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.:1442389

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 1629969 οι εγκεκριμένες από την 24/10/2018 Γενική Συνέλευση ενοποιημένες 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 1629970 η από 24/10/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2018 έως 31/12/2018:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , 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

Ενοποιημένες 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
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 39060/01ΝΤ/Β/97/184
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο 17564 Αθήνα, Ελλάδα

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

Περιεχόμενα Οικονομικών Καταστάσεων

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 8
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 11
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ / (ΖΗΜΙΩΝ) 12
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 13
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 14
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 15
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 16
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 16
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 18
2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων 18
2.2 Βάση Παρουσίασης 19
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις 19
2.4 Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 21
2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα 22
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 24
3.1. Βάση Ενοποίησης 24
3.2. Πληροφόρηση Κατά Τομέα 25
3.3. Συναλλαγματικές Μετατροπές 26
3.4. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία 26
3.5. Έξοδα Δανεισμού 26
3.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα 26
3.7. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία 27
3.8. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων 27
3.9. Χρηματοοικονομικά Μέσα 27
3.10. Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Στοιχεία και Δραστηριότητες Αντιστάθμισης Κινδύνων 29
3.11. Κρατικές Επιχορηγήσεις 30
3.12. Αποθέματα 30
3.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα 30
3.14. Μετοχικό Κεφάλαιο 30
3.15. Προβλέψεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις 30
3.16. Διανομή Μερίσματος 31
3.17. Κέρδη/(Ζημίες) ανά Μετοχή 31
3.18. Φορολογία Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 31
3.19. Μισθώσεις 31
3.20. Παροχές στο Προσωπικό 32
3.21. Αναγνώριση Εσόδων 33
3.22. Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας 33
4. ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 34
5. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 42
6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ 42
7. ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ 43
8. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 43
9. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / ΕΞΟΔΑ 43
10. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ 44
11. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ 44
12. ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ 45
13. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 45
14. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 47
15. ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 48
16. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 48
17. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ 50
18. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 52
19. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ 52
20. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 52
21. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 53
22. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ 53
23. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 54
24. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 54
25. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ 55
26. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 55
27. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ 56
28. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ 58
29. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 59
30. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 59
31. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΣΟΔΟ 59
32. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ 59
33. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 61
34. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ 61
35. ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ 62
36. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 63
37. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 65
38. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 66
39. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 67

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ 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 Ενοποιημένες 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 του Ομίλου 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις επί των ενοποιημένες 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 του Ομίλου.

Ο Όμιλος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον τομέα επενδύσεων, ανάπτυξης και λειτουργίας στους τομείς της πολυτελούς φιλοξενίας και αναψυχής και δευτερεύουσας κατοικίας στην Ελλάδα. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του, περιλαμβάνει κυρίως (α) τη λειτουργία των ολοκληρωμένων θερέτρων της στη Costa Navarino· (β) την συγκυριότητα του Χίλτον Αθηνών, το οποίο ο Όμιλος αποσκοπεί να μετατρέψει σε πολυτελή «προορισμό πόλης» μικτής χρήσης· (γ) την ανάπτυξη του αποθέματος γης του Όμίλου 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.

Ο Όμιλος 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 του Όμίλου, 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 του Όμίλου, αποτελεί σημαντική τουριστική επένδυση στη Μεσόγειο, όπου ο Όμιλος 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 του Όμίλου συνδυάζει τρία βασικά στοιχεία, (α) φιλοξενία και αναψυχή, (β) γήπεδα γκολφ επωνύμων σχεδιαστών και (γ) πωλήσεις τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών. Ο Όμιλος 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 του Όμίλου 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, ο Όμιλος έχει ξεκινήσει τις πωλήσεις των κατοικιών του στο Navarino Dunes.

Στην Αθήνα, ο Όμιλος 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

Ο Όμιλος 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.

• Λοιπές Δραστηριότητες / Θυγατρικές που περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο την Greka Icons, η οποία παράγει αυθεντικά προϊόντα διατροφής και αναμνηστικά.

Στρατηγική και Στόχοι

Η στρατηγική του Ομίλου 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 του Ομίλου έχει ορίσει τους κύριους στόχους του για το έτος 2018.

Ο Όμιλος 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.

Ο Όμιλος 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 του Όμίλου, για τα οποία ο Όμιλος 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

Ο Όμιλος διαθέτει και λειτουργεί ένα χαρτοφυλάκιο με υψηλής ποιότητας περιουσιακά στοιχεία που παράγουν έσοδα, Ο Όμιλος αποκόμισε Συνολικά Έσοδα (τα οποία Ο Όμιλος ορίζει ως τα έσοδα της πλέον του ανταλλάγματος της διάθεσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογη αξία) €62,7 εκατομμυρίων το 2017, €45,0 εκατομμυρίων το 2016 και €45,2 εκατομμυρίων το 2015, τα οποία αντιπροσωπεύουν έναν Σύνθετο Ρυθμό Ετήσιας Αύξησης (CAGR) 17.7% για αυτήν την περίοδο. Τα περιουσιακά στοιχεία του Όμίλου 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 του Όμίλου κατά 50% στο Χίλτον Αθηνών.

Τα ξενοδοχειακά θέρετρα του Όμίλου στο Navarino Dunes υπήρξαν βασικοί συντελεστές της αύξησης των εσόδων του Ομίλου 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 του Όμίλου συνέχισε να αναπτύσσεται σταθερά και το 2017.Το γκολφ είναι ζωτικής σημασίας συστατικό της προσπάθειας του Όμίλου να επεκτείνει την περίοδο λειτουργίας των ξενοδοχειακών θερέτρων της και προσθέτει σημαντική επιπλέον αξία στις κατοικίες του Όμίλου στη Costa Navarino.

Το 2017 έγινε η επίσημη έναρξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας πώλησης κατοικιών (επενδυτικών ακινήτων) και ο Όμιλος προέβει σε πωλήσεις οικοπέδων αξίας περίπου 16 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.

Ο Όμιλος είχε επίσης κέρδη από την διάθεση επενδυτικών ακινήτων, τα οποία σχετίζονται κυρίως με τις πωλήσεις τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών του Ομίλου στο Navarino Dunes, €15,5 εκατομμύρια, €2,3 εκατομμύρια και €7,3 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 43,7 εκ. έναντι Ευρώ 44,0 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 6,8% έναντι του 2016 όπως και τα έξοδα διαθέσεως μειώθηκαν κατά 3,9% 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 αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 18,4 εκ. το 2017, έναντι Ευρώ 17,9 εκ. το 2016 και Ευρώ 2,3 εκ. το 2015, τα οποία αντιπροσωπεύουν έναν Σύνθετο Ρυθμό Ετήσιας Αύξησης (CAGR) 182% για αυτήν την περίοδο , και αντανακλά την συντονισμένη προσπάθεια για την αποτελεσματική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων του Όμιλου και τη συνεχή βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας σε όλους τους τομείς δραστηριότητας του.

Επιλεγμένοι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει ενοποιημένα 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"). Ο Όμιλος θεωρεί ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου, 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 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις μας.

