομείωση τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία για τα οποία δε μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα η εύλογη αξία τους, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τυχόν απομείωση σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το ΔΛΠ 39.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (ή κατά περίπτωση το μέρος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή το μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού) από-αναγνωρίζονται όταν:

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει.

- Η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό την μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης. Η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου. Όπου η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή η οποία έχει τη μορφή εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου στοιχείου αποτιμάται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ του αρχικού υπολοίπου του στοιχείου ενεργητικού και του μέγιστου ποσού που μπορεί η Εταιρεία να κληθεί να καταβάλλει. Όταν η συνεχιζόμενη συμμετοχή είναι υπό την μορφή δικαιωμάτων αγοράς και/ή πώλησης επί του στοιχείου ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένων και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), ο βαθμός συνεχιζόμενης εμπλοκής της Εταιρείας είναι η αξία του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που δύναται η Εταιρεία να επαναγοράσει, με εξαίρεση την περίπτωση ενός δικαιώματος πώλησης του στοιχείου το οποίο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, όπου η συνεχιζόμενη συμμετοχή της Εταιρείας περιορίζεται στην χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου στοιχείου και την τιμή άσκησης του δικαιώματος.

Απομείωση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

(i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος :

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχουν υποστεί απομείωση

(ii) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση :

Στην περίπτωση μετοχών εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας τους, σε σχέση με το κόστος κτήσεως τους, λαμβάνεται υπόψη για το εάν οι μετοχές αυτές έχουν απομειωθεί. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημιά - που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας μείον, προγενέστερες ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα για το συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό στοιχείο, μεταφέρονται από τα ίδια κεφάλαια και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών).

3.9.β. Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 39 ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια και υποχρεώσεις, ή ως παράγωγα σχεδιασμένα για αντιστάθμιση ταμειακών ροών, ανάλογα με την περίπτωση. Η Εταιρεία καθορίζει την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατά την αρχική αναγνώριση. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, στην περίπτωση των δανείων και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται επίσης και τα άμεσα καταλογιστέα έξοδα.

Όλα τα δάνεια και οι υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, που είναι η εύλογη αξία του τιμήματος που λαμβάνεται χωρίς τα έξοδα έκδοσης που σχετίζονται με το δανεισμό. Μετά την αρχική αναγνώριση, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα κέρδη ή οι ζημιές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων είτε μέσω της απόσβεσης είτε όταν οι υποχρεώσεις αυτές διαγράφονται.

Παύση αναγνώρισης

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παύουν να αναγνωρίζονται, και μόνον όταν, εξοφλούνται, εκπληρώνονται, ακυρώνονται ή εκπνέουν. Όταν μια υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση ανταλλάσσεται μεταξύ υφιστάμενου οφειλέτη και δανειστή χρεωστικών τίτλων, με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, η διαφορά μεταξύ της λογιστικών αξιών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην οικονομική θέση εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

3.10. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων

Στα πλαίσια της διαχείρισης κινδύνου, η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μεταβλητότητα των επιτοκίων. Αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία συμβάσεως και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογή τους αξία. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων αναγνωρίζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είτε στην κατάσταση αποτελεσμάτων είτε στα λοιπά εισοδήματα/ (ζημίες), ανάλογα με το κατά πόσο το παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο πληροί τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων και, εφόσον αυτό ισχύει, ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου αντιστάθμισης. Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί αυτά τα παράγωγα ως αντιστάθμιση συγκεκριμένου κινδύνου συνδεδεμένου με αναγνωρισμένο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή παθητικού ή μια συναλλαγή που είναι πολύ πιθανό να πραγματοποιηθεί (αντιστάθμιση μελλοντικών ταμειακών ροών- cash flow hedge).

Η Εταιρεία καταγράφει κατά την ημερομηνία συναλλαγής τη σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης καθώς και το σκοπό διαχείρισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Η Εταιρεία καταγράφει επίσης, τόσο κατά τη δημιουργία της συναλλαγής αντιστάθμισης όσο και στη συνέχεια, το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Τα χρηματοοικονομικά παράγωγα τα οποία χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση κινδύνου συμπεριλαμβάνουν συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps).

Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στις εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είτε στην κατάσταση αποτελεσμάτων είτε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές), ανάλογα με το εάν τα παράγωγα έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης. Η Εταιρεία ταξινομεί συγκεκριμένα παράγωγα στις εξής κατηγορίες:

(α) Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας όταν χρησιμοποιούνται έναντι μεταβολών στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή εταιρικής δέσμευσης (fair value hedges).

(β) Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών όταν χρησιμοποιούνται έναντι της διακύμανσης των ταμειακών ροών σε σχέση με ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή σε σχέση με το συναλλαγματικό κίνδυνο μίας εταιρικής δέσμευσης (cash flow hedges).

Η Εταιρεία τεκμηριώνει κατά την έναρξη της συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς και τους στόχους διαχείρισης κινδύνου και τη στρατηγική ανάληψης διαφόρων συναλλαγών αντιστάθμισης. Η Εταιρεία επίσης τεκμηριώνει την αξιολόγηση

της, τόσο στην έναρξη της αντιστάθμισης, όσο και σε συνεχή βάση, εάν τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε συναλλαγές αντιστάθμισης είναι εξαιρετικά αποτελεσματικά στην αντιστάθμιση των μεταβολών στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντισταθμιζόμενων στοιχείων.

Αντιστάθμιση μελλοντικών ταμειακών ροών

Το μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται στα λοιπά εισοδήματα /(ζημιές). Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από μεταβολές στην εύλογη αξία που αναλογεί στη μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στη κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)». Τα συσσωρευμένα ποσά στα ίδια κεφάλαια ανακυκλώνονται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)» στις περιόδους όπου το αντικείμενο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν δηλαδή λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Όταν ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης ταμειακών ροών λήξει, πουληθεί, ή πλέον δεν πληροί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που υπάρχουν στα ίδια κεφάλαια παραμένουν εκεί έως ότου η προβλεπόμενη συναλλαγή αναγνωριστεί τελικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)». Στην περίπτωση που δεν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη συναλλαγή, η λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων διακόπτεται και τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που βρίσκονται στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)».

Παράγωγα προς πώληση

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, αναγνωρίζονται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.11. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες σχετίζονται με την επιδότηση των ενσώματων παγίων στοιχείων αναγνωρίζονται όταν υπάρχει εύλογη εξασφάλιση ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ότι η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με τους όρους και τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί για την καταβολή τους. Όταν οι κρατικές επιχορηγήσεις σχετίζονται με ένα περιουσιακό στοιχείο, η εύλογη αξία πιστώνεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σαν αναβαλλόμενα έσοδα και μεταφέρεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με ισόποσες ετήσιες δόσεις με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Όταν η επιχορήγηση σχετίζεται με δαπάνη, αναγνωρίζεται σαν έσοδο στην διάρκεια της χρήσεως που απαιτείται για την αντιστοίχιση της επιχορήγησης σε συστηματική βάση στις δαπάνες για τις οποίες προορίζεται να αποζημιώσει. Οι αποσβέσεις επιχορηγήσεων εμφανίζονται στα «Λοιπά Έσοδα» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.12. Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν εμπορεύματα, πρώτες και βοηθητικές ύλες, αναλώσιμα υλικά, ανταλλακτικά και είδη συσκευασίας. Επιπλέον, στα αποθέματα περιλαμβάνονται οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους.

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης τους από τα επενδυτικά ακίνητα. 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. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα η βραδέως κινούμενα η Εταιρεία προβαίνει σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο FIFO.

Τα οικόπεδα που προορίζονται για ανάπτυξη από την Εταιρεία (ενδεικτικά για την κατασκευή πολυτελών κατοικιών) και μεταγενέστερη πώληση τους μεταφέρονται από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα όταν συντελείται αλλαγή στη χρήση τους και πλέον προορίζονται για ανάπτυξη και πώληση.

3.13. 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. Οι δεσμευμένες καταθέσεις περιλαμβάνουν καταθέσεις ως εγγύηση για δανειακές συμβάσεις.

3.14. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στον λογαριασμό «Υπέρ το άρτιο» στα Ίδια Κεφάλαια. 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.

3.15. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανή μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη και το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία. Όταν η Εταιρεία αναμένει μια πρόβλεψη να καλυφθεί με αποζημίωση, π.χ. από ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, και υπάρχει απόλυτη βεβαιότητα για την είσπραξη της τότε η συγκεκριμένη αποζημίωση καταχωρείται ως ξεχωριστή απαίτηση.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.16. Διανομή Μερίσματος

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως υποχρέωση κατά τη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του μερίσματος από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.17. Φορολογία Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Οι φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τους φόρους εισοδήματος της τρέχουσα χρήσης με βάση τα κέρδη της Εταιρείας, όπως προσαρμόζονται στην δήλωση 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.
- Αναφορικά με τις προσωρινές φορολογικές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς εταιρείες και συμμετοχές σε κοινοπραξίες εκτός όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

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.
- Αναφορικά με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναγνωρίζεται απαίτηση από αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

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.

3.18. Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής: Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, που μεταφέρουν στην Εταιρεία ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από την κυριότητα του μισθωμένου στοιχείου, κεφαλαιοποιούνται κατά την έναρξη της μίσθωσης στην εύλογη αξία του μίσθιου ή, εάν είναι μικρότερη, στην παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων. Οι πληρωμές για χρηματοδοτικές μισθώσεις επιμερίζονται μεταξύ των χρηματοοικονομικών εξόδων και της μείωσης της χρηματοδοτικής υποχρέωσης ώστε να επιτευχθεί ένα σταθερό επιτόκιο στο εναπομείναν υπόλοιπο της υποχρέωσης.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα χρεώνονται απευθείας στα αποτελέσματα. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου περιλαμβάνονται στις λειτουργικές μισθώσεις. Τα λειτουργικά μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής: Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το έσοδο καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.19. Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές αποχώρησης προς το προσωπικό), σε χρήμα και σε είδος, αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό, καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, το υπερβάλλον ποσό αναγνωρίζεται ως στοιχείο του ενεργητικού (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προκαταβολή αυτή είναι ανακτήσιμη

Προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων παροχών

Η Εταιρεία συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι καταβολές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Η Εταιρεία έχει προγράμματα καθορισμένων παροχών και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρεία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο.

(α) Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι και οι εργάτες δικαιούνται αποζημίωση λόγω αποχώρησης σε περίπτωση συνταξιοδότησης, με το ποσό της πληρωμής να ποικίλλει ανάλογα με την αποζημίωση και το χρόνο υπηρεσίας του εργαζομένου ή του εργάτη. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο ίδιο νόμισμα με τις πληρωμές των εισφορών και έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, το οποίο αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις συνταξιοδοτικές παροχές (εκτός αν έχει ήδη συμπεριληφθεί στο κόστος κάποιου περιουσιακού στοιχείου) αντιπροσωπεύει την αύξηση της σχετικής υποχρέωσης όπως αυτή προκύπτει από την απασχόληση των εργαζόμενων την τρέχουσα περίοδο, τις περικοπές των καθορισμένων παροχών και τους διακανονισμούς.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα ίδια κεφάλαια στη κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών) κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(β) Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο κρατικό ασφαλιστικό φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από την Εταιρεία. Κατά την συνταξιοδότηση το ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Οι εν λόγω εισφορές αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες και τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση. Οι εισφορές στα συνταξιοδοτικά ταμεία για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανήλθαν σε € 3.572.150, € 3.402.494 και €3.227.119, αντίστοιχα (Σημ. 7).

Παροχές για την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται από την Εταιρεία όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως ή όταν ο εργαζόμενος αποχωρήσει οικειοθελώς με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές νωρίτερα από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και (β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης.

3.20. Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται σύμφωνα με την αυτοτέλεια των χρήσεων και αναγνωρίζεται στο βαθμό που είναι πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής στην Εταιρεία και συνεπώς τα έσοδα μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έσοδα επιμετρώνται στην εύλογη αξία του τιμήματος που λήφθηκε ή πρόκειται να ληφθεί, λαμβάνοντας υπόψη τους συμβατικούς όρους πληρωμής, εξαιρώντας τους φόρους ή τα τέλη. Η Εταιρεία έχει καταλήξει ότι είναι ο συμβαλλόμενος σε όλες τις ρυθμίσεις εσόδων από τη στιγμή που είναι ο πρωταρχικός υπόχρεος σε όλες τις ρυθμίσεις εσόδου, έχει εύρος τιμών και επιπλέον είναι εκτεθειμένος στο ρίσκο αποθήκευσης, καθώς και στον πιστωτικό κίνδυνο.

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του τιμήματος που έχει ληφθεί ή θα ληφθεί από παρεχόμενες υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής, υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών, πωλήσεις αγαθών, ενοικιάσεις καθώς και πωλήσεις ακινήτων καθαρά από φόρους προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ), επιστροφές και εκπτώσεις.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται πιο συγκεκριμένα ως εξής:

Υπηρεσίες φιλοξενίας και ψυχαγωγίας: Τα έσοδα από υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες.

Πώληση αγαθών*:* Τα έσοδα από πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη των προϊόντων, η Εταιρεία έχει μεταφέρει τα προϊόντα στον πελάτη, τα αγαθά αυτά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή και η είσπραξη της απαίτησης είναι λογικά εξασφαλισμένη.

Πώληση ακινήτων: Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις όταν έχει υπογραφεί η τελική σύμβαση και ο τίτλος μεταφέρεται στον δικαιούχο. 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.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο όπου η έκπτωση κατανέμεται σαν έσοδο από τόκους.

Μερίσματα: Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσης εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων αναγνωρίζονται όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.

Υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών: Τα έσοδα από τις υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχεται η υπηρεσία.

Έσοδα ενοικίων: Τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από λειτουργικά μισθώματα σε επενδύσεις ακινήτων λογιστικοποιούνται με την μέθοδο σταθερής απόσβεσης, σε σχέση με τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός από ενδεχόμενα έσοδα ενοικίων που αναγνωρίζονται όταν προκύπτουν. Τα αρχικά άμεσα κόστη, που προκύπτουν από τη διαπραγμάτευση και την σύναψη της λειτουργικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, στην ίδια βάση με το έσοδο μίσθωσης. Η διάρκειά της είναι η μη ακυρώσιμη περίοδος της μίσθωσης, με οποιαδήποτε περεταίρω διάρκεια για την οποία ο μισθωτής έχει την επιλογή να συνεχίσει τη μίσθωση, όπου στην αρχή της μίσθωσης, η Εταιρεία είναι βέβαιος ότι θα ασκήσει αυτή την επιλογή. Τα ποσά που εισπράττονται από τους μισθωτές για την λύση των μισθώσεων ή ως αποζημιώσεις για φθορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, όταν προκύπτει το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.21. 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 στον 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 επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός συμμετέχοντα στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου σε υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του.

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 οικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιείται εντός της ιεραρχίας εύλογης αξίας. Αυτό περιγράφεται, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό 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 οικονομικές 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 1η Ιανουαρίου 2015, στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016 και στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015 και 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.

Συμφωνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης την 1 Ιανουαρίου 2015 (ημερομηνία μετάβασης σε ΔΠΧΑ)

	Σημ.	ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 1/1/2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Α	439.672.388	(24.944.965)	414.727.423
Επενδύσεις σε ακίνητα	Α	-	25.439.748	25.439.748
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Β	7.915.135	(7.726.204)	188.931
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρίες		11.246.731	(7.223.920)	4.022.811
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		-	202.176	202.176
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**458.834.254**	**(14.253.165)**	**444.581.089**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	Δ	1.329.021	(182.643)	1.146.378
Δεσμευμένες καταθέσεις	Ε	-	5.700.000	5.700.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		3.580.734	-	3.580.734
Λοιπές απαιτήσεις	Ε	6.595.166	(5.514.893)	1.080.273
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		1.748	-	1.748
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		46.081.670	-	46.081.670
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**57.588.339**	**2.464**	**57.590.803**
Σύνολο ενεργητικού		**516.422.593**	**(14.250.701)**	**502.171.892**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο		356.340.000	-	356.340.000
Τακτικό αποθεματικό		555	-	555
Αποθεματικά	Ζ	111.314.268	(111.303.707)	10.561
Αποτελέσματα εις νέο		(116.940.108)	(11.403.899)	(128.344.007)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**350.714.715**	**(122.707.606)**	**228.007.109**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια		146.332.144	-	146.332.144
Λοιπές προβλέψεις		-	1.380.500	1.380.500
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	100.621.507	100.621.507
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Η	779.305	-	779.305
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Γ	-	3.360.229	3.360.229
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**147.111.449**	**105.362.236**	**252.473.685**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές υποχρεώσεις	Θ	7.493.558	(1.754.144)	5.739.414
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	Ι	-	4.255.558	4.255.558
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	Θ,Ι	11.102.871	(1.924.453)	9.178.418
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	2.517.708	2.517.708
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**18.596.429**	**3.094.669**	**21.691.098**
Σύνολο υποχρεώσεων		**165.707.878**	**108.456.905**	**274.164.783**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**516.422.593**	**(14.250.701)**	**502.171.892**

Συμφωνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης για την χρήση που έληξε στις 31.12.2015

	Σημ.	ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 31/12/2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Α	434.832.851	(27.052.236)	407.780.615
Επενδύσεις σε ακίνητα	Α	-	27.516.362	27.516.362
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Β	4.508.059	(4.299.301)	208.758
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρίες		11.225.757	(7.021.746)	4.204.011
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Μ	2.812.079	(205.439)	2.606.640
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**453.378.746**	**(11.062.360)**	**442.316.386**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	Δ	1.562.943	(101.479)	1.461.464
Δεσμευμένες καταθέσεις	Ε	-	5.700.000	5.700.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		932.107	335	932.442
Προπληρωμένα έξοδα		212.553	(212.553)	-
Λοιπές απαιτήσεις	Ε	6.460.920	(5.262.553)	1.198.367
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	Λ	29.638.947	(4.210)	29.634.737
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		11.181.912	-	11.181.912
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		49.989.382	119.540	50.108.922
Σύνολο ενεργητικού		**503.368.128**	**(10.942.820)**	**492.425.308**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο		359.810.040	-	359.810.040
Τακτικό αποθεματικό		555	-	555
Αποθεματικά	Ζ	111.314.247	(111.303.686)	10.561
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	(307.688)	(307.688)
Αποτελέσματα εις νέο		(130.348.336)	(3.253.967)	(133.602.303)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**340.776.506**	**(114.865.341)**	**225.911.165**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια		132.757.475	(25.002)	132.732.473
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-	25.000	25.000
Λοιπές προβλέψεις		-	1.448.000	1.448.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	98.103.799	98.103.799
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Η	889.991	-	889.991
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Γ	-	1.042.922	1.042.922
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**133.647.466**	**100.594.719**	**234.242.185**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές υποχρεώσεις	Θ	5.678.870	173.815	5.852.685
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση		13.599.669	2	13.599.671
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	Ι	-	5.601.433	5.601.433
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	Θ,Ι	9.665.617	(4.965.156)	4.700.461
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	2.517.708	2.517.708
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**28.944.156**	**3.327.802**	**32.271.958**
Σύνολο υποχρεώσεων		**162.591.622**	**103.922.521**	**266.514.143**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**503.368.128**	**(10.942.820)**	**492.425.308**

Συμφωνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης για την χρήση που έληξε στις 31.12.2016

	Σημ.	ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 31/12/2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Α	435.918.658	(373.962)	435.544.696
Επενδύσεις σε ακίνητα	Α	-	29.775.616	29.775.616
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Β	1.095.753	(915.386)	180.367
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρίες		64.742.162	(30.021.746)	34.720.416
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες		-	23.000.000	23.000.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Μ	3.275.456	(82.544)	3.192.912
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Γ		4.526.713	4.526.713
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**505.032.029**	**25.908.691**	**530.940.720**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	Δ	1.605.092	(96.753)	1.508.339
Δεσμευμένες καταθέσεις	Ε	-	2.048.620	2.048.620
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		2.569.192	(8.121)	2.561.071
Προπληρωμένα έξοδα		272.359	(272.359)	-
Λοιπές απαιτήσεις	Ε	2.717.511	(1.721.832)	995.679
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	Λ	27.767.180	4.630	27.771.810
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		9.152.453	-	9.152.453
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**44.083.787**	**(45.815)**	**44.037.972**
Σύνολο ενεργητικού		**549.115.816**	**25.862.876**	**574.978.692**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο		379.980.240	-	379.980.240
Τακτικό αποθεματικό		-	758	758
Εισφορές από μετόχους		-	27.634.601	27.634.601
Αποθεματικά	Ζ	129.900.671	(111.304.755)	18.595.916
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	12.787	12.787
Αποτελέσματα εις νέο		(116.187.471)	9.783.905	(106.403.566)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**393.693.440**	**(73.872.704)**	**319.820.736**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια		123.320.058	(68.475)	123.251.583
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-	68.469	68.469
Λοιπές προβλέψεις		428.000	1.020.000	1.448.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	95.586.091	95.586.091
Αναβαλλόμενο έσοδο		5.679.047	-	5.679.047
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Η	921.959	-	921.959
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**130.349.064**	**96.606.085**	**226.955.149**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές υποχρεώσεις	Θ	3.499.914	(8.076)	3.491.838
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση		12.817.097	7	12.817.104
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	Ι	-	5.000.000	5.000.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα Έξοδα	Θ,Ι	8.756.301	(4.813.161)	3.943.140
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	2.517.708	2.517.708
Αναβαλλόμενο έσοδο	Γ	-	433.017	433.017
Σύνολο υραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**25.073.312**	**3.129.495**	**28.202.807**
Σύνολο υποχρεώσεων		**155.422.376**	**99.735.580**	**255.157.956**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**549.115.816**	**25.862.876**	**574.978.692**

Συμφωνία Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων για την χρήση που έληξε στις 31.12.2015

	Σημ.	ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 31/12/2015
Κύκλος εργασιών	Ξ	43.502.881	(6.765.315)	36.737.566
Κόστος Πωληθέντων	Β, Ξ	(43.604.522)	6.378.985	(37.225.537)
Μικτό αποτέλεσμα		**(101.641)**	**(386.330)**	**(487.971)**
Έσοδα από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	Ξ	-	7.274.561	7.274.561
Κόστος πωληθέντων		-	(81.329)	(81.329)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	**7.193.232**	**7.193.232**
Λοιπά συνήθη έσοδα		952.659	2.040.329	2.992.988
Έξοδα διοίκησης	Β	(8.042.788)	(2.447.145)	(10.489.933)
Έξοδα διάθεσης		(4.115.692)	(503.246)	(4.618.938)
Λοιπα έξοδα και ζημιες	Ν	(546.435)	417.686	(128.749)
Απομείωση περιουσιακών στοιχείων		(348.767)	348.767	-
Λοιπά έσοδα και κέρδη	Ο	269.495	(269.495)	-
Λειτουργικό κέρδος/ (ζημία)		**(11.933.169)**	**6.393.798**	**(5.539.371)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Μ, Ν	301.760	40.337	342.097
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Μ, Ν	(1.776.818)	(437.169)	(2.213.987)
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**(13.408.227)**	**5.996.966**	**(7.411.261)**
Φόρος εισοδήματος	Γ	-	2.191.632	2.191.632
Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους		**(13.408.227)**	**8.188.598**	**(5.219.629)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Καθαρή κίνηση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων		-	(361.124)	(361.124)
Φόρος εισοδήματος		-	104.726	104.726
Λοιπές συνολικές ζημίες που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**(256.398)**	**(256.398)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Αναλογιστικές ζημιές		-	(72.239)	(72.239)
Φόρος εισοδήματος		-	20.949	20.949
Καθαρές λοιπές συνολικές ζημίες που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**(51.290)**	**(51.290)**
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης μετά από φόρους		**-**	**(307.688)**	**(307.688)**
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) μετά από φόρους		**(13.408.227)**	**7.880.910**	**(5.527.317)**

Συμφωνία Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων για την χρήση που έληξε στις 31.12.2016

	Σημ.	ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 31/12/2016
Κύκλος εργασιών	Ξ	42.726.125	(1.223.992)	41.502.133
Κόστος πωληθέντων	Β, Ξ	(42.051.067)	3.685.570	(38.365.497)
Μικτό αποτέλεσμα		**675.058**	**2.461.578**	**3.136.636**
Έσοδα από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	Ξ	-	2.287.821	2.287.821
Κόστος πωληθέντων		-	(39.646)	(39.646)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων		**-**	**2.248.175**	**2.248.175**
Λοιπά συνήθη έσοδα		5.791.510	33.368.138	39.159.648
Έξοδα διοίκησης	Β	(11.527.342)	1.216.228	(10.311.114)
Έξοδα διάθεσης		(4.141.355)	(531.280)	(4.672.635)
Λοιπά έξοδα Και ζημιες	Ν	(1.872.447)	676.513	(1.195.934)
Απομείωση περιουσιακών στοιχείων		(1.081)	1.081	-
Λοιπά έσοδα και κέρδη	Ο	32.418.756	(32.418.756)	-
Λειτουργικό κέρδος/ (ζημία)		**21.343.099**	**7.021.677**	**28.364.776**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Μ, Ν	323.528	278.622	602.150
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Μ, Ν	(1.665.321)	(134.713)	(1.800.034)
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**20.001.306**	**7.165.586**	**27.166.892**
Φόρος εισοδήματος	Γ	-	5.700.533	5.700.533
Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους		**20.001.306**	**12.866.119**	**32.867.425**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Καθαρή κίνηση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων		-	445.310	445.310
Φόρος εισοδήματος		-	(129.140)	(129.140)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**316.170**	**316.170**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Αναλογιστικά κέρδη		-	6.063	6.063
Φόρος εισοδήματος		-	(1.758)	(1.758)
Καθαρές λοιπά συνολικά εισοδήματα που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**4.305**	**4.305**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		**-**	**320.475**	**320.475**
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) μετά από φόρους		**20.001.306**	**13.186.594**	**33.187.900**

Σημειώσεις για την συμφωνία κατάστασης οικονομικής θέσης 1 Ιανουαρίου 2015, 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016 και της κατάστασης συνολικών εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016:

Α. Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία / Επενδύσεις σε Ακίνητα

Το 2014, η ΤΕΜΕΣ απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Nefertia, εταιρεία που έχει ιδρυθεί στην Κύπρο και κατέχει επενδύσεις σε ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας. Η Εταιρεία χρησιμοποίησε την εξαίρεση σύμφωνα με ΔΠΧΑ 1 "Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ" και δεν εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων" για αυτή την εξαγορά, καθώς αυτή συνέβη πριν την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2015. Συνεπώς, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν με την εξαγορά της Nefertia, αναγνωρίστηκαν στη λογιστική αξία, όπως αντικατοπτρίζεται στα βιβλία της από την ημερομηνία αυτή. Η διαφορά που προέκυψε μεταξύ του τιμήματος και της αξίας του ακινήτου, η οποία ταξινομήθηκε στα Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τα ΕΛΠ, ύψους περίπου € 7,1 εκατ καταχωρήθηκε στα ίδια κεφάλαια την 1η Ιανουαρίου 2015.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993, η Πύλος Τουριστική απορροφήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «γραμμή- γραμμή» βάσει λογιστικών αξιών. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, μια τέτοια απορρόφηση αντιμετωπίζεται ως εισφορά σε είδος και τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις ενσωματώθηκαν «γραμμή- γραμμή» σε εύλογη αξία, ενώ το άθροισμα της εύλογης αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν, καταχωρήθηκε ως πίστωση στην καθαρή θέση.

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, τα επενδυτικά ακίνητα συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία πληρούσαν τα κριτήρια αναγνώρισης ως επενδυτικά ακίνητα βάσει των ΔΠΧΑ αναταξινομήθηκαν από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα.

Β. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Το μεγαλύτερο μέρος των άυλων περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τα ΕΛΠ, αφορούσε προ-λειτουργικά και άλλα κεφαλαιοποιημένα κόστη τα οποία δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις για αναγνώριση ως άυλα περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Συνεπώς, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, αυτά τα κόστη διαγράφηκαν στις αντίστοιχες περιόδους που δημιουργήθηκαν. Η απόσβεση αυτών των κεφαλαιοποιημένων εξόδων σύμφωνα με τα ΕΛΠ που διατέθηκαν στο κόστος πωλήσεων και στα γενικά και διοικητικά έξοδα ύψους € 3,4 εκατ., αναστράφηκε για τους σκοπούς των ΔΠΧΑ.

Επιπλέον, τα κεφαλαιοποιηθέντα κόστη τα οποία αναγνωρίστηκαν και ως άυλα περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τα ΕΛΠ, αναταξινομήθηκαν και απεικονίστηκαν ως έκπτωση από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας.

Γ. Αναβαλλόμενος φόρος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 , η αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ή υποχρέωσης ήταν προαιρετική. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τον νόμιμο φορολογικό συντελεστή. Περισσότερες λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 11.

Δ. Αποθέματα

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, οι προκαταβολές σε προμηθευτές συμπεριλήφθηκαν στα αποθέματα. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, οι προκαταβολές αυτές αναταξινομήθηκαν από τα αποθέματα σε λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Ε. Δεσμευμένες καταθέσεις

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, οι δεσμευμένες καταθέσεις συμπεριλήφθηκαν στα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, τα υπόλοιπα των δεσμευμένων καταθέσεων, αναταξινομήθηκαν από τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία σε ξεχωριστή γραμμή με τίτλο "Δεσμευμένες καταθέσεις».

Ζ. Κρατικές επιχορηγήσεις

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ και τον σχετικό εφαρμοστέο νόμο, η Εταιρεία καταχώρησε τις Κρατικές επιχορηγήσεις που εισπράχθηκαν για να χρηματοδοτήσουν την αγορά ή την κατασκευή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, ως αποθεματικό εντός των ίδιων κεφαλαίων, χωρίς να αποσβένεται το υπόλοιπο. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με επιδοτούμενα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης είτε με τη μορφή αναβαλλόμενου εσόδου και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των σχετικών επιδοτούμενων περιουσιακών στοιχείων είτε ως έκπτωση του σχετικού επιδοτούμενου περιουσιακού στοιχείου. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι Κρατικές επιχορηγήσεις ταξινομήθηκαν και παρουσιάστηκαν ως ξεχωριστή γραμμή στις υποχρεώσεις, και το υπόλοιπο αποσβένεται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των σχετικών επιδοτούμενων περιουσιακών στοιχείων.

Η. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, η Εταιρεία αναγνώρισε υποχρεώσεις συνταξιοδότησης βάσει αναλογιστικής αποτίμησης με το συνολικό κόστος να χρεώνεται στα αποτελέσματα . Για σκοπούς ΔΠΧΑ, τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες που προέκυψαν από την αναλογιστική αποτίμηση ταξινομήθηκαν σε Λοιπά συνολικά εισοδήματα, και το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος καταχωρήθηκε στα χρηματοοικονομικά έξοδα στην κατάσταση αποτελέσματος.