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

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

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	2017	2016	2015
Κύκλος εργασιών	47.206,6	42.747,8	37.970,1
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	15.489,4	2.287,8	7.274,6
Συνολικά Έσοδα	**62.696,0**	**45.035,6**	**45.244,7**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	2017	2016	2015
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους	2.507.781	22.992.141	(5.415.574)
Προσαρμογές :			
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα)	2.593.203	1.200.490	1.871.746
Φόρος εισοδήματος	2.985.874	(14.327.165)	(2.143.557)
Αποσβέσεις	10.357.241	8.038.709	8.005.327
EBITDA	**18.444.099**	**17.904.175**	**2.317.942**
EBITDA Margin (%)	**29,42%**	**39,76%**	**5,12%**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΘΑΡΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ. ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ

	2017	2016	2015
Δάνεια	126.587.797	141.068.687	151.933.577
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	2.633.385	3.658.017	6.038.455
Δεδουλευμένα έξοδα και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.328.299	3.773.908	4.750.241
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	(9.930.684)	(9.252.465)	(11.279.148)
Μείον: Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	(20.702.117)	(27.771.810)	(29.634.737)
Καθαρός δανεισμός	103.916.680	111.476.337	121.808.388
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	326.262.223	309.150.448	225.161.544
Απασχολούμενο Κεφάλαιο (Ίδια κεφάλαια και καθαρός δανεισμός)	430.178.903	420.626.785	346.969.932
Δείκτης μόχλευσης	24,2%	26,5%	35,1%

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 του, ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου μας. Στον Όμιλο 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 του Ομίλου, 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 ο Όμιλος επενδύει στη διαρκή εκπαίδευση των εργαζομένων καθώς και της συμμετοχής στελεχών της σε εξειδικευμένα προγράμματα σεμιναρίων.

Ποιότητα, Υγιεινή και Ασφάλεια
Ο Όμιλος 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 του Ομίλου είναι να προωθεί μία κουλτούρα στην οποία η υγιεινή και η ασφάλεια στην εργασία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα οποιουδήποτε τομέα της επιχείρησής της.

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

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

Περιβάλλον
Στη καρδιά της φιλοσοφίας του Ομίλου 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. Ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου (μέχρι σήμερα περίπου 6.500 ελαιόδεντρα έχουν μεταφυτευτεί, το πιο εκτενές πρόγραμμα μεταφύτευσης ελαιόδεντρων στην Ευρώπη)

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου είναι πιστοποιημένο κατά ISO 14001:2015.

Η αφοσίωση του Ομίλου 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 του Ομίλου, 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 του Ομίλου. Στον κώδικα συνοψίζονται οι αρχές, σύμφωνα με τις οποίες κάθε άτομο, είτε εργαζόμενος που συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία του Ομίλου 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 τον Όμιλο. Η διαδικασία αποδοχής και επαναβεβαίωσης της δέσμευσης γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα από τη Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού & Διοικητικών Υπηρεσιών του Ομίλου 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 του Ομίλου 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

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχει την έκθεση του Ομίλου στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος
Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα 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
Ο Όμιλος 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
Ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Διαχείριση κεφαλαίου
Η πολιτική του Ομίλου 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 τον Όμιλο, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και της σταδιακής αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεών της. Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος 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, ο Όμιλος 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.

Η Ιονική σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου ύψους Ευρώ 134 εκατ. με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, σύμφωνα με το πρόγραμμα ομολόγων ημερομηνίας 16 Δεκεμβρίου 2016 και τη σύμβαση ομολογιακού δανείου ημερομηνίας 16 Δεκεμβρίου 2016 ("Ομολογιακό Δάνειο Αναχρηματοδότησης"). Το Ομολογιακό Δάνειο Ανάχρηματοδότησης περιλαμβάνει τεσσερις σειρές ομολόγων με διαφορετικές περιόδους διαθεσιμότητας αυτών. Η πρώτη σειρά ομολόγων εκδόθηκε στις 16 Δεκεμβρίου 2016 για να αναχρηματοδοτήσει το υφιστάμενο χρέος της Ιονικής κατά το χρόνο της εξαγοράς της, ενώ η δεύτερη σειρά ομολόγων εκδόθηκε στις 29 Ιουνίου 2018 για να εξοφλήσει το ομολογιακό δάνειο € 34,8 εκατ. (Σημ. 17). Το Ομολογιακό Δάνειο Ανάχρηματοδότησης φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με το Euribor συν ένα περιθώριο. Περιλαμβάνει επίσης συνήθεις όρους αθέτησης και διασταυρούμενης αθέτησης, καθώς και γενικές συμφωνίες σχετικά με την επιχειρηματική λειτουργία του εκδότη. Το ομολογιακό δάνειο ανάχρηματοδότησης εξασφαλίζεται, μεταξύ άλλων, με δέσμευση έναντι τραπεζικών λογαριασμών του εκδότη, ενεχυρίαση μετοχών του εκδότη, δεσμεύσεις και εκχωρήσεις ορισμένων απαιτήσεων και προσημείωση υποθήκης επί του ξενοδοχείου Hilton, που θα αντικατασταθεί από υποθήκη.

Στις 8 Μαΐου 2018, ο Όμιλος 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, 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.

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 2018

_____

Ο Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος

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

ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και 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 ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους 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 ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιημένες θυγατρικές της 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 ενοποιημένων 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 ενοποιημένων 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 ενοποιημένων 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 ενοποιημένες 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ενοποιημένων 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 ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου 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 και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ενοποιημένες 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 ενοποιημένες 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 ενοποιημένες 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 και του Ομίλου.

- 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 και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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 και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

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

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Χρήστος Πελεντρίδης

Α.Μ. ΣΟΕΛ 17831
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Σημειώσεις	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Κύκλος εργασιών	5	47.206.595	42.747.780	37.970.101
Κόστος πωληθέντων	6	(39.899.767)	(39.073.828)	(37.998.849)
Μικτό αποτέλεσμα		**7.306.828**	**3.673.952**	**(28.748)**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	5	15.489.386	2.287.821	7.274.561
Κόστος πωληθέντων	16	(172.213)	(39.646)	(81.329)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	**15.317.173**	**2.248.175**	**7.193.232**
Λοιπά έσοδα	9	3.505.994	9.489.915	2.998.440
Έξοδα διάθεσης	6	(4.794.453)	(4.988.612)	(4.913.452)
Έξοδα διοίκησης	6	(9.768.394)	(10.482.754)	(10.706.588)
Λοιπά έξοδα	9	(2.384.321)	(1.175.616)	(230.269)
Λειτουργικό κέρδος/ (ζημία)		**9.182.827**	**(1.234.940)**	**(5.687.385)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10	593.500	602.214	344.776
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	(3.186.703)	(1.802.704)	(2.216.522)
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	17	(1.095.969)	11.100.406	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**5.493.655**	**8.664.976**	**(7.559.131)**
Φόρος εισοδήματος	13	(2.985.874)	14.327.165	2.143.557
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		**2.507.781**	**22.992.141**	**(5.415.574)**
Αποτελέσματα περιόδου αποδιδόμενα σε:				
- Ιδιοκτήτες της μητρικής		2.491.651	22.963.394	(5.429.506)
- Μη ελέγχουσες Συμμετοχές		16.130	28.747	13.932
		2.507.781	**22.992.141**	**(5.415.574)**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή:	12	0,20	1,92	(0,46)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ / (ΖΗΜΙΩΝ)

	Σημειώσεις	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		**2.507.781**	**22.992.141**	**(5.415.574)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Καθαρή κίνηση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	22	(78.161)	445.310	(361.125)
Φόρος εισοδήματος		22.667	(129.140)	104.726
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:		(55.494)	316.170	(256.399)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	32	(249.593)	4.629	(75.731)
Φόρος εισοδήματος		72.382	(1.342)	21.962
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) από κοινοπραξία	17	43.500	(3.164)	-
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:		(133.711)	123	(53.769)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) χρήσης, μετά από φόρους		(189.205)	316.293	(310.168)
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) χρήσης, μετά από φόρους		**2.318.576**	**23.308.434**	**(5.725.742)**
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) αποδοτέα σε:				
- Μετόχους της μητρικής εταιρείας		2.302.865	23.279.942	(5.739.054)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		15.711	28.492	13.312
		2.318.576	**23.308.434**	**(5.725.742)**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημειώσεις	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	14	428.444.433	436.854.190	409.090.499	416.037.697
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	32.188.896	32.166.614	29.393.328	27.342.837
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	15	185.719	180.867	210.909	194.381
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	17	33.010.799	34.063.268	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	18	7.767.037	3.193.545	2.608.167	202.650
Παράγωγα	38	191.256	-	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	10.285.415	13.146.249	-	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**512.073.555**	**519.604.733**	**441.302.903**	**443.777.565**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	19	1.672.343	1.640.650	1.583.516	1.224.550
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20	6.234.883	2.988.132	1.286.163	3.777.195
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	21	1.447.221	1.011.082	1.215.800	1.115.780
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	22	20.702.117	27.771.810	29.634.737	1.748
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23	9.930.684	9.252.465	11.279.148	46.275.980
Δεσμευμένες καταθέσεις	23	670.000	2.048.620	5.700.000	5.700.000
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**40.657.248**	**44.712.759**	**50.699.364**	**58.095.253**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**552.730.803**	**564.317.492**	**492.002.267**	**501.872.818**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	24	394.980.240	379.980.240	359.810.040	356.340.000
Τακτικό αποθεματικό	25	17.114	11.233	6.682	2.481
Εισφορές μετόχων	25	27.634.601	27.634.601	-	-
Λοιπά αποθεματικά	25	18.595.916	18.595.916	10.561	10.561
Αποτελέσματα εις νέο		(114.987.766)	(117.276.513)	(134.532.897)	(129.060.523)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες)		(181.786)	7.000	(309.548)	-
Σύνολο		**326.058.319**	**308.952.477**	**224.984.838**	**227.292.519**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		203.904	197.971	176.706	170.378
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**326.262.223**	**309.150.448**	**225.161.544**	**227.462.897**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	27	113.770.693	123.251.583	132.732.473	146.332.144
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	105.893	68.469	25.000	-
Προβλέψεις	30	1.634.000	1.448.000	1.448.000	1.380.500
Κρατικές επιχορηγήσεις	35	81.124.917	95.586.091	98.103.799	100.621.507
Αναβαλλόμενο έσοδο	31	5.246.030	5.679.047	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32	1.199.704	933.912	899.195	784.261
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	-	-	1.109.159	3.427.697
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**203.081.237**	**226.967.102**	**234.317.626**	**252.546.109**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	33	2.633.385	3.658.017	6.038.455	5.863.453
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	27	12.817.104	12.817.104	13.599.671	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	28	-	5.000.000	5.601.433	4.255.558
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		-	188	15.589	20.397
Κρατικές επιχορηγήσεις	35	2.175.538	2.517.708	2.517.708	2.517.708
Αναβαλλόμενο έσοδο	31	433.017	433.017	-	-
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	34	5.328.299	3.773.908	4.750.241	9.206.696
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**23.387.343**	**28.199.942**	**32.523.097**	**21.863.812**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**226.468.580**	**255.167.044**	**266.840.723**	**274.409.921**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**552.730.803**	**564.317.492**	**492.002.267**	**501.872.818**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Εισφορές μετόχων	Λοιπά Αποθεματικά	Ζημίες εις νέον	Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα/ (Ζημιές)	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου, 2015	**356.340.000**	**2.481**	**-**	**10.561**	**(129.060.523)**	**-**	**227.292.519**	**170.378**	**227.462.897**
Κέρδη /(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	(5.429.506)	-	(5.429.506)	13.932	**(5.415.574)**
Λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(309.548)	(309.548)	(620)	**(310.168)**
Συνολικές ζημιές χρήσης	-	-	-	-	(5.429.506)	(309.548)	(5.739.054)	13.312	**(5.725.742)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.470.040	-	-	-	-	-	3.470.040	-	**3.470.040**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	(38.667)	-	(38.667)	-	**(38.667)**
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	(6.984)	**(6.984)**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	4.201	-	-	(4.201)	-	-	-	**-**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2015	**359.810.040**	**6.682**	**-**	**10.561**	**(134.532.897)**	**(309.548)**	**224.984.838**	**176.706**	**225.161.544**
Κέρδη μετά από φόρους	**-**	**-**	**-**	**-**	22.963.394	**-**	22.963.394	28.747	**22.992.141**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	316.548	316.548	(255)	**316.293**
Συνολικά εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**-**	**-**	22.963.394	316.548	23.279.942	28.492	**23.308.434**
Απορρόφηση Πύλος Τουριστική Α.Ε.	(3.912.960)	203	28.108.640	18.585.355	(5.840.132)	-	36.941.106	-	**36.941.106**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	24.083.160	-	-	-	-	-	24.083.160	-	**24.083.160**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	(302.595)	-	(302.595)	-	**(302.595)**
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	(7.227)	**(7.227)**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	4.348	-	-	(4.348)	-	-	-	**-**
Αποτελέσματα από συγγενείς και κοινοπραξίες	-	-	-	-	(33.974)	-	(33.974)	-	**(33.974)**
Μεταφορά λόγω πώλησης ακινήτων	-	-	(474.039)	-	474.039	-	-	-	**-**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	**379.980.240**	**11.233**	**27.634.601**	**18.595.916**	**(117.276.513)**	**7.000**	**308.952.477**	**197.971**	**309.150.448**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	2.491.651	-	2.491.651	16.130	**2.507.781**
Λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(188.786)	(188.786)	(419)	**(189.205)**
Συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	2.491.651	(188.786)	2.302.865	15.711	**2.318.576**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15.000.000	-	-	-	-	-	15.000.000	-	**15.000.000**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	(197.023)	-	(197.023)	-	**(197.023)**
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	(9.778)	**(9.778)**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	5.881	-	-	(5.881)	-	-	-	**-**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**394.980.240**	**17.114**	**27.634.601**	**18.595.916**	**(114.987.766)**	**(181.786)**	**326.058.319**	**203.904**	**326.262.223**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημειώσεις	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**5.493.655**	**8.664.976**	**(7.559.131)**
Προσαρμογές για συμφωνία των καθαρών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες:				
Αποσβέσεις	8	10.774.455	10.556.417	10.523.035
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων, καθαρές	9, 35	(417.214)	(2.517.708)	(2.517.708)
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου	9, 31	(433.017)	(387.936)	-
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	7, 32	135.000	82.013	1.126.794
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	17	1.095.969	(11.100.406)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	3.116.328	1.684.708	1.798.835
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10	(540.450)	(458.636)	(303.498)
Προβλέψεις		296.080	14.811	107.169
(Κέρδη)/ ζημιές από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία	22	(78.349)	88.784	(6.437)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(15.317.173)	(2.248.175)	(7.193.232)
Ζημίες από πώληση πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρές		224.331	714.321	31.904
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**4.349.615**	**5.093.169**	**(3.992.269)**
(Αύξηση)/ Μείωση:				
Αποθέματα		(32.098)	(21.266)	(358.966)
Εμπορικές απαιτήσεις		27.224	107.187	2.588.768
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		(436.139)	204.718	(100.020)
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		(6.560)	122.587	(10.956)
(Αύξηση)/ Μείωση:				
Εμπορικές υποχρεώσεις		(1.024.632)	(2.380.438)	175.002
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		1.070.632	(1.121.576)	36.804
Δεσμευμένες καταθέσεις	23	(621.380)	(48.620)	-
Αναβαλλόμενο έσοδο	31	-	6.500.000	-
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		37.430	43.475	25.000
Τόκοι καταβληθέντες		(2.866.711)	(1.666.715)	(1.779.238)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(30.179)	(74.126)	(53.101)
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32	(135.623)	(60.660)	(1.107.188)
Ταμειακές εισροές/ (εκροές) από/ (για) λειτουργικές δραστηριότητες		**331.579**	**6.697.735**	**(4.576.164)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες:				
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	14	(2.909.781)	(5.181.522)	(3.883.122)
Αγορές άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	(76.814)	(52.270)	(82.931)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	16	(237.321)	-	(36.317)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		656.204	323.636	627.967
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		7.730.000	-	4.880.000
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	22	7.072.000	7.316.988	4.187.000
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθεσίμων προς πώληση	22	(2.120)	(5.087.621)	(34.174.677)
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		188.299	323.564	303.498
Επιστροφή κρατικών επιχορηγήσεων		(14.386.130)	-	-
Απορρόφηση της Πύλος Τουριστική, καθαρή από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που αποκτήθηκαν	1	-	24.365	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	23	2.000.000	(2.000.000)	-
Επένδυση σε κοινοπραξία	17	-	(23.000.000)	-
Ταμειακές εισροές/ (εκροές) από (για) επενδυτικές δραστηριότητες		**34.337**	**(27.332.860)**	**(28.178.582)**
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες:				
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού		(5.000.000)	(601.433)	1.345.875
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού		(9.480.896)	(10.263.463)	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	23	-	5.700.000	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της μειοψηφίας		(9.778)	(7.227)	(6.984)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα		14.802.977	23.780.565	(3.580.977)
Ταμειακές εισροές /(εκροές) από/(για) χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		**312.303**	**18.608.442**	**(2.242.086)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) χρηματικών διαθεσίμων		**678.219**	**(2.026.683)**	**(34.996.832)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		**9.252.465**	**11.279.148**	**46.275.980**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		**9.930.684**	**9.252.465**	**11.279.148**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία» ή «ΤΕΜΕΣ») ιδρύθηκε στην Ελλάδα στις 13 Οκτωβρίου 1997 από την οικογένεια Κωνσταντακόπουλου. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της (εφεξής "Όμιλος") είναι φορείς επένδυσης, ανάπτυξης και διαχείρισης στον κλάδο των δραστηριοτήτων πολυτελούς αναψυχής και της φιλοξενίας και στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Οι δραστηριότητες του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως (i) την ανάπτυξη και διαχείριση τουριστικών συγκροτημάτων, τα οποία συνδυάζουν φιλοξενία και αναψυχή, γήπεδα γκολφ υψηλών προδιαγραφών και πολυτελείς ιδιόκτητες κατοικίες μέσα σε ένα ενιαίο, κλειστό θέρετρο, παρέχοντας ολοκληρωμένα πακέτα διακοπών, (ii) τη συγκυριότητα του Hilton της Αθήνας, (iii) την κυριότητα γης στην περιοχή της Μεσσηνίας, στην Ελλάδα που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη και πωλήσεις και, (iv) την αναγνώριση και εκτέλεση νέων ευκαιριών είτε για την απόκτηση νέων περιουσιακών στοιχείων, είτε για την ανάπτυξη των ήδη υπάρχοντων περιουσιακών στοιχείων σε συνεργασία με άλλους ή μόνοι τους. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε δυο περιοχές στην Ελλάδα, στην περιοχή της Μεσσηνίας και της Αθήνας.