Θ. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, οι προκαταβολές πελατών συμπεριλήφθηκαν στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, οι υποχρεώσεις αυτές ταξινομήθηκαν στις δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Ι. Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια συμπεριλήφθηκαν σε δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και για τους σκοπούς των ΔΠΧΑ, αυτές απεικονίστηκαν χωριστά στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Κ. Φόρος εισοδήματος πληρωτέος

Σύμφωνα με το ΕΛΠ, ο φόρος εισοδήματος πληρωτέος καταχωρήθηκε σε δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ για σκοπούς ΔΠΧΑ αυτές ταξινομήθηκαν όπως αντικατοπτρίζεται ως ξεχωριστή γραμμή εντός των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

Λ. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, η Εταιρεία αναγνώριζε τα εταιρικά ομόλογα και τις μετοχές εισηγμένων εταιρειών στο χρηματιστήριο ως χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η Εταιρεία έχει ορίσει τέτοια περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω του λοιπού συνολικού εισοδήματος Οι ζημιές από τη μέτρησή τους αναγνωρίστηκαν ως ξεχωριστό στοιχείο των ιδίων κεφαλαίων.

Μ. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, οι απαιτήσεις που ταξινομούνται ως μη-κυκλοφουρούντα περιουσιακά στοιχεία, δεν προεξοφλούνται στο πέρασμα του χρόνου. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι απαιτήσεις έχουν προεξοφληθεί κατάλληλα και το σχετικό κόστος έχει συμπεριληφθεί στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη στην συνημμένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Η μεταγενέστερη αναστροφή αυτής της προεξόφλησης περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στην συνημμένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Ν. Συναλλαγματικές διαφορές

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές συμπεριλήφθηκαν στα λοιπά έσοδα και λοιπά έξοδα, αντίστοιχα. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές έχουν ταξινομηθεί στα χρηματοοικονομικά έσοδα και χρηματοοικονομικά έξοδα, αντίστοιχα, στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως.

Ξ. Κύκλος εργασιών

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, η πώληση επενδύσεων σε ακίνητα συμπεριλήφθηκε στα έσοδα και στα σχετικά κόστη κάτω από το κόστος πωλήσεων. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, τα σχετικά έσοδα και το κόστος πώλησης των επενδύσεων σε ακίνητα αντικατοπτρίζονται ξεχωριστά στη συνημμένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Ο. Λοιπά έσοδα

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, τα έσοδα από ενοίκια συμπεριλήφθηκαν στα λοιπά έσοδα, ενώ σύμφωνα με ΔΠΧΑ τα σχετικά εισοδήματα ταξινομήθηκαν και συμπεριλήφθηκαν στα έσοδα της συνημμένης Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

5. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	01.01 - 31.12. 2017	01.01 - 31.12. 2016	01.01 - 31.12. 2015
Υπηρεσίες φιλοξενίας	28.746.027	24.799.583	21.957.645
Τρόφιμα και ποτά	11.415.547	12.281.510	10.586.195
Λοιπές υπηρεσίες φιλοξενίας	4.429.396	3.610.131	3.571.629
Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	**44.590.970**	**40.691.224**	**36.115.469**
Έσοδα ενοικίων	1.224.813	810.909	622.097
Σύνολο	**45.815.783**	**41.502.133**	**36.737.566**

Τα κέρδη από την πώληση επενδυτικών ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01 - 31.12. 2017	01.01 - 31.12. 2016	01.01 - 31.12. 2015
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	12.000.000	2.300.000	7.480.000
Προεξόφληση	(302.997)	(12.179)	(205.439)
	11.697.003	**2.287.821**	**7.274.561**
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων	(97.562)	(39.646)	(81.329)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**11.599.441**	**2.248.175**	**7.193.232**

6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λειτουργικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Κόστος πωληθέντων	38.946.953	38.365.497	37.225.537
Έξοδα διάθεσης	4.450.930	4.672.635	4.618.938
Έξοδα διοίκησης	9.702.832	10.311.114	10.489.933
Σύνολο	**53.100.715**	**53.349.246**	**52.334.408**

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημείωση 7)	20.554.303	18.932.772	19.172.341
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημείωση 8)	10.731.239	10.513.201	10.456.445
Αναλώσεις τροφίμων και ποτών και άλλα αναλώσιμα	5.122.347	5.128.955	4.118.390
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	4.761.955	5.912.670	6.289.281
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	3.189.379	3.385.985	3.180.147
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	2.218.349	2.594.098	2.982.921
Επισκευές και συντηρήσεις	1.523.380	1.922.752	1.539.994
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	1.237.555	1.068.689	923.596
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	895.084	914.737	567.873
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	2.867.124	2.975.387	3.103.420
Σύνολο	**53.100.715**	**53.349.246**	**52.334.408**

7. ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Μισθοί – Ημερομίσθια	15.240.695	14.504.616	14.156.771
Ασφαλιστικές εισφορές	3.572.150	3.402.494	3.227.119
Λοιπά έξοδα προσωπικού	1.609.667	944.771	662.298
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης (Σημείωση 30)	131.791	80.891	1.126.153
	20.554.303	**18.932.772**	**19.172.341**

Ο μέσος αριθμός των προσωπικού για της χρήσεις που έληξαν 31 Δεκέμβριου 2017, 2016 και 2015, ήταν 735, 727 και 705, αντίστοιχα.

8. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Οι αποσβέσεις των ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 12)	10.659.277	10.437.464	10.393.342
Ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 13)	71.962	75.737	63.103
Σύνολο	**10.731.239**	**10.513.201**	**10.456.445**

9. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / ΕΞΟΔΑ

Τα Λοιπά έσοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Έσοδα από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημείωση 33)	2.485.835	2.517.708	2.517.708
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου (Σημείωση 29)	433.017	387.936	-
Κέρδη από εκποίηση/εισφορά ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	25.429.512	29.692.361	25
Λοιπά έσοδα	567.924	6.561.643	475.255
Σύνολο	**28.916.288**	**39.159.648**	**2.992.988**

Τα λοιπά έσοδα για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν έσοδα και πιστωτικά τιμολόγια σε συνέχεια της συμφωνίας για τον τερματισμό σύμβασης διαχείρισης των ξενοδοχείων στο Navarino Dunes μεταξύ της Εταιρείας και διεθνή διαχειριστή ξενοδοχείων.

Τα κέρδη από εκποίηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων για τη χρήση του 2016 ύψους €29.7 εκατομμυρίων περιλαμβάνουν το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης στην νεοσυσταθείσα το 2016 θυγατρική Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNNP") (Σημείωση 15). Τα κέρδη από εκποίηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων για τη χρήση του 2017 ύψους €25.4 εκατομμυρίων περιλαμβάνουν κυρίως το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης στην νεοσυσταθείσα το 2017 θυγατρική Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNSP") (Σημείωση 15).

Τα Λοιπά έξοδα αναλύονται ως εξής

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Αντιλογισμός εσόδων από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημείωση 33)	2.068.621	-	-
Ζημίες από εκποίηση ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	223.969	733.540	31.930
Λοιπά έξοδα	3.351	462.394	96.819
Σύνολο	**2.295.941**	**1.195.934**	**128.749**

10. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Τόκοι δανείων (Σημειώσεις 25 και 26)	1.390.769	1.427.651	1.592.817
Τόκοι συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (Σημείωση 36)	659.406	-	-
Τόκοι κρατικών επιχορηγήσεων (Σημείωση 33)	844.144	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (Σημείωση 30)	16.595	17.800	19.483
Ζημιά από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημείωση 20)	-	88.784	-
Διάφορα έξοδα τραπεζών	202.814	236.587	184.001
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	70.376	29.212	417.686
Σύνολο	**3.184.104**	**1.800.034**	**2.213.987**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12. 2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Έσοδα από τόκους (Σημείωση 21)	116.812	150.165	143.682
Κέρδη από συμφωνία ανταλλαγής επιτοκίων (Σημείωση 36)	191.256	-	-
Αναστροφή προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	82.546	135.072	-
Κέρδη από διάθεση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημείωση 20)	78.349	-	6.437
Έσοδο από μερίσματα χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	71.102	173.363	159.781
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	53.032	143.550	32.197
Σύνολο	**593.097**	**602.150**	**342.097**

11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Τρέχουσα φορολογική υποχρέωση	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(8.520.653)	5.700.533	2.191.632
Φόρος εισοδήματος	**(8.520.653)**	**5.700.533**	**2.191.632**

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 αποτελέσματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη /(ζημιές) προ φόρων συνοψίζεται στα εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων εισοδήματος	25.868.849	27.166.892	(7.411.261)
Φόροι εισοδήματος υπολογισμένοι με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή (29%)	(7.501.966)	(7.878.399)	2.149.266
Φορολογική ζημία για την οποία δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	-	4.356.782	-
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επί φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	-	8.567.134	-
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων – μη φορολογητέα έσοδα, καθαρά	120.992	730.135	730.135
Φορολογική επίδραση από μη φορολογητέα έσοδα και έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.139.679)	(75.119)	(687.769)
Σύνολο	**(8.520.653)**	**5.700.533**	**2.191.632**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2015, 2016 και 2017 οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες της Εταιρείας ανέρχονται σε περίπου €106 εκατ., €91 εκατ. και €63 εκατομμύρια, αντίστοιχα. Αναβαλλόμενοι φόροι έχουν αναγνωριστεί σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ύψους περίπου €28 εκατομμύρια, €57 εκατομμύρια και €35 εκατομμύρια, στις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017 αντίστοιχα, με αποτέλεσμα την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης περίπου €8 εκατομμυρίων, €16,6 εκατομμυρίων και €10,1 εκατομμυρίων, αντίστοιχα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Σημαντικές εκτιμήσεις από τη διοίκηση απαιτούνται προκειμένου να προσδιοριστεί το ύψος των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορεί να αναγνωριστούν, βάσει του πιθανού χρονικού προσδιορισμού και του επιπέδου των μελλοντικών φορολογητέων κερδών, μαζί με τις μελλοντικές δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Από το 2016 και μετά λαμβάνοντας υπόψη τα φορολογητέα κέρδη που δημιουργήθηκαν και τις αναθεωρημένες προβλέψεις για το εγγύς μέλλον, η Εταιρεία χρησιμοποίησε φορολογικές ζημιές ύψους περίπου € 15 εκατομμύρια για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη, επίσης αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για φορολογικές ζημιές περίπου € 29.5 εκατομμύρια. Η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές λήγει έως το 2020.

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

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης για τις οποίες οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 και Ν. 3190/1955 αντίστοιχα, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών εντός δέκα ημερών από την καταληκτική ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Η ΤΕΜΕΣ έχει λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, με γνώμη χωρίς επιφύλαξη, έως και τη χρήση 2016.

Για την εταιρεία,ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2016 διενεργήθηκε από τους νόμιμους ελεγκτές όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Για τη χρήση του 2017, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις 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	31.12.2015	01.01.2015
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(3.899.575)	-	(1.042.922)	(3.360.229)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	4.526.713	-	-
	(3.899.575)	**4.526.713**	**(1.042.922)**	**(3.360.229)**

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης	4.526.713	(1.042.922)	(3.360.229)
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(8.520.653)	5.700.533	2.191.632
Πίστωση / (χρέωση) στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	94.365	(130.898)	125.675
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	**(3.899.575)**	**4.526.713**	**(1.042.922)**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2017, 2016 και 2015, έχει ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Ενσώματα και ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(15.712.764)	(12.824.477)	(9.890.362)	(6.519.978)
Αποτίμηση αποθεμάτων	10.934	10.934	17.899	17.899
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προς συμψηφισμό	10.143.694	16.581.961	8.014.827	2.418.867
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	717.749	-	68.906	68.906
Προβλέψεις παροχών προσωπικού	344.189	267.368	258.098	225.998
Πρόβλεψη για επισφαλείς πελάτες	378.491	313.779	303.190	282.632
Λοιπες μεταβολες	218.132	177.148	184.520	145.447
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	**(3.899.575)**	**4.526.713**	**(1.042.922)**	**(3.360.229)**

12. ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό Εκτέλεση	Σύνολο Ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**33.584.624**	**362.083.456**	**11.855.581**	**1.865.145**	**28.976.345**	**17.771.121**	**456.136.272**
Προσθήκες	444.815	489.840	162.014	13.960	485.251	2.287.242	**3.883.122**
Εισφορές από μετόχους	352.407	92.000	-	-	-	-	**444.407**
Μειώσεις/Πωλήσεις	(10.554)	(60.395)	(5.506)	(48.928)	(66.558)	(750.000)	**(941.941)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**34.371.292**	**362.604.901**	**12.012.089**	**1.830.177**	**29.395.038**	**19.308.363**	**459.521.860**
Απορρόφηση (Πύλος Τουριστική)	34.035.059	-	153	-	32.850	11.716	**34.079.778**
Προσθήκες/Αγορές	1.151.003	673.736	150.488	176.943	811.690	2.217.662	**5.181.522**
Πωλήσεις	(622.103)	(297.874)	-	(104.634)	(132.832)	-	**(1.157.443)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**68.935.251**	**362.980.763**	**12.162.730**	**1.902.486**	**30.106.746**	**21.537.741**	**497.625.717**
Μεταφορά από υπό εκτέλεση πάγια	-	9.108.413	-	-	-	(9.108.413)	**-**
Προσθήκες/Αγορές	725.825	501.878	110.721	54.685	491.602	1.025.070	**2.909.781**
Πωλήσεις	(628.849)	-	-	(105.299)	-	-	**(734.148)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**69.032.227**	**372.591.054**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.598.348**	**13.454.398**	**499.801.350**
Σωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**-**	**(29.932.465)**	**(3.359.950)**	**(835.398)**	**(7.281.036)**	**-**	**(41.408.849)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(7.246.607)	(1.192.834)	(208.274)	(1.745.627)	-	**(10.393.342)**
Μειώσεις αποσβέσεων	-	-	-	41.825	19.121	-	**60.946**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**-**	**(37.179.072)**	**(4.552.784)**	**(1.001.847)**	**(9.007.542)**	**-**	**(51.741.245)**
Απορρόφηση (Πύλος Τουριστική)	-	-	(153)	-	(28.220)	-	**(28.373)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(7.253.363)	(1.209.331)	(196.575)	(1.778.195)	-	**(10.437.464)**
Μειώσεις αποσβέσεων	-	24.826	-	78.898	22.337	-	**126.061**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**-**	**(44.407.609)**	**(5.762.268)**	**(1.119.524)**	**(10.791.620)**	**-**	**(62.081.021)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(7.447.391)	(1.220.193)	(170.936)	(1.820.757)	-	**(10.659.277)**
Μειώσεις αποσβέσεων	-	-	-	72.732	1.545	-	**74.277**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**-**	**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.610.832)**	**-**	**(72.666.021)**
Αναπόσβεστη Αξία							
31.12.2017	**69.032.227**	**320.736.054**	**5.290.990**	**634.144**	**17.987.516**	**13.454.398**	**427.135.329**
31.12.2016	**68.935.251**	**318.573.154**	**6.400.462**	**782.962**	**19.315.126**	**21.537.741**	**435.544.696**
31.12.2015	**34.371.292**	**325.425.829**	**7.459.305**	**828.330**	**20.387.496**	**19.308.363**	**407.780.615**
01.01.2015	**33.584.624**	**332.150.991**	**8.495.631**	**1.029.747**	**21.695.309**	**17.771.121**	**414.727.423**

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις υποθήκης ύψους €179 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού (Σημείωση 25).

13. ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σύνολο
Αξία κτήσης	
01.01.2015	**677.011**
Προσθήκες	**82.930**
31.12.2015	**759.941**
Απορρόφηση (Πύλος Τουριστική)	**36.762**
Προσθήκες	**37.768**
31.12.2016	**834.471**
Προσθήκες	**76.814**
Μειώσεις	-
31.12.2017	**911.285**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
01.01.2015	**(488.080)**
Αποσβέσεις χρήσης	**(63.103)**
31.12.2015	**(551.183)**
Αποσβέσεις από Απορρόφηση (Πύλος Τουριστική)	**(27.184)**
Αποσβέσεις χρήσης	**(75.737)**
31.12.2016	**(654.104)**
Αποσβέσεις χρήσης	**(71.962)**
31.12.2017	**(726.066)**
Αναπόσβεστη αξία	
31.12.2017	**185.219**
31.12.2016	**180.367**
31.12.2015	**208.758**
01.01.2015	**188.931**

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά και άδειες χρήσης, τα οποία αποσβένονται σε 5 έως 10 έτη.

14. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**25.439.748**
Εισφορές μετόχων στην Εταιρεία (Σημείωση 22)	2.157.943
Πωλήσεις	(81.329)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**27.516.362**
Απορρόφηση Πύλος Τουριστική	2.855.758
Πωλήσεις	(39.646)
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	(556.858)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**29.775.616**
Προσθήκες	184.630
Πωλήσεις	(97.562)
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	(275.583)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**29.587.101**

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αποτελούνται από οικόπεδα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας. Η Εταιρεία προσέλαβε εξωτερικούς, ανεξάρτητους και εξειδικευμένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Η αποτίμηση προετοιμάστηκε με βάση την αγοραία αξία σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα του Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS"). Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης εντάσσονται στο επίπεδο ιεράρχησης 3 του ΔΠΧΑ 13, λόγω των μη παρατηρίσιμων δεδομένων που χρησιμοποιούνται.

Η εύλογη αξία όλων των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίστηκε με βάση την υψηλότερη και καλύτερη χρήση του από την Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νόμιμα επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, την επιτρεπόμενη χρήση και το κόστος ευκαιρίας για κάθε επένδυση της Εταιρείας. Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τις ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις μετρήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Κατηγορία ακινήτων	**Εύλογη αξία 31/12/2017**	**Τεχνική εκτίμησης**	**Σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα**	
Γραφεία	€ 3.276.256	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών	Συνολική επιφάνεια (m2)	2721,62
			Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
			Επιτόκιο προεξόφλησης	8,75%
			Τελικός συντελεστής κεφαλαιοποίησης	7,25%
			Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος	1.50% ανά έτος
			Αρχικό μηνιαίο μίσθωμα	€ 15,61
			Αγοραία τιμή επαγγελματικών χώρων	€ 16,25
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 66.019.642	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	Εύρος τιμών πώλησης	0,1-85/m²
			Συνολική επιφάνεια (m2)	1.844.021,86
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 147.437.253	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών	Περίοδος προεξόφλησης	10-13 έτη
			Επιτόκιο προεξόφλησης	10,60%
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 63.962.439	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών	Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
			Επιτόκιο προεξόφλησης	8,60%
Σύνολο	**€ 280.695.591**			

15. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ, ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ

Η κίνηση των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύεται παρακάτω:

Ποσά σε χιλ. €	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Υπόλοιπο ανοίγματος	**34.720.416**	**4.204.011**	**4.022.811**	**4.022.811**
Εισφορά περιουσιακών στοιχείων	25.670.000	30.530.000	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	330.000	50.000	181.200	-
Ζημιά από εκκαθάριση	-	(63.595)	-	-
Απομείωση συμμετοχών	(2.475.000)	-	-	-
Υπόλοιπο κλεισίματο	**58.245.416**	**34.720.416**	**4.204.011**	**4.022.811**

Η κίνηση της συμμετοχής της Εταιρείας σε κοινοπραξίες αναλύεται παρακάτω:

Ποσά σε χιλ. €	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Υπόλοιπο ανοίγματος	23.000.000	**-**	**-**	**-**
Συμμετοχή σε ίδρυση κοινοπραξίας	-	23.000.000	-	-
Υπόλοιπο κλεισίματο	**23.000.000**	**23.000.000**	**-**	**-**

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι κύριες συμμετοχές της Εταιρείας:

	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ						% Ποσοστό Συμμετοχής Εταιρείας			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015	Έδρα	Σχέση με την Μητρική	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	43.532	43.532	43.532	43.532	Ελλάδα	Άμεση	75%	75%		75%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.	1.368.630	1.368.630	1.368.630	1.368.630	Ελλάδα	Άμεση	91.85%	91.85%		91.85%
GLOBAL RESERVATION SYSTEM Ανώνυμη Τουριστική & Υπηρεσιών Διαδικτύου Εταιρεία	-	-	63.595	32.395	Ελλάδα	Άμεση	-	-	100%	100%
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση ΑκινήτωνΑ.Ε.	30.530.000	30.530.000	-	-	Ελλάδα	Άμεση	100%	100%	-	-
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	26.000.000	-	-	-	Ελλάδα	Άμεση	100%	-	-	-
Nefertia Investments Limited	2.778.254	2.778.254	2.728.254	2.578.254	Ελλάδα	Άμεση	100%	100%	100%	100%
ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ	**60.720.416**	**34.720.416**	**4.204.011**	**4.022.811**						

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές της Εταιρείας σε κοινοπραξίες:

Εταιρεία	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015					
Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών	23.000.000	23.000.000	-	-	Ελλάδα	Κοινοπρ αξία	50%	50%	-

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρείες αναλύεται ως εξής:

GRECA ICONS: Η εταιρεία «Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.» ("Greka Icons"), ιδρύθηκε στις 21 Δεκεμβρίου 2010 και οι κύριες δραστηριότητές της είναι η εμπορία: (i) γεωργικών προϊόντων, συμπεριλαμβανομένων βιολογικών, και (ii) αναμνηστικά, τοπικά προϊόντα τέχνης και δώρα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 το μετοχικό κεφάλαιο της Greka Icons ανερχόταν σε 148.000 ευρώ διαιρούμενο με 1.480 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία και οι μέτοχοί της είναι η εταιρεία TEMES, η κα Μαρίνα Παπατσώνη και ο κ. Peter Poulos με ποσοστό 75 %, 15% και 10%, αντίστοιχα.

Βυζάντιο: Η εταιρεία «Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.» (Βυζάντιο) ιδρύθηκε στις 2 Απριλίου 2008 και δραστηριοποιείται στην έρευνα, το σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την κατασκευή και τη διαχείριση εταιρειών στον τουριστικό κλάδο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, το μετοχικό κεφάλαιο της Βυζάντιο ανέρχονταν σε 1.490.000 ευρώ διαιρούμενο με 149.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία. Οι μέτοχοί της εταιρείας Βυζάντιο είναι η TEMES και ο κ. Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος με ποσοστό 91,85% και 8,15% αντίστοιχα .

GRS: Η TEMES είχε 100% συμμετοχή στην εταιρεία GLOBAL RESERVATION SYSTEM A.E. Τουριστική & Υπηρεσιών Διαδικτύου ("GRS") με μετοχικό κεφάλαιο € 600.000 διαιρούμενο με 600.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1 η κάθε μία. Οι κύριες δραστηριότητές της GRS ήταν η παροχή υπηρεσιών στους ταξιδιωτικούς πράκτορες για την κράτηση διαμονής και οργανωμένων ταξιδιών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, με απόφαση των μετόχων της GRS, αποφασίστηκε η εκκαθάριση της εταιρείας. Η διαδικασία εκκαθάρισης ολοκληρώθηκε το 2016 και η σχετική ζημιά ύψους € 56.866.

CNNP: Στις 21 Δεκεμβρίου 2016 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNNP") ως θυγατρική κατά 100% της TEMES. Οι κύριες δραστηριότητές 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. Το μετοχικό κεφάλαιο της CNNP κατά την ίδρυση ανερχόταν σε € 30.530.000 διαιρούμενο με 3.053.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 εκάστη. Το ποσό αυτό προήλθε από κατάθεση μετρητών αξίας € 300.000 και εισφορά 25 κάθετων ιδιοκτησιών από τους μετόχους της CNNP (ΤΕΜΕΣ) η εύλογη αξία των οποίων αποτιμήθηκε σε € 30.230.000. Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 21 Δεκεμβρίου 2016 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 TEMES.

CNSP: Στις 20 Δεκεμβρίου 2017 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNSP") ως θυγατρική κατά 100% της TEMES. Οι κύριες δραστηριότητές 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. Το μετοχικό της κεφάλαιο, κατά την ίδρυση, ανερχόταν σε € 26.000.000 διαιρούμενο με 2.600.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της CNSP προήλθε από κατάθεση μετρητών αξίας € 330.000 και εισφορά οικοπέδων από τους μετόχους της CNNP (ΤΕΜΕΣ) η εύλογη αξία των οποίων αποτιμήθηκε σε € 25.670.000. Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 20 Δεκεμβρίου 2017 η καταβολή των μετρητών και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός του 2018.

Nefertia Investment Ltd: Το 2014, η TEMES απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Nefertia Invetsment Ltd ("Nefertia"), μια εταιρεία που ιδρύθηκε στην Κύπρο το 2011 και η οποία κατέχει επενδυτικό ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας, έναντι τιμήματος € 9,6 εκατ. Οι κύριες δραστηριότητες της Nefertia είναι η απόκτηση, πώληση, διαχείριση, λειτουργία επενδύσεων σε ακίνητα και τίτλους.

Η Εταιρεία έκανε χρήση της εξαίρεσης που παρέχεται από το ΔΠΧΑ1 «Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ» και δεν εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» αναδρομικά, για εταιρείες που αποκτήθηκαν πριν 1η Ιανουαρίου 2015, ημερομηνία πρώτης εφαρμογής των ΔΠΧΑ Ακολούθως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν μέσω της εξαγοράς της Nefertia αναγνωρίστηκαν στις λογιστικές αξίες που απεικονίζονταν στα βιβλία της Nefertia κατά την ημερομηνία αυτή, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, με την επιφύλαξη οποιωνδήποτε προσαρμογών για τη μέτρηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων βάσει των αρχών των ΔΠΧΑ. Η προκύπτουσα διαφορά μεταξύ του τιμήματος αγοράς και της αξίας των αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ύψους περίπου €7,1 εκατομμυρίων καταχωρήθηκε στα ίδια κεφάλαια την 1η Ιανουαρίου 2015.

Την 31η Δεκεμβρίου 2014, το μετοχικό κεφάλαιο της Nefertia ανερχόταν σε 2.000 € διαιρούμενο με 2.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη και € 2.576.254 υπέρ το άρτιο. Το 2015, το μετοχικό κεφάλαιο της Nefertia αυξήθηκε κατά € 150.000 με την έκδοση 150.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 κάθε μία και € 2.576.254 υπέρ το άρτιο. Ως εκ τούτου, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε € 152.000 διαιρούμενο με 152.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη και € 2.576.254 υπέρ το άρτιο. Το 2016, το μετοχικό κεφάλαιο της Nefertia αυξήθηκε κατά € 50.000 με την έκδοση 50.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Ως εκ τούτου, στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε € 202.000 διαιρούμενο με 202.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1 η κάθε μία και € 2.576.254 υπέρ το άρτιο.

Απομείωση αξίας επενδύσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη μεταγενέστερες συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν από τις Εταιρείες CNNP και CNSP εντός του 2018 και τη συναλλαγή που περιγράφεται στα μεταγενέστερα γεγονότα (σημ. 37) διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των συμμετοχής της Εταιρείας στις εταιρείες CNNP και CNSP, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 36, με βάση τις μετά φόρων ταμειακές ροές που δύναται να παράξουν οι εταιρείες.

Κατά τον έλεγχο απομείωσης, οι εταιρείες CNNP και CNSP θεωρήθηκαν ως δύο Μονάδες Παραγωγής Ταμειακών ροών (ΜΠΤ). Η ανάλυση πραγματοποιήθηκε προσδιορίζοντας την ανακτήσιμη αξία («αξία χρήσης») της ΜΠΤ μέσω της μεθόδου αποτίμησης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε κατά την ανάλυση εκτιμήθηκε στο 8,6%.

Με βάση τη μελέτη απομείωσης, η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €2.5 εκ. (€2 εκ για την CNNP κα €0.5 εκ για την CNSP) στη λογιστική αξία των συμμετοχών της στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2017 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ

Στις 27 Οκτωβρίου 2016, η Alpha Bank, η Home Holdings, η "D-Marine Investments Holdings B.V." και η ΤΕΜΕΣ σύναψαν σύμβαση για τη μεταβίβαση 13.039.063 μετοχών της εταιρείας Ιονικής Ξενοδοχειακής («Ιονική»), που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 97,27% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας. Στις 29 Νοεμβρίου 2016, η ως άνω συναλλαγή εγκρίθηκε από την Επιτροπή Ανταγωνισμού. Στις 16 Δεκεμβρίου 2016 η Alpha Bank μεταβίβασε στη Home Holdings 13.039.063 μετοχές της Ιονικής έναντι τιμήματος €76 εκατομμυρίων σε μετρητά ή €5.83 ανά μετοχή.

Η σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών δίνει το δικαίωμα στην Alpha Bank να επενδύσει το ποσό των €5.2 εκατομμυρίων με αντάλλαγμα προνομιούχες μετοχές της Ιονικής ή της εταιρείας που θα προκύψει μετά την συγχώνευση της Ιονικής με την Home Holdings.

Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας μεταβίβασης μετοχών, στις 22 Δεκεμβρίου 2016, η Home Holdings υπέβαλε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δημόσια πρόταση σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 10 του Ν. 3461/2006 για να αποκτήσει το 2.73% του μετοχικού κεφαλαίου που κατείχαν τρίτοι. Στις 4 Απριλίου 2017, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το ενημερωτικό δελτίο της Home Holdings σχετικά με τη δημόσια πρόταση, η οποία ξεκίνησε στις 7 Απριλίου 2017 και έληξε στις 5 Μαΐου 2017 («Περίοδος Αποδοχής»). Κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, η Home Holdings απέκτησε ακόμα 229,499 μετοχές της Ιονικής, ενώ μετά το τέλος της Περιόδου Αποδοχής απέκτησε ακόμα 13,039 μετοχές της Ιονικής, αυξάνοντας το μερίδιό της στο 99,08%. Στις 22 Μαΐου 2017, η Home Holdings υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την άσκηση του δικαιώματος εξαγοράς των υπόλοιπων μετοχών της Ιονικής (0.92%) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 3461/2006. Το αίτημα εγκρίθηκε και η Home Holdings προχώρησε στην εξαγορά του υπόλοιπου 0.92% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Ιονικής. Το συνολικό ποσό της απόκτησης του 2.73% του μετοχικού κεφαλαίου της Ιονικής ανήλθε σε περίπου €3,7 εκατομμύρια.

Η συμμέτοχη της Εταιρείας στην ίδρυση της Home Holdings ανέρχεται στα €23 εκατομμύρια. Η Εταιρεία κατέχει το 50% της Home Holdings από την ίδρυση της τον Σεπτέμβριο του 2016,

Στις 4 Ιουλίου 2017, η Ιονική υπέβαλε αίτημα διαγραφής προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του συνόλου των μετοχών της από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 3371/2005. Το αίτημα εγκρίθηκε και ανακοινώθηκε στους επενδυτές στις 20 Ιουλίου 2017, σε συνέχεια τις παύσης της διαπραγμάτευσης των μετοχών στις 23 Ιουνίου 2017.

Η κύρια δραστηριότητα της Ιονικής είναι η λειτουργία του Athens Hilton, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας.

16. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Απαιτήσεις (Σημείωση. 18)	5.997.003	2.967.454	2.394.561	-
Δοσμένες εγγυήσεις	232.020	225.458	212.079	202.176
Σύνολο	**6.229.023**	**3.192.912**	**2.606.640**	**202.176**

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ύψους €5.997.003 , €2.967.454 and €2.394.561 αφορά πωλήσεις οικοπέδων, οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμες βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής και έχουν προεξοφληθεί για τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει εγγυήσεις για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και για την μίσθωση μεταφορικών μέσων.

17. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Εμπορεύματα	380.094	419.915	486.900	307.394
Αναλώσιμα υλικά	1.181.018	1.126.129	1.036.284	900.704
Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα	(37.705)	(37.705)	(61.720)	(61.720)
Σύνολο	**1.523.407**	**1.508.339**	**1.461.464**	**1.146.378**

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαξιωμένα αποθέματα αναλύεται ως κάτωθι:

	2017	2016	2015
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	37.705	61.720	61.720
Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	-	(24.015)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**37.705**	**37.705**	**61.720**

Δεν υφίστανται εμπράγματα ή άλλα βάρη επί των αποθεμάτων της Εταιρείας.

18. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Απαιτήσεις από πώληση ακινήτων και υπηρεσίες	5.066.354	2.126.530	622.770	3.330.100
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	301.211	202.851	6.614	3.357
Επιταγές εισπρακτέες	320.969	510.122	435.122	435.122
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση	364.164	231.690	298.666	330.977
Πελάτες επισφαλείς	446.405	412.123	372.367	382.011
Σύνολο	**6.499.103**	**3.483.316**	**1.735.539**	**4.481.567**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(922.245)	(922.245)	(803.097)	(900.833)
Σύνολο	**5.576.858**	**2.561.071**	**932.442**	**3.580.734**

Οι απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας την 1η Ιανουαρίου 2015 περιλαμβάνουν υπόλοιπο ποσού περίπου €2.8 εκατομμυρίων που σχετίζεται με συγκεκριμένη διεθνή εκδήλωση, που φιλοξενήθηκε στα ξενοδοχεία της Εταιρείας στα τέλη του 2014. Το υπόλοιπο εξοφλήθηκε στις αρχές του 2015.

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις αναλύεται ως κάτωθι:

	2017	2016	2015
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	922.245	803.097	900.833
Πρόσθετη πρόβλεψη στη χρήση	-	170.198	41.024
Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	-	(51.050)	(138.760)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**922.245**	**922.245**	**803.097**

Οι απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Συνολικές απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων	11.000.000	4.900.000	2.600.000
Προεξόφλιση απαιτήσεων	(302.997)	(82.546)	(205.439)
	10.697.003	**4.817.454**	**2.394.561**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(4.700.000)	(1.850.000)	-
Μακροπρόθεσμο μέρος (Σημείωση 16)	**5.997.003**	**2.967.454**	**2.394.561**

Οι εμπορικές απαιτήσεις δεν είναι τοκοφόρες και συνήθως διακανονίζονται εντός 30-90 ημερών για τον τομέα φιλοξενίας και αναψυχής, ενώ εκείνες που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων βασίζονται στους συγκεκριμένους συμβατικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί.

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	Μη Ληξιπρόθεσμα/ Μη Απομειωμένα	< 30 Μέρες	30–60 Μέρες	61-90 Μέρες	91-120 Μέρες	> 120 Μέρες	Σύνολο
31.12.2017	5.466.309	57.994	6.319	37.083	-	9.153	**5.576.858**
31.12.2016	2.305.862	133.586	44.512	26.498	12.400	38.213	**2.561.071**
31.12.2015	911.452	797	5.524	489	230	13.950	**932.442**
01.01.2015	3.542.386	22.275	-	-	10.256	5.817	**3.580.734**

19. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Απαιτήσεις από το ελληνικό δημόσιο	183.088	340.481	465.334	369.172
Προκαταβολές σε προμηθευτές	574.980	96.753	275.293	183.751
Προπληρωμένα έξοδα	276.577	272.359	212.552	259.969
Λοιπά	349.915	286.086	245.188	267.381
Σύνολο	**1.384.560**	**995.679**	**1.198.367**	**1.080.273**

20. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρικών ομολόγων	20.692.448	27.762.940	29.634.700	-
Μετοχές εισηγμένες	9.669	8.870	37	1.748
Σύνολο	**20.702.117**	**27.771.810**	**29.634.737**	**1.748**

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση είναι ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**1.748**
Αγορές	34.174.677
Έσοδα πωλήσεων	(4.187.000)
Κέρδος πωλήσεων	6.437
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(361.125)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**29.634.737**
Αγορές	5.087.621
Εξαγορά της Πύλος Τουριστική	9.914
Έσοδα πωλήσεων	(7.316.988)
Ζημίες πωλήσεων	(88.784)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	445.310
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**27.771.810**
Αγορές	2.120
Έσοδα πωλήσεων	(7.072.001)
Κέρδος πωλήσεων	78.349
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(78.161)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**20.702.117**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αποτελούνται από επενδύσεις σε μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, μέσα χρηματαγοράς και βραχυπρόθεσμα εταιρικά ομόλογα υψηλών αποδόσεων που διαπραγματεύονται στην πρωτογενή και δευτερογενή αγορά. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς (κυρίως επίπεδο 2 της ιεραρχίας εύλογης αξίας).

21. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Διαθέσιμα στο ταμείο	92.698	118.872	182.443	56.520
Διαθέσιμα σε τράπεζες	7.569.757	8.389.658	10.999.469	45.708.848
Προθεσμιακές καταθέσεις	598	643.923	-	316.302
Σύνολο	**7.663.053**	**9.152.453**	**11.181.912**	**46.081.670**

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και οι προθεσμιακές καταθέσεις τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών. Προθεσμιακές καταθέσεις μικρής διάρκειας γίνονται για περιόδους που ποικίλουν μεταξύ μιας ημέρας και τριών μηνών, ανάλογα με τις άμεσες ανάγκες ρευστότητάς της Εταιρείας και τοκίζονται με τα αντίστοιχα επιτόκια προθεσμιακών καταθέσεων μικρής διάρκειας. Η λογιστικές αξίες των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών καταθέσεων 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 τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, ανήλθαν σε €116.812, €150.165 και €143.682 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες καταστάσεις αποτελεσμάτων (Σημείωση 10).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία είχε δεσμευμένες καταθέσεις που ανέρχονταν στο ποσό €0,67 εκατομμυρίων και σχετιζόταν με εγγυητική επιστολή που εκδόθηκε υπέρ πελάτη για την ορθή εκτέλεση των συμβατικών υποχρεώσεων της Εταιρείας το 2018, και για την εξασφάλιση των σχετικών προκαταβολών που δόθηκαν σε αυτήν. Η εγγυητική επιστολή έληξε στις 10 Μαΐου 2018 και έγινε άρση των σχετικών περιορισμών. Το υπόλοιπο των δεσμευμένων καταθέσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2016, ποσού €2 εκατομμυρίων, σχετιζόταν με εγγυητική επιστολή που εκδόθηκε υπέρ πελάτη για την ορθή εκτέλεση των συμβατικών υποχρεώσεων της Εταιρείας αναφορικά με την πώληση ακινήτου και παρέμεινε δεσμευμένο μέχρι την οριστικοποίηση της συναλλαγής. Μετά την οριστικοποίηση της συναλλαγής, κατά τη διάρκεια του 2017, έγινε άρση των σχετικών περιορισμών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, η Εταιρεία είχε δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €5,7 εκατομμυρίων ως εγγύηση έναντι του βραχυπρόθεσμου δανεισμού του. Ο περιορισμός άρθηκε με την εξόφληση του βραχυπρόθεσμου δανεισμού (Σημείωση 26).

22. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Την 1η Ιανουαρίου 2015, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 356.340.000 διαιρούμενο σε 11.878.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 30 έκαστη. Κατά τη διάρκεια του 2015, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 3.470.040 με την έκδοση 115.668 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30 εκάστης. Από το ποσό αυτό, εισφέρθηκε το ποσό των € 867.690 με καταβολή μετρητών και το ποσό των € 2.602.350 με εισφορά οικοπέδων από τους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 359.810.040 διαιρούμενο σε 11.993.668 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 30 έκαστη.

Στις 28 Ιουλίου 2016, εγκρίθηκε η συγχώνευση μεταξύ της Εταιρείας και της Πύλος Τουριστική με απορρόφηση της τελευταίας από την Εταιρεία. Ως αποτέλεσμα της απορρόφησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (i) μειώθηκε κατά € 24.069.960 με την ακύρωση 802.322 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30 εκάστης, που κατείχε η Πύλος Τουριστική και (ii) αυξήθηκε κατά € 20.157.000 με την έκδοση 671.900 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30 εκάστης, που αφορά τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που απορροφήθηκαν μέσω της Πύλος Τουριστική.

Επιπλέον, κατά τη διάρκεια του 2016, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 24.083.160 με την έκδοση 802.772 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €30 εκάστης, με την καταβολή μετρητών. Ως εκ τούτου, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 379.980.240 διαιρούμενο σε 12.666.008 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 30 εκάστη.

Το 2017, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχιού της κεφαλαίου κατά € 15.000.000 με την έκδοση 500.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30 εκάστης, με την καταβολή μετρητών. Ως εκ τούτου, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 394.980.240 διαιρούμενο σε 13.166.008 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 30 εκάστη.

23. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Τακτικό αποθεματικό	758	758	555	555
Λοιπά αποθεματικά νόμων	18.595.916	18.595.916	10.561	10.561
Πλεόνασμα από εισφορές μετόχων (Σημείωση 1)	27.634.601	27.634.601	-	-
Σύνολο	**46.231.275**	**46.231.275**	**11.116**	**11.116**

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική εταιρική νομοθεσία, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.
Πλεόνασμα από εισφορές των μετόχων: Όπως αναφέρθηκε περαιτέρω στη Σημείωση 1, κατά τη διάρκεια του 2016, οι μέτοχοι της Εταιρείας, εισέφεραν την Πύλος Τουριστική στην TEMES, η οποία συγχωνεύθηκε μέσω της απορρόφησης της από την τελευταία. Ως αποτέλεσμα της επιμέτρησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία, ένα πλεόνασμα περίπου €28,1 εκατομμυρίων πιστώθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό εντός των ιδίων κεφαλαίων.

Λοιπά αποθεματικά νόμων: Τα λοιπά αποθεματικά νόμων, ύψους € 18,6 εκατομμυρίων, σχετίζονται με αποθεματικά που αποκτήθηκαν μέσω της συγχώνευσης και της απορρόφησης της Πύλος Τουριστική (Σημείωση 1). Από το υπόλοιπο αυτό, περίπου € 18 εκατομμύρια αφορούν αποθεματικό που προέκυψε από την αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία, τα οποία είχαν αρχικά εισφερθεί στην Πύλος Τουριστική από τους τότε μετόχους της κατά προηγούμενα έτη. Το αποθεματικό αυτό φορολογείται σε περίπτωση διανομής του. Η Εταιρεία δεν έχει πρόθεση να διανείμει το αποθεματικό αυτό και συνεπώς δεν έχει υπολογίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί αυτού, πράγμα το οποίο θα ήταν απαραίτητο σε περίπτωση διανομής του.

24. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με το Ελληνικό εταιρικό δίκαιο, οι εταιρείες υποχρεούνται κάθε χρόνο να διανείμουν από τα κέρδη τους, μερίσματα ύψους τουλάχιστον 35% των κερδών μετά φόρων (υπολογισμένο σε επίπεδο οντότητας) και μετά το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και την αφαίρεση τυχόν κερδών από την πώληση μετοχικών μεριδίων που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 20% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου μίας θυγατρικής εταιρείας, στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετείχαν για τουλάχιστον 10 έτη, κατά περίπτωση. Το καθαρό κέρδος που απομένει από την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων σε εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των ζημιών που έχουν προκύψει από αυτά τα χρηματοοικονομικά μέσα δεν λαμβάνεται υπόψιν για το παραπάνω υπολογισμό του ελάχιστου μερίσματος. Επιπλέον, η ετήσια Γενική Συνέλευση μιας Ελληνικής εταιρείας μπορεί να αποφασίσει (i) με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου τη μη διανομή του παραπάνω ελάχιστου μερίσματος ή την διανομή μικρότερου μερίσματος ή την μη διανομή μερίσματος και σε κάθε περίπτωση τη μεταφορά του μη διανεμηθέντος μερίσματος σε ειδικό αποθεματικό το οποίο και θα πρέπει να διανεμηθεί εντός τεσσάρων ετών από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης ή (ii) με πλειοψηφία τουλάχιστον 70% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου τη μη διανομή του παραπάνω ελάχιστου μερίσματος ή την διανομή μικρότερου μερίσματος ή την μη διανομή μερίσματος, σε κάθε περίπτωση χωρίς να έχει την υποχρέωση να μεταφέρει το μη καταβληθέν μέρισμα στο αποθεματικό που αναφέρεται παραπάνω.

Επιπλέον, το Ελληνικό εταιρικό δίκαιο απαιτεί να πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις για τη διανομή των μερισμάτων, οι οποίες έχουν ως εξής:

(α) Δε μπορούν να διανεμηθούν μερίσματα στους μετόχους, εφόσον η καθαρή θέση της Εταιρείας, όπως εμφανίζεται στις οικονομικές της καταστάσεις, είναι πριν ή μετά τη διανομή του μερίσματος, μικρότερη από το υπόλοιπο του μετοχικού κεφαλαίου πλέον όποιων αδιανέμητων αποθεματικών και,

(β) Δεν μπορούν να διανεμηθούν μερίσματα στους μετόχους εφόσον το αναπόσβεστο υπόλοιπο των "Εξόδων πρώτης εγκατάστασης", όπως αυτό εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, υπερβαίνει το σύνολο των όποιων αδιανέμητων αποθεματικών πλέον των κερδών εις νέον.

Δεν καταβλήθηκαν ή προτάθηκαν για διανομή μερίσματα για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015.

25. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή	Λήξη	Υπόλοιπο 31.12.2017	Υπόλοιπο 31.12.2016	Υπόλοιπο 31.12.2015	Υπόλοιπο 01.01.2015
(α) Ομολογιακό δάνειο Α	28.6. 2024	26.873.059	28.940.219	31.007.379	31.007.379
(β) Ομολογιακό δάνειο Β	28.6. 2024	3.675.105	3.957.805	4.240.505	4.240.505
(γ) Ομολογιακό δάνειο Γ	24.7. 2024	26.830.431	28.894.313	30.958.195	30.958.195
(δ) Ομολογιακό δάνειο Δ	17.3. 2026	65.872.994	70.940.142	76.007.290	76.007.290
(ε) Ομολογιακό δάνειο Ε	1.3. 2018	3.336.208	3.336.208	4.118.775	4.118.775
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		**126.587.797**	**136.068.687**	**146.332.144**	**146.332.144**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(12.817.104)	(12.817.104)	(13.599.671)	-
Μακροπρόθεσμο μέρος		**113.770.693**	**123.251.583**	**132.732.473**	**146.332.144**

(α) Ομολογιακό δάνειο Α

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €33,1 εκατομμυρίων, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής ενός ξενοδοχείου πέντε αστέρων, δυναμικότητας 321 δωματίων και συνεδριακού κέντρου στην περιοχή Π.ΟΤΑ Ρωμανού.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €29.878.935 κατά το διάστημα από 28 Ιουνίου 2007 έως και 8 Δεκεμβρίου 2009. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους €1.128.444, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 17 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 28 Ιουνίου 2016 και η τελευταία την 28 Ιουνίου 2024 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς προσημείωση επί της καθετοποιημένης ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανός, στην οποία περιλαμβάνονται τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν και εκείνα τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από το ομολογιακό δάνειο (γ), καθώς και οι βοηθητικές τους εγκαταστάσεις («Προσημειωμένα Περιουσιακά Στοιχεία») για το ποσό των €37.348.670.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανερχόταν σε €26.873.059, €28.940.219 και €31.007.379, αντίστοιχα.

(β) Ομολογιακό δάνειο Β

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €4.6 εκατομμυρίων, προκειμένου να χρηματοδοτήσει μερικώς την κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους € 4.065.824 κατά το διάστημα από 28 Ιουνίου 2007 έως και 21 Οκτωβρίου 2009. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους € 174.681, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 17 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 28 Ιουνίου 2016 και η τελευταία την 28 Ιουνίου 2024 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς προσημείωση επί δώδεκα κάθετων ιδιοκτησιών, οι οποίες ουσιαστικά αποτελούν τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν για το ποσό των € 5.082.280.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανερχόταν σε € 3.675.105, € 3.957.805 και € 4.240.505, αντίστοιχα.

(γ) Ομολογιακό δάνειο Γ

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €33,2 εκατομμυρίων, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής ξενοδοχειακής μονάδας πέντε αστέρων, δυναμικότητας 445 δωματίων και κέντρου σπα στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €29.894.012 κατά το διάστημα από 24 Ιουλίου 2007 έως και 8 Δεκεμβρίου 2009. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους €1.064.183, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 18 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 24 Ιανουαρίου 2016 και η τελευταία μαζί με την καταληκτική πληρωμή στις 24 Ιουλίου 2024.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Β' σειράς προσημείωση επί των Προσημειωμένων Περιουσιακών Στοιχείων για το ποσό των €37.367.515.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανερχόταν σε €26.830.431, €28.894.313 and €30.958.195, αντίστοιχα.

(δ) Ομολογιακό δάνειο Δ

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €22 εκατομμυρίων, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτήσει τη διαφορά μεταξύ της επιχορήγησης που έλαβε και του συνολικού κόστους υλοποίησης των επενδυτικών προγραμμάτων της Εταιρείας στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού. Στις 28 Φεβρουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε πρόσθετη σύμβαση, βάσει της οποίας το ύψος του ομολογιακού δανείου τροποποιήθηκε έως €75.000.000.

Κατά τη διάρκεια του 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση τεσσάρων (4) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €75.000.000. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους € 1.007.290, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 21 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 17 Μαρτίου 2016 και η τελευταία μαζί με μία καταληκτική πληρωμή την 17 Μαρτίου 2026.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Γ' σειράς προσημείωση επί Βεβαρημένων Περιουσιακών Στοιχείων για το ποσό των €93.750.000.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανερχόταν σε €65.872.994, €70.940.142 και €76.007.290, αντίστοιχα.

(ε) Ομολογιακό δάνειο Ε

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €8.008.732 το οποίο χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτήσει μερικώς την κατασκευή γηπέδου γκολφ και των απαραίτητων κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Πύλου.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση τεσσάρων (4) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €6.406.984 κατά το διάστημα από 30 Δεκεμβρίου 2010 έως 28 Ιουλίου 2011 και 10 Ιουνίου 2013 . Οι πληρωμές που έγιναν έναντι του ομολογιακού δανείου μέχρι την 1 Ιανουαρίου 2015 ανήλθαν σε €2.288.209 και το υπόλοιπο κατά την ημερομηνία εκείνη ύψους €4.118.775 ήταν πληρωτέο σε τρεις (3) κυμαινόμενες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 29 Ιανουαρίου 2016 και η τελευταία την 17 Μαρτίου 2018 ποσού €3.336.207. Η Εταιρεία βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με τις τράπεζες προκειμένου να παρατείνει την αποπληρωμή της τελευταίας δόσης ποσού €3.336.207, καθώς και της σειράς ομολογιών που εκδόθηκε την 30 Ιανουαρίου 2018, ύψους €1.601.747.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με ενεχυρίαση του 70% της εγκριθείσας κρατικής επιχορήγησης για το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο, ποσού €8.008.732.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανήλθε σε € 3.336.208, € 3.336.208 και σε € 4.118.775 αντίστοιχα.

(ζ) Ομολογιακό δάνειο Ζ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη μελλοντική χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €19.000.000 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση τμήματος του συνολικού προϋπολογισμού για το Navarino Bay Hotel στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Πύλου.

Η Εταιρεία θα εκδώσει πέντε (5) σειρές ομολόγων συνολικής αξίας €17.108.216 ενώ το υπολειπόμενο ποσό θα αφορά την κεφαλαιοποίηση τόκων. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει ακόμη ομολογίες και η έκδοση τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στη δανειακή σύμβαση.

Το ομολογιακό δάνειο (εκτός των κεφαλαιοποιημένων τόκων) θα αποπληρωθεί σε 24 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, της πρώτης καταβληθείσας 42 μήνες με τα το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση, και της τελευταίας 180 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας μαζί με μια καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς προσημείωση επί των ιδιοκτησιών εντός της περιοχής Π.Ο.Τ.Α. Πύλου μέχρι του ποσό των €20.900.000.

(η) Ομολογιακό δάνειο Η

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €23.096.093 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση μέρους του συνολικού προϋπολογισμού για το Navarino Bay Hotel στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Πύλου.

Η Εταιρεία θα εκδώσει πέντε (5) σειρές ομολόγων συνολικής αξίας € 17.108.216 και η έκδοση τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στην δανειακή σύμβαση. Η αποπληρωμή του θα γίνει σε 2 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, της πρώτης καταβληθείσας 30 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας και της τελευταίας έξι (6) μήνες αργότερα.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με α) Α' σειράς προσημείωση επί των ιδιοκτησιών εντός της περιοχής Π.Ο.Τ.Α. Πύλου μέχρι του ποσού των €28.050.000 και β) το 90% των συνολικών κρατικών επιχορηγήσεων που δικαιούται να λάβει η Εταιρεία για την υλοποίηση του έργου Navarino Bay Hotel βάσει του Ν. 3299/2004

(θ) Ομολογιακό Δάνειο Θ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €23.000.000 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση μέρους του συνολικού προϋπολογισθέντος κόστους του Waterfront Hotel στην περιοχή της Γιάλοβας.

Η Εταιρεία θα εκδώσει πέντε (5) σειρές ομολόγων συνολικής αξίας €20.482.561 ενώ το υπολειπόμενο ποσό θα αφορά την κεφαλαιοποίηση τόκων. Η Εταιρεία δεν έχει ακόμη εκδώσει ομολογίες και η έκδοση τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στην δανειακή σύμβαση.

Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου (εκτός των κεφαλαιοποιημένων τόκων) θα γίνει σε 24 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, της πρώτης καταβληθείσας 42 μήνες με τα το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση, και της τελευταίας 180 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας μαζί με μια καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς προσημείωση επί των ιδιοκτησιών εντός της περιοχής Πύλου μέχρι του ποσό των €25.300.000.

(ι) Ομολογιακό Δάνειο Ι

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €27.651.457 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση μέρους του συνολικού προϋπολογισθέντος κόστους του Waterfront Hotel στην περιοχή της Γιάλοβας.

Η Εταιρεία θα εκδώσει πέντε (5) σειρές ομολόγων σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στην δανειακή σύμβαση. Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου θα γίνει σε 2 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, της πρώτης καταβληθείσας 30 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας και της τελευταίας έξι (6) μήνες αργότερα.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με α) Α' σειράς προσημείωση επί των ιδιοκτησιών εντός της περιοχής Π.Ο.Τ.Α Πύλου μέχρι του ποσό των €33.200.000 και β) το 90% των συνολικών κρατικών επιχορηγήσεων που δικαιούται να λάβει η Εταιρεία για την υλοποίηση του έργου Waterfront Hotel βάσει του Ν. 3299/2004.

Όλα τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια περιέχουν όρους και προϋποθέσεις σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας. Τα δάνεια περιέχουν (χωρίς περιορισμό) όρους που σχετίζονται με: αδυναμία πληρωμής βάσει των όσων ορίζονται στην δανειακή σύμβαση, την παραβίαση των εγγυήσεων, τη μη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις, τη μη συμμόρφωση με άλλες συμφωνίες, τη δυσμενή μεταβολή του νομικού καθεστώτος της Εταιρείας, την εκκαθάριση, λύση, εθελούσια ή ακούσια πτώχευση ή διαδικασίες αφερεγγυότητας, εκδικασμένες υποθέσεις ή άλλες νομικές διαδικασίες, την αναστολή των εργασιών, τη παύση εργασιών, τη μείωση ή απώλεια κεφαλαίου και την συντέλεση γεγονότων τα οποία επιφέρουν σημαντικές αλλαγές (όπως αυτά ορίζονται στις συμβάσεις).

Τα ομολογιακά δάνεια περιέχουν επίσης έναν χρηματοοικονομικό όρο, βάσει του οποίου η Εταιρεία πρέπει να διατηρεί σε ελάχιστο το δείκτη συνολικές υποχρεώσεις προς καθαρή θέση. Για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου, 2017, 2016 και 2015, ο προαναφερθείς δείκτης ικανοποιείται σε επίπεδο Εταιρείας. Επιπρόσθετα, βάσει των ομολογιακών δανείων που έχει συνάψει απαιτείται η Εταιρεία να διατηρεί σε ελάχιστο το δείκτη αποτελέσματα προ τόκων και αποσβέσεων (συμπεριλαμβανομένων τυχόν έκτακτων εσόδων) μείον φόροι και μερίσματα προς το σύνολο των δόσεων των δανείων, πλέον τόκους και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα πριν προβεί σε πληρωμή ετήσιων μερισμάτων.

Τα πραγματικά σταθμισμένα μέσα επιτόκια δανεισμού για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ήταν περίπου 1% για κάθε έτος, αντίστοιχα.

Τα έξοδα τόκων των μακροπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, ανήλθαν σε €1.261.246, €1.350.686 και €1.492.587 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 10).

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Μέχρι 1 έτος	12.817.104	12.817.104	13.599.671	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	37.923.584	37.923.578	37.923.572	42.824.918
Πάνω από 5 έτη	75.847.109	85.328.005	94.808.901	103.507.226
	126.587.797	**136.068.687**	**146.332.144**	**146.332.144**

26. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ

Η Εταιρεία διατηρεί βραχυπρόθεσμο δανεισμό με ετήσια σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια. Τα δάνεια με σταθερό επιτόκιο τοκίζονται ετησίως, ενώ τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου τοκίζονται με στο Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα εγκεκριμένα όρια βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας καθώς επίσης και το χρησιμοποιηθέν ποσό κατά τις ημερομηνίες που παρουσιάζονται:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Όριο χρηματοδότησης	26.392.448	33.462.941	5.700.000	5.700.000
Μη χρησιμοποιηθέν ποσό	(26.392.448)	(28.462.941)	(98.567)	(1.444.442)
Χρησιμοποιηθέν ποσό	**-**	**5.000.000**	**5.601.433**	**4.255.558**

Τα έξοδα τόκων των βραχυπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, ανήλθαν σε €129.523, € 76.965 και €100.230 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 10).

Την 31η Δεκεμβρίου 2015 και 2016, η Εταιρεία είχε δεσμευμένες καταθέσεις, ως εγγύηση έναντι των βραχυπρόθεσμων δανείων του (Σημείωση 21).

27. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	105.893	68.469	25.000	-
Σύνολο	**105.893**	**68.469**	**25.000**	**-**

28. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η πρόβλεψη της Εταιρείας για αξιώσεις και επιδικίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, ύψους € 1.634,000 περιλαμβάνει ποσό € 1.178.000 το οποίο σχετίζεται με αίτημα της Εταιρείας για αναστροφή υποχρέωσης παραχώρησης εκτάσεων γης στο Δήμο Τριφυλλίας με αντάλλαγμα την καταβολή μετρητών. Η Νομαρχία Μεσσηνίας ενέκρινε το προαναφερθέν αίτημα, ενώ το ποσό των € 456.000 αφορά αποζημίωση για τη χρήση της παραλίας για τα έτη 2012, 2013, 2014 και 2015 με βάση την απόφαση του Πρωτοδικείου Καλαμάτας.

29. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΣΟΔΟ

Η κίνηση του αναβαλλόμενου εσόδου αναλύεται ως κάτωθι:

	2017	2016	2015
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	6.112.064	-	-
Αναβαλλόμενο έσοδο	-	6.500.000	-
Αναγνωρισθέν έσοδο χρήσης (Σημείωση 9)	(433.017)	(387.936)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**5.679.047**	**6.112.064**	**-**
Βραχυπρόθεσμο μέρος	433.017	433.017	-
Μακροπρόθεσμο μέρος	5.246.030	5.679.047	-
Σύνολο	**5.679.047**	**6.112.064**	**-**

Στις 8 Φεβρουαρίου 2016, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση δικαιόχρησης με διεθνή ξενοδοχειακή εταιρεία σε σχέση με τα δύο ξενοδοχεία της Εταιρείας στο Navarino Dunes. Η διάρκεια της σύμβασης είναι δεκαπέντε (15) έτη, έως τις 22 Φεβρουαρίου 2031. Στο πλαίσιο της σύμβασης αυτής η Εταιρεία έλαβε αμοιβή ύψους €6,5 εκατομμυρίων από μέλος του ομίλου του δικαιοπάροχου. Σε περίπτωση πρόωρης λήξης της συμφωνίας δικαιόχρησης (εκτός από τη μη εξόφληση του δικαιοπάροχου), η Εταιρεία θα πρέπει να εξοφλήσει το αναπόσβεστο μέρος αυτού του αναβαλλόμενου εσόδου. Κατά συνέπεια, η ως άνω αμοιβή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της συμφωνίας δικαιόχρησης και αντιμετωπίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων στις συνημμένες καταστάσεις οικονομικής θέσης και κατατάσσεται αντίστοιχα στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το αναπόσβεστο αναβαλλόμενο έσοδο την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017 ανήλθε σε € 6.112.064 και € 5.679.047, αντίστοιχα. Η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017 ανήλθε σε € 387.936 και € 433.017, αντίστοιχα, και έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά έσοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων για τα αντίστοιχα έτη.

30. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Βάσει του Ελληνικού εργατικού δικαίου, οι υπάλληλοι και οι εργαζόμενοι έχουν δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή αποχώρησης με ποσό πληρωμής που υπολογίζεται βάσει της αμοιβής του υπαλλήλου ή του εργαζομένου, την προϋπηρεσία και τον τρόπο της λύσης της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι υπάλληλοι ή οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% του ποσού που θα ήταν πληρωτέο για απόλυση χωρίς αιτία. Στην Ελλάδα σύμφωνα με την τοπική πρακτική, αυτά τα προγράμματα δεν χρηματοδοτούνται.

Σύμφωνα με την πρακτική αυτήν, η Εταιρεία δε χρηματοδοτεί τα προγράμματα αυτά. Η Εταιρεία καταχωρεί στα αποτελέσματα για δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο χρεώνονται έναντι αυτής της υποχρέωσης.