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 αριθμούς 39060/01NT/B/97/184 και 122431301000, αντίστοιχα. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, ανέρχεται σε πενήντα τρία (53) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της, με δυνατότητα επέκτασης της διάρκειας μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της

Οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 24 Οκτωβρίου, 2018 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2015, 2016 και 2017, περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ακολούθων θυγατρικών και κοινοπραξιών:

				% Ποσοστό Συμμετοχής Ομίλου			
Εταιρεία	**Έδρα**	**Σχέση με μητρική**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**1.1.2015**
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική Ενοποίηση	75%	75%	75%	75%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική Ενοποίηση	91,85%	91,85%	91,85%	91,85%
GLOBAL RESERVATION SYSTEM Ανώνυμη Τουριστική & Υπηρεσιών Διαδικτύου Εταιρεία	Ελλάδα	Άμεση	Ολική Ενοποίηση	-	-	100%	100%
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική Ενοποίηση	100%	100%	-	-
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική Ενοποίηση	100%	-	-	-
Nefertia Investments Ltd.	Κύπρος	Άμεση	Ολική Ενοποίηση	100%	100%	100%	100%
Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών	Ελλάδα	Κοινοπραξία	Μέθοδος καθαρής θέσης	50%	50%	-	-

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

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

GRS: Η TEMES είχε 100% συμμετοχή στην εταιρεία GLOBAL RESERVATION SYSTEM Ανώνυμη Τουριστική & Υπηρεσιών Διαδικτύου Εταιρεία ("GRS") με μετοχικό κεφάλαιο €600.000 διαιρούμενο σε 600.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 έκαστην. Οι κύριες δραστηριότητές της GRS ήταν η παροχή υπηρεσιών στους ταξιδιωτικούς πράκτορες για την κράτηση καταλυμάτων 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 περιλαμβάνεται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης του 2016 .

CNNP: Στις 21 Δεκεμβρίου 2016 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNNP") ως 100% θυγατρική της TEMES. Οι κύριες δραστηριότητές της CNNP είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, διαχείριση και ενοικίαση ακινήτων στο θέρετρο αναψυχής Navarino Dunes στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού Μεσσηνίας. Το μετοχικό κεφάλαιο της CNNP αρχικά ανερχόταν σε €30.530.000, διαιρούμενο σε 3.053.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €300.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €30.230.000 από εισφορά 25 οικοπέδων σε εύλογη αξία.
Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 21 Δεκεμβρίου 2016 και η καταβολή των μετρητών και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός του 2017.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, η CNNP ήταν 100% θυγατρική της TEMES. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €29.6 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

CNSP: Στις 20 Δεκεμβρίου 2017 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNSP") ως 100% θυγατρική της TEMES. Οι κύριες δραστηριότητές της είναι η απόκτηση, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό της κεφάλαιο, κατά την ίδρυση, ανερχόταν σε €26.000.000, διαιρούμενο σε 2.600.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €330.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €25.670.000 από εισφορά οικοπέδων σε εύλογη αξία. Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 20 Δεκεμβρίου 2017 και η καταβολή των μετρητών και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός του 2018. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €25.4 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

Nefertia Investment Ltd: Κατά το 2014, η TEMES απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Nefertia Invetsment Ltd. ("Nefertia"), μια εταιρείας που ιδρύθηκε στην Κύπρο και κατέχει επενδυτικό ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας, έναντι τιμήματος €9.6 εκατομμυρίων. Οι κύριες δραστηριότητες της Nefertia είναι η απόκτηση, πώληση, διαχείριση και λειτουργία επενδυτικών ακινήτων.

Ο Όμιλος έκανε χρήση της εξαίρεσης που παρέχεται από το ΔΠΧΑ.1 «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 σε 2.000 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη. Το 2015, το μετοχικό κεφάλαιο της Nefertia αυξήθηκε κατά €150.000 με την έκδοση 150.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη. Ως εκ τούτου, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε €152.000, διαιρούμενο σε 152.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη. Το 2016, το μετοχικό κεφάλαιο της Nefertia αυξήθηκε κατά €50.000 με την έκδοση 50.000 κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη. Ως εκ τούτου, στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε €202.000, διαιρούμενο σε 202.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €1 εκάστη.

Home Holdings: Στις 4 Οκτωβρίου, η TEMES και η εταιρεία D-Marine Investments Holding NVH ίδρυσαν, ως κοινοπραξία, την εταιρεία Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών (« Home Holdings»), μια εταιρεία συμμετοχών με σκοπό την απόκτηση επιχειρήσεων στον τουριστικό και ξενοδοχειακό τομέα. Η Home Holdings, στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τον Δεκέμβριο 2016, η Home Holdings απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή στην Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε., («Ιονική»), όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 17.

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 στοιχειών και υποχρεώσεων. Για σκοπούς Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	117.562	117.562
Σύνολο 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 24)	(3.912.960)
Λοιπά αποθεματικά νόμων	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**	

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι ενοποιημένες 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 του Ομίλου 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 ενοποιημένες οικονομικές 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 και,
- Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών- περιουσιακά στοιχεία του προγράμματος που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

2.2 Βάση Παρουσίασης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2016, ο Όμιλος 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, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε ο Όμιλος να συντάξει και να δημοσιεύσει τις ενοποιημένες 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 τον Όμιλο 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 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016, έχουν συμπεριληφθεί στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επίσης την ενοποιημένη 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 ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάσει της διατάξεις του Ν.4308/2014 σε ΔΠΧΑ.

2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις

Η σύνταξη των οικονομικών 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.

Ο Όμιλος 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 οικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.3.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

(α) Φόρος Εισοδήματος

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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. Ο Όμιλος 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 εκάστοτε εταιρείας.

(γ) Εύλογη αξία παραγώγων και άλλων χρηματοοικονομικών μέσων / Λογιστική αντιστάθμισης

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση των κινδύνων που σχετίζονται με μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος 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. Ο Όμιλος τεκμηριώνει επίσης την εκτίμησή του 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 του Ομίλου εκτιμά τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων βασιζόμενη σε συγκεκριμένες επισκοπήσεις στο ανοιχτό υπόλοιπο των πελατών της. Ο Όμιλος 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 του Ομίλου, 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. Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος 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 32.

(στ) Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

Ο Όμιλος έχει εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί την κρίση της καθώς και τις διαθέσιμες πληροφορίες από την νομική υπηρεσία του Ομίλου 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 ο Όμιλος 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 σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

(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 του Ομίλου 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 απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικών καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ο Όμιλος 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 του Ομίλου περιλαμβάνονται στη σημείωση 37 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

(ι) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

Η διοίκηση του Ομίλου πραγματοποιεί την 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 του Ομίλου 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 για να 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 του Ομίλου

(α) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση

Ο Όμιλος 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 ο Όμιλος 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

Ο Όμιλος ελέγχει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία, τις επενδύσεις του σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις και κοινοπραξίες. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων του. 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

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα ακίνητο ταξινομείται ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο ή επένδυση σε ακίνητα ως εξής:

(i) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία: Τα οικόπεδα και τα κτίρια που χρησιμοποιούνται κυρίως από ή για τις δραστηριότητες του Ομίλου, ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.
(ii) Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια, που δε χρησιμοποιούνται ουσιαστικά από ή για τις δραστηριότητες του Ομίλου, 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 τον 'Ομιλο ή θα πωληθεί βραχυπρόθεσμα, θεωρούνται ότι κατέχονται για αύξηση κεφαλαίου και ταξινομούνται επίσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.
(iii) 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 συνημμένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 είναι οι πρώτες που συντάσσονται από τον Όμιλο σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. όπως υιοθετήθηκαν από την ΕΕ. Για τις χρήσεις έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016, ο Όμιλος τηρούσε τα λογιστικά βιβλία και στοιχεία και συνέτασσε τις οικονομικές 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επίσης την ενοποιημένη 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 ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάσει της διατάξεις του Ν.4308/2014 σε ΔΠΧΑ.

Ο Όμιλος εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ» για την σύνταξη των συνημμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 1, κατά την κατάρτιση των πρώτων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ., ο Όμιλος πρέπει να εφαρμόσει τα ΔΠΧΑ που είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία κλεισίματος των πρώτων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται καθώς και στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της ημερομηνίας μετάβασης (1η Ιανουαρίου 2015).

Κατά συνέπεια, όλα τα αναθεωρημένα ή νεοκδοθέντα Πρότυπα που έχουν εφαρμογή στον Όμιλο και ισχύουν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 και που έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης, των συγκριτικών οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016 και της 31ης Δεκεμβρίου 2015 καθώς και της κατάστασης οικονομικής 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. Ο Όμιλος έχει κάνει χρήση της παρακάτω εξαίρεση:

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 ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Ο Όμιλος 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 ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα – Ταξινόμηση και επιμέτρηση**
  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 του Ομίλου 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 στοιχεία που κατέχει η Εταιρεία και ο Όμιλος, αυτά θα συνεχίσουν να επιμετρούνται στην ίδια βάση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (αποσβέσιμο κόστος), 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 και του Ομίλου, 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 ο Όμιλος δεν έχει τέτοιες υποχρεώσεις.

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

  - Όσον αφορά το νέο μοντέλο αναγνώρισης προβλέψεων απομείωσης βάσει των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ο Όμιλος θα εφαρμόσει την απλοποιημένη προσέγγιση και θα αναγνωρίσει πιστωτικές ζημιές για τις εμπορικές τους απαιτήσεις. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης του Ομίλου, 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 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.

  Ο Όμιλος προγραμματίζει να υιοθετήσει το καινούριο πρότυπο κατά την απαιτούμενη ημερομηνία αναπροσαρμόζοντας σωρευτικά τα κέρδη εις νέον. Κατά το 2017, ο Όμιλος 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου κατά την εφαρμογή του.

  Ο Όμιλος 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 των υπηρεσιών φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας αναμένεται να είναι η μόνη αναλαμβανόμενη υποχρέωση και ο Όμιλος έχει καθορίσει ότι θα καλυφθεί κατά τη στιγμή παροχής της υπηρεσίας. Ο Όμιλος πουλάει επί του παρόντος ακίνητα (οικόπεδα) και η πώληση της περιουσίας αναμένεται να είναι η μόνη αναλαμβανόμενη υποχρέωση, ενώ ο Όμιλος 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Αρκετές από τις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 είναι καινούργιες και ο όμιλος 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 του Ομίλου βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης του νέου προτύπου στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι μελλοντικές υποχρεώσεις του Ομίλου από λειτουργικές μισθώσεις παρουσιάζονται στη σημείωση 37 των συνημμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες 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 του Ομίλου εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές του 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 του Ομίλου εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές του 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/ (ζημιών). Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές του 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 ΕΕ. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές του 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 του Ομίλου εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές του 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 του Ομίλου εκτιμά ότι η διερμηνεία δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές του 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.

  Ø ***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 του Ομίλου εκτιμά ότι οι αναβαθμίσεις αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις

  Ø ***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.

  Ø ***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.

  Ø ***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. Βάση Ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιέχουν τις οικονομικές καταστάσεις της ΤΕΜΕΣ και όλων των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες η Εταιρία έχει τη δυνατότητα άσκησης ελέγχου.