Ανεξάρτητος αναλογιστής εκτίμησε τις υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεων λόγω συνταξιοδότησης. Οι λεπτομέρειες και οι κυριότερες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 έχουν ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	1.186.858	921.959	889.991	779.305
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	**1.186.858**	**921.959**	**889.991**	**779.305**

Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους: συνταξιοδότησης	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Κόστος υπηρεσίας	62.317	57.595	44.434
Χρηματοοικονομικό κόστος	16.595	17.800	19.483
Κανονική χρέωση στα αποτελέσματα	**78.912**	**75.395**	**63.917**
Κόστος προϋπηρεσίας	-	-	842
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	69.474	23.296	1.080.877
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**148.386**	**98.691**	**1.145.636**

Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών:			
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	**921.959**	**889.991**	**779.305**
Κόστος υπηρεσίας	62.317	57.595	44.434
Χρηματοοικονομικό κόστος	16.595	17.800	19.483
Πληρωθείσες παροχές	(130.723)	(60.660)	(1.107.189)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	69.474	23.296	1.080.877
Κόστος προϋπηρεσίας	-	-	842
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες στα λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα	(247.236)	6.063	(72.239
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της χρήσεως	**1.186.858**	**921.959**	**889.991**

Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους: συνταξιοδότησης	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Κόστος υπηρεσίας	62.317	57.595	44.434
Χρηματοοικονομικό κόστος	16.595	17.800	19.483
Κανονική χρέωση στα αποτελέσματα	**78.912**	**75.395**	**63.917**

Βασικές παραδοχές:			
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1.70%	1.80%	2.00%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2.00%	2.00%	2.00%
Αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή	2.00%	2.00%	2.00%

Το επιπρόσθετο κόστος των συμπληρωματικών παροχών σχετίζεται με παροχές που πληρώθηκαν σε υπαλλήλους οι οποίοι απολύθηκαν. Τα περισσότερα από τα επιδόματα αυτά δεν ήταν αναμενόμενα στα πλαίσια αυτού του προγράμματος και συνεπώς οι επιπρόσθετες πληρωμές παροχών πλέον των υπαρχόντων αποθεματικών αντιμετωπίστηκαν ως πρόσθετη συνταξιοδοτική χρέωση. Η πρόσθετη συνταξιοδοτική χρέωση για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 για την Εταιρεία ανέρχεται σε € 69.474, € 23.296 και € 1,080,877, αντίστοιχα. Τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στην αναλογιστική μελέτη για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 εμφανίζεται κατωτέρω:

Επιτόκιο προεξόφλησης	**31.12. 2017**	**31.12. 2016**	**31.12.2015**
0,5% αύξηση	(99.832)	(80.477)	(75.584)
0,5% μείωση	112.039	90.849	85.159

Μελλοντική μεταβολή μισθοδοσίας	**31.12. 2017**	**31.12. 2016**	**31.12.2015**
0,5% αύξηση	109.336	88.748	83.362
0,5% μείωση	(98.522)	(79.501)	(74.799)

Οι αναμενόμενες μελλοντικές πληρωμές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, αναλύονται ως εξής:

	31.12. 2017	**31.12. 2016**	**31.12.2015**
Κατά τη διάρκεια των επόμενων 12 μηνών	-	34.642	30.373
Εντός 2 έως 5 ετών	101.417	33.180	30.460
Εντός 5 έως 12 ετών	131.380	102.552	84.250
Άνω των 10 ετών	1.653.214	1.224.019	1.228.468
Συνολικές αναμενόμενες πληρωμές	**1.886.011**	**1.394.393**	**1.373.551**

31. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Προμηθευτές εσωτερικού	1.407.532	2.370.087	2.062.998	2.733.371
Προμηθευτές εξωτερικού	592.444	511.971	2.681.790	2.068.776
Προμηθευτές πάγιων περιουσιακών στοιχείων	199.924	470.816	525.597	378.790
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	197.336	138.964	582.300	558.477
Σύνολο	**2.397.236**	**3.491.838**	**5.852.685**	**5.739.414**

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

32. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Φόροι τέλη	565.110	574.410	607.534	814.492
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	756.412	711.954	643.539	852.088
Προκαταβολές πελατών	1.310.523	759.409	2.490.557	1.755.252
Πιστωτές διάφοροι	849.667	500.935	44.080	4.412.539
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	-	2.944	-	5.964
Δεδουλευμένοι τόκοι	232.795	-	-	-
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	1.847.094	1.393.488	914.751	1.338.083
Σύνολο	**5.561.601**	**3.943.140**	**4.700.461**	**9.178.418**

Οι λοιποί πιστωτές την 1 Ιανουαρίου 2015, περιλαμβάνουν ποσό € 4.410.000, το οποίο προκαταβλήθηκε από τους μετόχους της Εταιρείας για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Ωστόσο, τον Μάιο του 2015, η απόφαση αντιστράφηκε και το σχετικό ποσό επιστράφηκε στους μετόχους της Εταιρείας.

33. ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναλύονται ως εξής:

	Επένδυση	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
α.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων, χωρητικότητας 321 δωματίων και συνεδριακού κέντρου στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού	-	38.951.485	40.023.857	41.096.229
β.	Κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο, στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού	-	9.669.112	9.936.078	10.203.043
γ.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων χωρητικότητας 1.114 δωματίων και κέντρο SPA στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού	-	39.110.094	40.154.724	41.199.354
	Συγχώνευση κρατικών επιχορηγήσεων που αναφέρονται στα στοιχεία α), β) και γ) ανωτέρω.	73.061.087	-	-	-
δ.	Κατασκευή γηπέδου γκολφ και των σχετικών κτιριακών εγκαταστάσεων, εξοπλισμού και υποδομών στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Πύλου	4.600.984	4.734.724	4.868.464	5.002.205
ε.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων χωρητικότητας 119 δωματίων στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Πύλου.	2.566.000	2.566.000	2.566.000	2.566.000
ζ.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων χωρητικότητας 570 δωματίων στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Πύλου.	3.072.384	3.072.384	3.072.384	3.072.384
	Σύνολο	**83.300.455**	**98.103.799**	**100.621.507**	**103.139.215**

Σύμφωνα με τις αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών που δημοσιεύτηκαν στις 26 Μαρτίου 2007 και 4 Μαΐου 2007, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 και δικαιούται να λάβει επιχορηγήσεις για τη χρηματοδότηση των ανωτέρω επενδυτικών έργων στις περιοχές Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού και Π.Ο.Τ.Α. Πύλου.

Η Εταιρεία έχει εισπράξει πλήρως τις επιχορηγήσεις που σχετίζονται με τα ολοκληρωμένα επενδυτικά σχέδια (α), (β) και (γ), ενώ έχει εισπράξει μόνον το 50% της επιχορήγησης που σχετίζεται με το επενδυτικό σχέδιο (δ) παραπάνω. Το υπόλοιπο 50% της επιχορήγησης θα εισπραχθεί από την Εταιρεία με την ολοκλήρωση του σχετικού επενδυτικού έργου, η οποία έχει παραταθεί έως την 31 Ιουλίου 2019.

Η Εταιρεία έχει λάβει το 10% των εγκεκριμένων επιχορηγήσεων που σχετίζονται με τα επενδυτικά σχέδια (ε) και (στ) και το υπόλοιπο 90% των θα εισπραχθεί βάσει της προόδου των επενδυτικών σχεδίων και όπως ορίζεται από τις σχετικές αποφάσεις. Η ημερομηνία ολοκλήρωσης των εν λόγω επενδυτικών σχεδίων έχει παραταθεί έως την 31 Ιουλίου 2019. Για να διασφαλίσει τα ποσά που εισέπραξε στο πλαίσιο των επιχορηγήσεων αυτών, η Εταιρεία έχει χορηγήσει δύο εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν από τράπεζα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου για το συνολικό ποσό των € 6.202.478.

Στις 9 Φεβρουαρίου 2016, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση για τη λειτουργική ενοποίηση των επενδυτικών σχεδίων (α), (β) και (γ), προκειμένου να μειώσει το κόστος λειτουργίας τους. Στις 15 Σεπτεμβρίου 2017, η αίτηση της Εταιρείας έγινε δεκτή, και καθώς οι σχετικές επενδύσεις αντιμετωπίστηκαν ως μία σύμφωνα με τον Νόμο 3299/2004, οι σχετικές επιχορηγήσεις μειώθηκαν, και συνεπώς η Εταιρεία έπρεπε να επιστρέψει στο Ελληνικό Δημόσιο το ποσό των € 14.386.130 πλέον τόκων € 844.144. Ως αποτέλεσμα, ποσό αποσβέσεων ύψους € 2.068.621 που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως επί των επιχορηγήσεων που επιστράφηκαν, αντιλογίστηκε και καταχωρήθηκε ως έξοδο στη συνημμένη κατάσταση αποτελέσματος για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017. Επιπρόσθετα, το έξοδο τόκων ύψους € 844.144 χρεώθηκε επίσης στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένη κατάσταση συνολικού αποτελέσματος για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Βάσει των διατάξεων του αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004, ισχύουν ορισμένοι περιορισμοί για πέντε (5) έτη από τη δημοσίευση της απόφασης ολοκλήρωσης και έναρξης λειτουργίας κάθε επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων αναφορικά με (i) την πώληση των επιδοτούμενων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, (ii) τη μεταβολή της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας, (iii) τη μίσθωση της επένδυσης, ολόκληρης ή εν μέρει, χωρίς προηγούμενη έγκριση αρμόδιας αρχής και, (iv) τη παύση και / ή την διακοπή της λειτουργίας της επένδυσης.

Η κίνηση των κρατικών επιχορηγήσεων αναλύεται ως εξής:

	2017	2016	2015
1 Ιανουαρίου	**98.103.799**	**100.621.507**	**103.139.215**
Αποσβέσεις για το έτος (Σημείωση 9)	(2.485.835)	(2.517.708)	(2.517.708)
Επιστροφή επιχορήγησης	(14.386.130)	-	-
Αντιλογισμός αποσβέσεων (Σημείωση 9)	2.068.621	-	-
31 Δεκεμβρίου	**83.300.455**	**98.103.799**	**100.621.507**
Μείον : Βραχυπρόθεσμο μέρος	(2.175.538)	(2.517.708)	(2.517.708)
Μακροπρόθεσμο μέρος	**81.124.917**	**95.586.091**	**98.103.799**

34. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015		01.01.2015	
	Προς	**Από**	**Προς**	**Από**	**Προς**	**Από**	**Προς**	**Από**
Μέτοχοι	-	53.211	-	120.066	-	-	-	-
Κοστατέρα Α.Ε.	-	-	-	-	41.481	-	-	-
Πύλος Τουριστική Α.Ε.	-	-	-	-	2.058	-	-	-
Faliro House Production	-	-	-	-	-	134	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε.	50.369	-	2.079	72.715	396.469	-	412.136	-
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	75.560	-	68.994	10.070	66.046	6.480	67.161	3.357
Greka Icons A.E.	56.973	-	67.891	-	76.246	-	79.180	-
CNNP	-	248.000	300.000	-	-	-	-	-
CNSP	330.000	-	-	-	-	-	-	-
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	14.434	-	-	-	-	-	-	-
	527.336	**301.211**	**438.964**	**202.851**	**582.300**	**6.614**	**558.477**	**3.357**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 1 Ιανουαρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017 ανήλθαν σε € 3.357, € 6.614, € 202.851 και € 301.211, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες καταστάσεις οικονομικής θέσης (Σημείωση 18).Οι υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 1 Ιανουαρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, ανήλθαν σε € 558.477 € 582,300, € 438.964 και € 527.336 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις στις συνημμένες καταστάσεις οικονομικής θέσης (Σημειώσεις 31 και 32).

Οι αγορές από και οι υπηρεσίες προς συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017		01.01 - 31.12.2016		01.01 - 31.12.2015	
	Αγορές/ Έξοδα από	**Πωλήσεις/ Υπηρεσίες σε**	**Αγορές/ Έξοδα από**	**Πωλήσεις/ Υπηρεσίες σε**	**Αγορές/ Έξοδα από**	**Πωλήσεις/ Υπηρεσίες σε**
Μέτοχοι	-	159.324	-	183.948	-	197.359
Κοστατέρα Α.Ε.	126.540	-	120.120	-	120.120	1.000
Navarino Bella Vista AE	-	-	-	113.641	-	-
Πύλος Τουριστική Α.Ε.	-	-	840	-	25.822	-
Faliro House Production	-	195.259	-	33.250	-	85.373
Κυνηγός ΑΕ	-	-	-	5.000	-	-
Πανόραμα	-	291.900	-	-	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε.	119.996	60.914	60.157	92.431	378.316	50.247
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	186.244	-	203.042	3.240	176.278	3.240
Greka Icons A.E.	141.890	-	165.656	-	156.927	-
CNNP	-	200.000	-	-	-	-
CNSP	-	-	-	-	-	-
Costa Mare Shipping Services A.E.	-	19.761	-	3.084	-	27.696
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	21.933					
Σύνολο	**596.603**	**927.158**	**549.815**	**434.594**	**857.463**	**364.915**

Μέτοχοι: Οι υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στους Μετόχους για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017 αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από την Εταιρεία.

ΚΟΣΤΑΤΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε. ("Κοστατέρα"): Η Κοστατέρα είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα Αδέρφια Κωνσταντακόπουλου. Οι υπηρεσίες που προσφέρει η Κοστατέρα για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017 αφορούν την ενοικίαση των κεντρικών γραφείων της εταιρείας.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ NAVARINO BELLA VISTA Α.Ε ("Navarino Bella Vista"): Η εταιρεία Navarino Bella Vista είναι συνδεδεμένη λόγω κοινών μετόχων με την Εταιρεία. Οι πωλήσεις από την Navarino Bella Vista για την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2016 αφορά την πώληση οικοπέδων στην Εταιρεία.

Faliro House Productions S.A. ("Faliro House Productions"): Η εταιρεία Faliro House Productions είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τον κ. Χρήστο Κωνσταντακόπουλο. Οι υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί προς την Faliro House Productions αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από την Εταιρεία.

ΚΥΝΗΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. ("Κυνηγός"): Η εταιρεία Κυνηγός είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου. Τεχνικές και διαχειριστικές υπηρεσίες παρασχέθηκαν προς την Κυνηγός από την Εταιρεία κατά την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2016.

ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. ("Πανόραμα"): Η εταιρεία Πανόραμα είναι συνδεδεμένη λόγω κοινών μετόχων με την Εταιρεία. Οι πωλήσεις προς την Πανόραμα κατά την διάρκεια της χρήσης του 2017 αφορούν την πώληση οικοπέδου από την Εταιρεία.

ΝΑΒΑΡΙΝΟ ΑΜΠΕΛΩΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. ("Αμπελώνες Ναβαρίνο"): Η Αμπελώνες Ναβαρίνο είναι συνδεδεμένη λόγω κοινών μετόχων με την Εταιρεία. Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2015, 2016 και 2017 η Εταιρεία πραγματοποίησε αγορές από την Αμπελώνες Ναβαρίνο. Τα έσοδα από την Αμπελώνες Ναβαρίνο για τις χρήσεις 2016 και 2017 αφορούν την εκμίσθωση χώρων γραφείων από την Εταιρεία.

Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε. (" Αεροπορία Αιγαίου"): Η εταιρεία Αεροπορία Αιγαίου είναι συνδεδεμένη με την Εταιρεία καθώς ένας από τους μετόχους της είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου («ΔΣ», ενώ ένας από τους μετόχους της Εταιρείας είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Αεροπορίας Αιγαίου. Οι υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία η Αεροπορία Αιγαίου για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017 αφορούν σε συμβατικές συμφωνίες για προγραμματισμένες πτήσεις από και προς το αεροδρόμιο Καλαμάτας. Το έσοδο από την Αεροπορία Αιγαίου για τις χρήσεις 2015, 2016 και 2017 αφορά υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από την Εταιρεία.

Costamare Shipping Company S.A. ("Costamare Shipping"): Η Costamare Shipping είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα αδέλφια Κωνσταντακόπουλου. Το έσοδα που προέρχονται από την Costamare Shipping για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, αφορούν υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής που παρέχονται από την Εταιρεία, καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Μισθοί, αμοιβές και άλλα οφέλη που παρέχονται στα μέλη του ΔΣ και στα στελέχη και στους διευθυντές της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 περιλαμβάνονται στις συνημμένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και αναλύονται παρακάτω:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Αμοιβές μελών ΔΣ	103.622	156.070	156.070
Μισθοί και αποζημιώσεις για στελέχη και διευθυντές (περιλαμβάνονται τα μέλη του ΔΣ με στελεχιακή θέση)	2.221.998	1.758.757	2.587.235
Ασφαλιστικές εισφορές μελών ΔΣ στελεχών και διευθυντών	190.977	152.592	138.339
Λοιπές αμοιβές	40.161	27.767	27.565
Σύνολο	**2.556.758**	**2.095.186**	**2.909.209**

Προβλέψεις για τα μέλη του ΔΣ, για τα στελέχη και τους διευθυντές της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 περιλαμβάνονται στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων και αναλύονται παρακάτω:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	289.550	178.174	270.582
Πρόβλεψη μη ληφθείσας αδείας	135.574	158.465	142.732
Σύνολο	**425.124**	**336.639**	**413.314**

Το κόστος μισθοδοσίας για τα στελέχη και τους διευθυντές (συμπεριλαμβάνονται μέλη του ΔΣ που έχουν στελεχιακή θέση) που αποτυπώνεται παραπάνω, περιλαμβάνει μπόνους απόδοσης. Οι υποχρεώσεις προς τα μέλη του ΔΣ, τα στελέχη και τους διευθυντές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανέρχονται σε € 372.085, € 84.254 and € 90.269, αντίστοιχα.

35. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Αντιδικίες και Διεκδικήσεις: Η Εταιρεία εμπλέκεται σε πλήθος νομικών υποθέσεων και έχει διάφορες νομικές διαδικασίες στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας του. Πρόβλεψη σχετικά με εκκρεμείς νομικές αξιώσεις εναντίον της Εταιρείας, σχηματίζεται όταν είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της υποχρέωσης και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών, η διοίκηση καθώς και ο νομικός σύμβουλος της Εταιρείας εκτιμούν ότι το αποτέλεσμα αυτών των νομικών υποθέσεων δε θα έχει κάποια σημαντική αρνητική επίδραση στα λειτουργικά αποτελέσματα ή την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Δεσμεύσεις

Εγγυητικές επιστολές:
Οι εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν και παραλήφθηκαν από την Εταιρεία από τρίτους και υπέρ τρίτων την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 αναλύονται ως κάτωθι:

Εκδοθείσες	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Εγγυήσεις καλής εκτέλεσης συμβάσεων (Σημείωση 21)	670.000	2.000.000	-	-
Εγγυήσεις υπέρ τρίτων	59.810	59.810	5.310	5.310
Εγγυήσεις υπέρ του ελληνικού δημοσίου (Σημείωση 33)	6.202.478	6.202.478	6.202.478	6.202.478
Σύνολο	**6.932.288**	**8.262.288**	**6.207.788**	**6.207.788**

Ληφθείσες	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Καλή εκτέλεση συμβάσεων	455.999	486.317	186.957	2.012.347

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις – Ως εκμισθωτής:

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνίες λειτουργικής εκμίσθωσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων του. Τα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων έχουν διάρκεια μεταξύ τριών και εννέα χρόνων και εμπεριέχουν όρους σταθερού και μεταβλητού μισθώματος. Όλες οι μισθώσεις περιλαμβάνουν ως όρο την ετήσια αναθεώρηση προς τα πάνω του μισθώματος, βάση των εκάστοτε επικρατέστερων συνθηκών της αγοράς.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	31.12.2017	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Εντός του επόμενου έτους	263.990	341.440	321.740	215.740
2 -5 έτη	295.107	269.097	393.087	473.577
Μετά 5 ετών	-	-	-	-
Σύνολο	**559.097**	**610.537**	**714.827**	**689.317**

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Ως μισθωτής:

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνίες λειτουργικής μίσθωσης για τη μίσθωση κτιρίων, χώρων γραφείων, γης και λοιπού εξοπλισμού. Οι συμφωνίες αυτές, έχουν διάφορες ημερομηνίες λήξης μέχρι το 2022, με δυνατότητα ανανέωσης σε ορισμένα από αυτά τα συμβόλαια. Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα βάσει αυτών των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, έχουν ως κάτωθι:

	31.12.2017	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Εντός του επόμενου έτους	321.343	317.454	243.402	185.856
2 -5 έτη	291.671	482.767	316.311	290.740
Μετά 5 ετών	-	-	-	-
Σύνολο	**613.014**	**800.221**	**559.713**	**476.596**

Επιχειρησιακές δεσμεύσεις:
Οι δεσμεύσεις της Εταιρείας, για συμβάσεις που έχει στην κατοχή της, για την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχονται στο συνολικού ποσού €639.702 (2016: €700.190, 2015: €589.619).

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:
Οι σημαντικότερες συμβατικές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 αφορούν σε δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις συνολικού ποσού €4.227.192 (2016: €1.959.364 , 2015: €2.141.650).

36. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Οι βασικοί κίνδυνοι της αγοράς για την Εταιρεία αφορούν το πιστωτικό κίνδυνο, το συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας, καθώς και τον κίνδυνο των επιτοκίων. Η συνολική διαχείριση των κινδύνων από τη διοίκηση επικεντρώνεται στην μεταβλητότητα των χρηματαγορών και αναζητά μεθόδους για την ελαχιστοποίηση πιθανών αντίθετων επιδράσεων στις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση της έκθεσης στους κινδύνους.

Η διαχείριση του κινδύνου διενεργείται με ελεγχόμενο τρόπο, που είναι συμβατός με τις πολιτικές που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι διαδικασίες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία έχουν ως εξής:

- Εκτίμηση του κινδύνου που συνδέεται με δραστηριότητες και λειτουργίες την Εταιρεία,
- Σχεδιασμός μεθοδολογίας και επιλογής των κατάλληλων χρηματοοικονομικών μέσων για την μείωση των κινδύνων και,
- Εφαρμογή / εκτέλεση της διαχείρισης των κινδύνων, βάση της εγκεκριμένης διαδικασίας από τη διοίκηση.

Εύλογη Αξία
Η λογιστική αξία που απεικονίζεται στις συνημμένες καταστάσεις οικονομικής θέσης των ταμειακών διαθεσίμων και των ισοδύναμών τους, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των εμπορικών υποχρεώσεων και δεδουλευμένων εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους, λόγω της σχετικά σύντομης ωρίμανσης αυτών των χρηματοοικονομικών μέσων. Η εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση και των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων στις συνημμένες καταστάσεις οικονομικής θέσης, απεικονίζουν

την εύλογη αξία τους και έχουν καθοριστεί βάση χρηματιστηριακών τιμών και τρεχουσών αποτιμήσεων (mark to market), αντίστοιχα. Η εύλογη αξία των τοκοφόρων δανείων με μεταβαλλόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την λογιστική τους αξία.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος κάποιος πελάτης ή αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους αντισυμβαλλόμενους την 31 Δεκεμβρίου 2017, σε σχέση με κάθε κατηγορία αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στις συνημμένες καταστάσεις καταστάσεις οικονομικής θέσης.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις ισοτιμίες ξένου συναλλάγματος. Η έκθεση της Εταιρείας σε συναλλαγματικό κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένες.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο επιτοκίου σχετίζεται κυρίως με τον μακροπρόθεσμο δανεισμό. Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση, τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από αυτές. Για αυτό το λόγο, παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση του κινδύνου των επιτοκίων, που σχετίζονται με τις υποκείμενες δραστηριότητες της Εταιρείας. Σχετική αναφορά γίνεται στην αντισταθμιστική δραστηριότητα παρακάτω. Η Εταιρεία δεν συνάπτει συμβάσεις χρηματοοικονομικών μέσων αντιστάθμισης για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει την ευαισθησία της Εταιρείας στα κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων (μέσω της επίδρασης στα κέρδη/ (ζημίες) από τα κυμαινόμενα επιτόκια των εκκρεμών δανείων στο τέλος της περιόδου) σε πιθανές μεταβολές των επιτοκίων, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές.

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
	Μονάδες βάσης Μεταβολή	Επίδραση στα Αποτελέσματα	Μονάδες βάσης Μεταβολή	Επίδραση στα Αποτελέσματα	Μονάδες βάσης Μεταβολή	Επίδραση στα Αποτελέσματα
Αύξηση/Μονάδες Βάσης	50	(569.000)	50	(616.000)	50	(664.000)
Μείωση/Μονάδες Βάσης	(50)	569.000	(50)	616.000	(50)	664.000

Παράγωγα

Προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος επιτοκίων, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) ύψους € 123,3 εκατομμυρίων. Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων είναι πληρωμές σταθερού επιτοκίου, έναντι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι εύλογες αξίες των συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίου βασίζονται σε εκτιμήσεις της αγοράς (mark to market). Οι συνολικοί τόκοι για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, ανήλθαν σε € 659.406 και έχουν συμπεριληφθεί στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα κέρδη από την αποτίμηση των εύλογων αξιών των συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίων για το έτος 2017, ανήλθαν σε € 191.256 και συμπεριλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα, στη συνημμένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος (επίπεδο 2 της ιεραρχίας εύλογης αξίας).

Τα παράγωγα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία τους παρέχεται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και αντιπροσωπεύει, παραδοχές και εκτιμήσεις των προαναφερόμενων ιδρυμάτων με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις τάσεις της αγοράς.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο η Εταιρεία να μην μπορέσουν να εκπληρώσουν τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν απαιτείται. Η Εταιρεία ενεργά διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας για την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης προκειμένου να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και συμβάσεις με τράπεζες, πρόσβαση στις αγορές και συνεχή παρακολούθηση των προβλεπόμενων και πραγματικών ταμειακών του ροών.

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για την Εταιρεία τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2017	**Έως 1 χρόνο**	**Έως 1 έως 2 χρόνια**	**3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	14.044.997	10.596.978	31.337.229	77.771.017	133.750.221
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	5.896.137	-	-	-	5.896.137
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	601.334	510.856	1.266.498	745.369	3.124.057
	20.542.468	**11.107.834**	**32.603.727**	**78.516.386**	**142.770.415**

31 Δεκεμβρίου 2016	**Έως 1 χρόνο**	**Έως 1 έως 2 χρόνια**	**3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	10.787.521	14.044.997	31.566.325	88.138.899	144.537.742
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	6.063.789	-	-	-	6.063.789
	16.851.310	**14.044.997**	**31.566.325**	**88.138.899**	**150.601.531**

31 Δεκεμβρίου 2015	**Έως 1 χρόνο**	**Έως 1 έως 2 χρόνια**	**3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	12.447.464	10.787.521	35.166.540	98.583.682	156.985.207
Εμπορικές και άλλες	7.426.311	-	-	-	7.426.311

υποχρεώσεις					
	19.873.775	**10.787.521**	**35.166.540**	**98.583.682**	**164.411.518**

Διαχείριση Κεφαλαίου

Ο βασικός στόχος της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να εξασφαλίσει τη διατήρηση υψηλού δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας και υγιής κεφαλαιακούς δείκτες ούτως ώστε να υποστηρίξει τη λειτουργία του και να μεγιστοποιήσει την αξία των μετόχων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τη κεφαλαιακή του δομή και την προσαρμόζει, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν. Για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει τη κεφαλαιακή του δομή, η Εταιρεία μπορεί να αυξήσει ή να μειώσει το χρέος, μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους ή να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τη κεφαλαιακή δομή βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio), ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά κεφάλαια. Η Εταιρεία περιλαμβάνει στον καθαρό δανεισμό τις δανειακές υποχρεώσεις, τις εμπορικές υποχρεώσεις, τα δεδουλευμένα έξοδα και τις άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, μειωμένες κατά τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση, τα οποία θεωρούνται άμεσα ρευστοποιήσιμα. Τα ίδια κεφάλαια περιλαμβάνουν τα ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας. Σκοπός της Εταιρείας από τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η συνέχιση της δραστηριότητάς του και η διατήρηση της βέλτιστης κεφαλαιακής δομής για την μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Ο συντελεστής την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 υπολογίζεται ως ακολούθως:

	2017	**2016**	**2015**
Τραπεζικός Δανεισμός	126.587.797	136.068.687	146.332.144
Εμπορικές Υποχρεώσεις	2.397.236	3.491.838	5.852.685
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις και Δεδουλευμένα Έξοδα	5.561.601	3.943.140	4.700.461
Μείον:			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	(20.702.117)	(27.771.810)	(29.634.737)
Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	(7.663.053)	(9.152.453)	(11.181.912)
Καθαρός Δανεισμός	106.181.464	106.579.402	116.068.641
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	351.740.877	319.820.736	225.911.165
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και καθαρού Δανεισμού	457.922.341	426.400.138	341.979.806
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio)	23,2%	25,0%	34%

Δεν έγιναν αλλαγές στους στόχους, τις πολιτικές ή τις διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου κατά τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015.

37. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

α) Στις 12 Απριλίου, 2018 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση με έναν τρίτο για την κατασκευή ενός γκολφ κλαμπ στην ευρύτερη περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. Το έργο κατασκευής εμπίπτει στους νόμους περί επενδυτικών κινήτρων 3299/04 και 4399/2016 και το συνολικό κόστος κατασκευής εκτιμάται σε € 6 εκατ.. Η ολοκλήρωση του κατασκευαστικού έργου υπολογίζεται για τις 3 Μαρτίου 2019.

β) Στις 6 Μαρτίου 2017, τα Διοικητικά Συμβούλια της Ιονικής και της Home Holdings ενέκριναν τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης («Συγχώνευση») της Home Holdings από την Ιονική. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/20, του νόμου περί συγχωνεύσεων και εξαγορών 1297/1972 και τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στη συμφωνία συγχώνευσης που υπεγράφη μεταξύ των δύο εταιρειών στις 23 Μαρτίου 2018. Η συγχώνευση εγκρίθηκε από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών στις 17 Απριλίου 2018 και 20 Απριλίου 2018 και καταχωρήθηκε από στο ΓΕΜΗ στις 15 Μαΐου 2018. Ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης, η Ιονική απορρόφησε όλες τις λειτουργίες της Home Holdings και η Ιονική θεωρείται συνέχεια της Home Holdings.

γ) Στις 8 Μαΐου 2018, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση με τρίτο για τις εργασίες εκσκαφής που σχετίζονται με την κατασκευή του ξενοδοχείου πέντε αστέρων στη COSTA NAVARINO (Navarino Bay Hotel). Το κατασκευαστικό έργο εμπίπτει στους νόμους περί επενδυτικών κινήτρων 3299/2004 και 4399/2016 και το συνολικό κόστος κατασκευής εκτιμάται σε €5,5 εκατ.

δ) Σύμφωνα με συμφωνία-πλαίσιο της 26ης Ιουλίου 2018, η Εταιρεία και η ConsilTech AS, ένας τσεχικός επενδυτικός οίκος ("ConsilTech"), έχουν συνάψει συμφωνία σύμπραξης 50/50 σε σχέση με: α) την κυριότητα, την ανάπτυξη και τη λειτουργία του γηπέδου γκολφ Hills («The Hills Courses»), (β) την κυριότητα και λειτουργία του γηπέδου γκολφ Dunes («the Dunes Course»), γ) την ιδιοκτησία και την ανάπτυξη πρόσθετων εκτάσεων στο Navarino Hills και τη λειτουργία και την πιθανή ιδιοκτησία του γηπέδου γκολφ Bay («The Bay Course»). Η γη στην οποία θα κατασκευαστούν το γηπέδο γκολφ Hills («The Hills Courses») και η διαθέσιμη για ανάπτυξη έκταση γης στο Navarino Hills ανήκει σήμερα σε δύο νομικές οντότητες, το Πανόραμα και το Navarino Bella Vista, οι οποίες δεν ανήκουν στον Όμιλο αλλά συνδέονται μέσω κοινής ιδιοκτησίας.

Μόλις η ConsilTech γίνει μέτοχος 50% της Πανόραμα, η Εταιρεία και η ConsilTech συμφώνησαν να συνάψουν συμφωνία μετόχων ("Panorama SHA") που διέπει τη διαχείριση και λειτουργία της Πανόραμα και των θυγατρικών της. Η Πανόραμα θα ανήκει κατά 50% άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία και η Navarino Bella Vista θα γίνει 100% θυγατρική της Πανόραμα σύμφωνα με τη συμφωνία με την ConsilTech.