3.1.α. Θυγατρικές Εταιρείες

Όλες οι θυγατρικές του Ομίλου (εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος έχει άμεση ή έμμεση κυριότητα τουλάχιστον του 50% των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη να ασκεί έλεγχο στο Συμβούλιο των επενδυτών) έχουν ενοποιηθεί. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος επανεξετάζει εάν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο επί των επενδύσεων, σε περίπτωση που υπάρχουν γεγονότα ή καταστάσεις, τα οποία υποδεικνύουν κάποια αλλαγή στις ενδείξεις του αποτελεσματικού ελέγχου. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε υπολογιζόμενο κατά την ημερομηνία της απόκτησης στην εύλογη αξία και του ποσού των τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών (προηγουμένως δικαιωμάτων μειοψηφίας) στον αποκτώμενο. Για κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών υπολογίζει τις μη ελέγχουσες συμμετοχές επί του αποκτώμενου σε αναλογία επί των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Τα έξοδα κατά την απόκτηση καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ο Όμιλος θα εκτιμήσει τα αποκτώμενα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις προκειμένου για τη κατάλληλη ταξινόμησή τους και προσδιορισμό τους σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, τις οικονομικές περιστάσεις και τις σχετικές συνθήκες κατά την ημερομηνία απόκτησης. αυτό περιλαμβάνει τον διαχωρισμό των ενσωματωμένων παραγώγων στις συμβάσεις υποδοχής από τον αποκτώμενο. Σε συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σταδιακά, ο Όμιλος θα επιμετρήσει εκ νέου τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως στον αποκτώμενο στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης με τη διαφορά να μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα θα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιεσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που κρίνεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή παθητικού, θα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης, δεν θα επιμετράται εκ νέου έως ότου ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιηθεί στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 39, επιμετράται σύμφωνα με τα κατάλληλα ΔΠΧΑ.

Η υπεραξία αρχικά αποτιμάται στο κόστος ως το υπερβάλλον του ανταλλάγματος που μεταβιβάζεται συν το ποσό που αναγνωρίζεται ως μη ελέγχουσα συμμετοχή επί των καθαρών αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων που αποκτώνται και των αναληφθέντων υποχρεώσεων. Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία απόκτησης μίας εταιρείας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε η διαφορά καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η υπεραξία επιμετράται στο κόστος μείον τυχόν συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Για σκοπούς ελέγχου απομείωσης, το ποσό της υπεραξίας που αποκτάται σε μία συνένωση επιχειρήσεων, από την ημερομηνία απόκτησης, κατανέμεται σε καθεμία από τις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να επωφεληθούν από τη συνένωση, ανεξαρτήτως από το εάν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις του αποκτώμενου έχουν ανατεθεί στις μονάδες αυτές.

Όταν η υπεραξία αποτελεί μέρος μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών και μέρος της δραστηριότητας της μονάδας αυτής πωλείται, η υπεραξία που σχετίζεται με τη δραστηριότητα που πωλήθηκε περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της δραστηριότητας για τον προσδιορισμό του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση της εν λόγω δραστηριότητας. Η υπεραξία που πωλήθηκε στη περίπτωση αυτήν επιμετράται βάση των σχετικών αξιών της δραστηριότητας που πωλήθηκε και του ποσοστού της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών που διατηρήθηκε.

Συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη/ζημίες που σχετίζονται με συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο. Μία μεταβολή στην κυριότητα μίας θυγατρικής, χωρίς απώλεια του ελέγχου, λογίζεται ως συναλλαγή ιδίων κεφαλαίων. Κέρδη ή ζημίες από συναλλαγές μεταξύ θυγατρικών, και λοιπά έσοδα, αποδίδονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμη και αν αυτό οδηγεί σε έλλειμα.

3.1.β. Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε άλλες οντότητες στις οποίες έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο, το οποίο γενικά ισχύει όταν τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ 20% και 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά, με μεταβολές στο μερίδιο του επενδυτή στις λοιπές μεταβολές στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας, με μερίσματα που ελήφθησαν και με τυχόν απομείωση της αξία της.

Όταν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημίες μετά την εξαγορά ισούται με ή υπερβεί το κόστος απόκτησης ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες εκτός αν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της συγγενούς επιχείρησης.

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις. Εάν κάποια συμμετοχή πρέπει να απαξιωθεί, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απαξίωσης ως τη διαφορά μεταξύ του ανακτήσιμου ποσού της συμμετοχής και του υπολοίπου στα βιβλία του Ομίλου.

Η ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων απεικονίζουν την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς επιχείρησης. Η ενοποιημένες καταστάσεις λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών) απεικονίζουν την αναλογία του Ομίλου στα λοιπά εισοδήματα της επιχείρησης. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες, τα οποία προέρχονται από συναλλαγές του Ομίλου και της συγγενούς επιχείρησης απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στη συγγενή επιχείρηση. Οι λογιστικές πολιτικές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί κατάλληλα όπου ήταν απαραίτητο έτσι ώστε να αντανακλούν τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

3.1.γ. Από κοινού συμφωνίες

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 11 σε όλες τις από κοινού συμφωνίες στις οποίες μετέχει. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, οι από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως κοινές δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες, ανάλογα με τα συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών ισούται ή υπερβεί την αξία της επένδυσης, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σχετιζόμενα με συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στην κοινοπραξία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται εκτός αν η συναλλαγή αποτελεί ένδειξη απαξίωσης του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάζεται. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπρακτικών οντοτήτων έχουν τροποποιηθεί όπου ήταν αναγκαίο για να εξασφαλιστεί συνέπεια με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Οι κοινές δραστηριότητες προκύπτουν όπου ο Όμιλος έχει δικαιώματα στα περιουσιακά στοιχεία και στις υποχρεώσεις των κοινών δραστηριοτήτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει το μερίδιο του στα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τα έσοδα και τα έξοδα της κοινής δραστηριότητας συμπεριλαμβανομένης της αναλογίας εκείνων που κατέχονται ή αποκτήθηκαν από κοινού, στα αντίστοιχα κονδύλια των οικονομικών του καταστάσεων.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, ο Όμιλος προσδιορίζει εάν είναι αναγκαίο να αναγνωρίσει ζημιά απομείωσης στην επένδυσή του στη συγγενή επιχείρηση ή την κοινοπραξία. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ο Όμιλος εκτιμά εάν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία που υποδεικνύουν ότι η επένδυση στη συγγενή επιχείρηση ή την κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση που υπάρχουν τέτοια στοιχεία, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απομείωσης ώς τη διαφορά ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία της επένδυσης και τη λογιστική της αξία και μετά αναγνωρίζει τη ζημιά στη γραμμή «Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης» στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.2. Πληροφόρηση Κατά Τομέα

Οι τομείς καθορίζονται και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση την εσωτερική πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων καθώς και για τις στρατηγικές αποφάσεις του Ομίλου.

Ο Όμιλος παρέχει κυρίως υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας, ενώ δραστηριοποιείται και στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Ο τομέας φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας παρουσιάζεται ως ένας ενιαίος τομέας, καθώς οργανώνεται και παρακολουθείται από κοινού και θεωρείται ως μία ενιαία υπηρεσία που παρέχεται από τον Όμιλο στους πελάτες του. Οι επιχειρησιακοί τομείς που δεν πληρούν τα κριτήρια που ορίζονται στο ΔΠΧΠ 8 ομαδοποιούνται και παρουσιάζονται ως ένας ενιαίος τομέας.

3.3. Συναλλαγματικές Μετατροπές

3.3.α. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και κάθε μίας θυγατρικής αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο λειτουργούν (λειτουργικό νόμισμα). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου.

3.3.β. Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις 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 ενοποιημένη 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 οικονομικής θέσης 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 ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.5. Έξοδα 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 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 τον Όμιλο ή 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, ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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 ενοποιημένες 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 ενοποιημένη 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 κόστος 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 ο Όμιλος 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 ενοποιημένη 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 ενοποιημένη 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 ο Όμιλος 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.

- Ο Όμιλος 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. Ο Όμιλος 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 Όμιλος 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 του Ομίλου 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 ο Όμιλος 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 του Ομίλου είναι η αξία του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που δύναται ο Όμιλος να επαναγοράσει, με εξαίρεση την περίπτωση ενός δικαιώματος πώλησης του στοιχείου το οποίο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, όπου η συνεχιζόμενη συμμετοχή του Ομίλου 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 ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ο Όμιλος 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 ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αναστρέφονται μέσω της ενοποιημένης 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. Ο Όμιλος 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 ενοποιημένη 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 ενοποιημένη 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, ο Όμιλος 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 ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είτε στην ενοποιημένη 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. Ο Όμιλος 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).

Ο Όμιλος 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. Ο Όμιλος 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

Ο Όμιλος 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 ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είτε στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων είτε στα λοιπά εισοδήματα /(ζημιές), ανάλογα με το εάν τα παράγωγα έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης. Ο Όμιλος 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).

Ο Όμιλος 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. Ο Όμιλος επίσης τεκμηριώνει την αξιολόγηση του, 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 στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)». Τα συσσωρευμένα ποσά στα ίδια κεφάλαια ανακυκλώνονται μέσω της ενοποιημένης 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 ενοποιημένη 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 ενοποιημένη 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 ενοποιημένης κατάστασης αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, αναγνωρίζονται αμέσως στην ενοποιημένη 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 ο Όμιλος 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 ενοποιημένη 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 ενοποιημένη 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, ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο FIFO.

Τα οικόπεδα που προορίζονται για ανάπτυξη από τον Όμιλο (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 μητρικής 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 ο Όμιλος 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 ο Όμιλος 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 ενοποιημένων 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.16. Διανομή Μερίσματος

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

3.17. Κέρδη/(Ζημίες) ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών/ (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της σχετικής χρήσης, εξαιρώντας τον μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές.

Τα απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών/ (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως προσαρμόζεται για την επίδραση των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές.

3.18. Φορολογία Εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Οι φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τους φόρους εισοδήματος της τρέχουσα χρήσης με βάση τα κέρδη κάθε εταιρείας, όπως προσαρμόζονται στη δηλώση 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 ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, και τις λογιστικές τους αξίες για σκοπούς οικονομικής 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; και
- 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; και
- 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 σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων 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 σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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 ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.19. Μισθώσεις

Ο Όμιλος ως Μισθωτής: Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, που μεταφέρουν στον Όμιλο 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 ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

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

3.20. 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

Ο Όμιλος συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι καταβολές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Ο Όμιλος 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 ο Όμιλος 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 ενοποιημένες 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 ενοποιημένη 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 στην ενοποιημένη κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών) κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

(β) Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Το προσωπικό του Ομίλου 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 τον Όμιλο. Κατά την συνταξιοδότηση το ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια ό Όμιλος 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 €3,601,882, €3,402,493 και €3,227,119, αντίστοιχα (Σημείωση 7).

Παροχές για την έξοδο από την υπηρεσία

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

3.21. 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 στον Όμιλο και 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. Ο Όμιλος 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, μετά από φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ).

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, ο Όμιλος 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 ενοποιημένες 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, ο Όμιλος 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 ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων, όταν προκύπτει το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.22. 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 Όμιλο.

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.

Ό Όμιλος 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 ενοποιημένες 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:

- Ø Επίπεδο 1 - Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές αγοράς σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Ø 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.
- Ø 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, σε επαναλαμβανόμενη βάση, ο Όμιλος 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, ο Όμιλος 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 ο Όμιλος στις ενοποιημένες καταστάσεις οικονομικής θέσης, την 1η Ιανουαρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016, και τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, 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 ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με ΕΛΠ και ΔΠΧΑ.

Συμφωνία Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Ομίλου 1 Ιανουαρίου 2015 (ημέρα μετάβασης σε ΔΠΧΑ)

	Σημειώσεις	ΕΛΠ	Εγγραφές μετάβασης	ΔΠΧΑ, 1 Ιανουαρίου 2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Α	439.755.867	(23.718.170)	416.037.697
Επενδύσεις σε ακίνητα	Α	9.602.964	17.739.873	27.342.837
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Β	9.236.562	(9.042.181)	194.381
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		202.650	-	202.650
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**458.798.043**	**(15.020.478)**	**443.777.565**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	Δ	1.410.309	(185.759)	1.224.550
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		3.774.070	3.125	3.777.195
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	Ε	6.486.388	(5.370.608)	1.115.780
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		1.748	-	1.748
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		46.275.980	-	46.275.980
Δεσμευμένες καταθέσεις	Ε	-	5.700.000	5.700.000
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**57.948.495**	**146.758**	**58.095.253**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**516.746.538**	**(14.873.720)**	**501.872.818**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μέτοχους της μητρικής εταιρείας				
Μετοχικό κεφάλαιο		356.340.000	-	356.340.000
Τακτικό αποθεματικό		555	1.926	2.481
Λοιπά αποθεματικά	Ζ	111.314.268	(111.303.707)	10.561
Αποτελέσματα εις νέο		(116.823.640)	(12.236.883)	(129.060.523)
Σύνολο		**350.831.183**	**(123.538.664)**	**227.292.519**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		175.339	(4.961)	170.378
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**351.006.522**	**(123.543.625)**	**227.462.897**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια		146.332.144	-	146.332.144
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	780.660	3.601	784.261
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Γ	-	3.427.697	3.427.697
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**147.112.804**	**105.433.305**	**252.546.109**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	Θ	7.436.061	(1.572.608)	5.863.453
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	Ι	-	4.255.558	4.255.558
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	Κ	-	20.397	20.397
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	2.517.708	2.517.708
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Ι, Θ	11.191.151	(1.984.455)	9.206.696
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**18.627.212**	**3.236.600**	**21.863.812**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**165.740.016**	**108.669.905**	**274.409.921**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**516.746.538**	**(14.873.720)**	**501.872.818**

Συμφωνία Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Ομίλου 31 Δεκεμβρίου 2015

	Notes	ΕΛΠ	Εγγραφές μετάβασης	ΔΠΧΑ για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Α	434.960.839	(25.870.340)	409.090.499
Επενδύσεις σε ακίνητα	Α	9.422.843	19.970.485	29.393.328
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Β	5.825.494	(5.614.585)	210.909
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Μ	2.812.554	(204.387)	2.608.167
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**453.021.730**	**(11.718.827)**	**441.302.903**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	Δ	1.685.050	(101.534)	1.583.516
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		1.286.105	58	1.286.163
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	Ε	6.744.534	(5.528.734)	1.215.800
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	Λ	29.638.947	(4.210)	29.634.737
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		11.279.148	-	11.279.148
Δεσμευμένες καταθέσεις	Ε	-	5.700.000	5.700.000
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**50.633.784**	**65.580**	**50.699.364**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**503.655.514**	**(11.653.247)**	**492.002.267**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας				
Μετοχικό κεφάλαιο		359.810.040	-	359.810.040
Τακτικό αποθεματικό			6.682	6.682
Λοιπά αποθεματικά	Ζ	111.314.802	(111.304.241)	10.561
Αποτελέσματα εις νέο		(130.524.529)	(4.008.368)	(134.532.897)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)		-	(309.548)	(309.548)
Σύνολο		**340.600.313**	**(115.615.475)**	**224.984.838**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		193.837	(17.131)	176.706
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**340.794.150**	**(115.632.606)**	**225.161.544**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια		132.757.475	(25.002)	132.732.473
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-	25.000	25.000
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	9.204	899.195
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Γ	-	1.109.159	1.109.159
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**133.647.466**	**100.670.160**	**234.317.626**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	Θ	5.864.857	173.598	6.038.455
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση		13.599.669	2	13.599.671
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	Ι	-	5.601.433	5.601.433
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	Κ	46.308	(30.719)	15.589
Κρατικές επιχορηγήσεις	Ζ	-	2.517.708	2.517.708
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Ι, Θ	9.703.064	(4.952.823)	4.750.241
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**29.213.898**	**3.309.199**	**32.523.097**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**162.861.364**	**103.979.359**	**266.840.723**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**503.655.514**	**(11.653.247)**	**492.002.267**

Συμφωνία Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Ομίλου 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημειώσεις	ΕΛΠ	Εγγραφές μετάβασης	ΔΠΧΑ, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου, 2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**Α**	436.603.113	251.077	436.854.190
Επενδύσεις σε ακίνητα	**Α**	9.226.020	22.940.594	32.166.614
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	**Β**	2.409.295	(2.228.428)	180.867
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	**Π**	22.952.000	11.111.268	34.063.268
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	**Μ**	3.275.456	(81.911)	3.193.545
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**Γ**	-	13.146.249	13.146.249
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**474.465.884**	**45.138.849**	**519.604.733**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	**Δ**	1.738.808	(98.158)	1.640.650
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		2.995.718	(7.586)	2.988.132
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	**Ε**	3.074.431	(2.063.349)	1.011.082
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	**Λ**	27.767.180	4.630	27.771.810
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		9.252.464	1	9.252.465
Δεσμευμένες καταθέσεις	**Ε**	-	2.048.620	2.048.620
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**44.828.601**	**(115.842)**	**44.712.759**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**519.294.485**	**45.023.007**	**564.317.492**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας				
Μετοχικό κεφάλαιο		379.980.240	-	379.980.240
Τακτικό αποθεματικό		-	11.233	11.233
Εισφορές μετόχων	**Α**	-	27.634.601	27.634.601
Λοιπά αποθεματικά	**Ζ**	129.903.932	(111.308.016)	18.595.916
Αποτελέσματα εις νέο		(146.257.221)	28.980.708	(117.276.513)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)		-	7.000	7.000
Σύνολο		**363.626.951**	**(54.674.474)**	**308.952.477**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		216.159	(18.188)	197.971
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**363.843.110**	**(54.692.662)**	**309.150.448**
Μακροπρόθεσμα δάνεια		123.320.058	(68.475)	123.251.583
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-	68.469	68.469
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	11.953	933.912
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**130.349.064**	**96.618.038**	**226.967.102**
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις		3.686.093	(28.076)	3.658.017
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση		12.817.097	7	12.817.104
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	**Ι**	-	5.000.000	5.000.000
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	**Κ**	46.450	(46.262)	188
Κρατικές επιχορηγήσεις	**Ζ**	-	2.517.708	2.517.708
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		433.015	2	433.017
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**Ι, Θ**	8.119.656	(4.345.748)	3.773.908
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**25.102.311**	**3.097.631**	**28.199.942**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**155.451.375**	**99.715.669**	**255.167.044**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**519.294.485**	**45.023.007**	**564.317.492**

Συμφωνία Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος Ομίλου για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015

	Σημειώσεις	ΕΛΠ	Εγγραφές μετάβασης	ΔΠΧΑ, 31 Δεκεμβρίου 2015
Κύκλος εργασιών	Ξ	44.813.881	(6.843.780)	37.970.101
Κόστος πωληθέντων	Β, Ξ	(44.617.777)	6.618.928	(37.998.849)
Μικτό κέρδος		**196.104**	**(224.852)**	**(28.748)**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	Ξ	-	7.274.561	7.274.561
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων		-	(81.329)	(81.329)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	7.193.232	7.193.232
Λοιπά έσοδα	Z, N, O	1.250.950	1.747.490	2.998.440
Έξοδα διάθεσης		(4.402.748)	(510.704)	(4.913.452)
Έξοδα διοίκησης	Β	(8.233.364)	(2.473.224)	(10.706.588)
Λοιπά έξοδα	Ν	(617.882)	387.613	(230.269)
Ζημία απομείωσης		(349.247)	349.247	-
Λειτουργικό αποτέλεσμα		**(12.156.187)**	**6.468.802**	**(5.687.385)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Μ, Ν	301.797	42.979	344.776
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Μ, Ν	(1.779.238)	(437.284)	(2.216.522)
Ζημίες προ φόρων		**(13.633.628)**	**6.074.497**	**(7.559.131)**
Φόρος εισοδήματος	Γ	(48.293)	2.191.850	2.143.557
Ζημίες μετά από φόρους		**(13.681.921)**	**8.266.347**	**(5.415.574)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Καθαρή κίνηση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων		-	(361.125)	(361.125)
Φόρος εισοδήματος		-	104.726	104.726
Λοιπές συνολικές ζημίες που θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**(256.399)**	**(256.399)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων:				
Αναλογιστικές ζημιές		-	(75.731)	(75.731)
Φόρος εισοδήματος		-	21.962	21.962
Καθαρές λοιπές συνολικές ζημίες που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**(53.769)**	**(53.769)**
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης μετά από φόρους		**-**	**(310.168)**	**(310.168)**
Συνολικές ζημιές μετά από φόρους		**(13.681.921)**	**7.956.179**	**(5.725.742)**

Συμφωνία Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος Ομίλου για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημειώσεις	ΕΛΠ	Εγγραφές μετάβασης	ΔΠΧΑ, 31 Δεκεμβρίου , 2016
Κύκλος εργασιών	Ξ	44.053.786	(1.306.006)	42.747.780
Κόστος πωληθέντων	Β, Ξ	(43.002.069)	3.928.241	(39.073.828)
Μικτό κέρδος		**1.051.717**	**2.622.235**	**3.673.952**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	Ξ	-	2.287.821	2.287.821
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων		-	(39.646)	(39.646)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	2.248.175	2.248.175
Λοιπά έσοδα	Z, N, O	8.540.561	949.354	9.489.915
Έξοδα διάθεσης		(4.483.933)	(504.679)	(4.988.612)
Έξοδα διοίκησης	Β	(11.732.768)	1.250.014	(10.482.754)
Λοιπά έξοδα		(1.824.641)	649.025	(1.175.616)
Ζημία απομείωσης		(1.081)	1.081	-
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	Π	(48.000)	48.000	-
Λειτουργικό αποτέλεσμα		**(8.498.145)**	**7.263.205**	**(1.234.940)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	M, N	323.563	278.651	602.214
Χρηματοοικονομικά έξοδα	M, N	(1.667.798)	(134.906)	(1.802.704)
Αποτελέσματα από κοινοπραξία		-	11.100.406	11.100.406
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**(9.842.380)**	**18.507.356**	**8.664.976**
Φόρος εισοδήματος		(47.451)	14.374.616	14.327.165
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		**(9.889.831)**	**32.881.972**	**22.992.141**
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		-	4.629	4.629
Φόρος εισοδήματος		-	(1.342)	(1.342)
Λοιπές συνολικές ζημιές από κοινοπραξία		-	(3.164)	(3.164)
Καθαρές λοιπά συνολικά εισοδήματα που δε θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**123**	**123**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		**-**	**316.293**	**316.293**
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) μετά από φόρους		**(9.889.831)**	**33.198.265**	**23.308.434**

Σημειώσεις για την Συμφωνία Κατάστασης Οικονομικής θέσης 1 Ιανουαρίου 2015, 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016 και της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016:

Α. Ενσώματα πάγια 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. Ο Όμιλος 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 εκατομμύρια 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 εκατομμύρια., 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 του Ομίλου.

Γ. Αναβαλλόμενος φόρος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014, η αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ή υποχρέωσης ήταν προαιρετική και ο Όμιλος επέλεξε να μην την εφαρμόσει. 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 13.

Δ. Αποθέματα

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, οι προκαταβολές σε προμηθευτές συμπεριλήφθηκαν στα αποθέματα. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, οι προκαταβολές αυτές αναταξινομήθηκαν από τα αποθέματα στις λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

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, ο Όμιλος 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 ενοποιημένη 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 ετήσια απόσβεση παρουσιάζεται στα λοιπά έσοδα στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, ο Όμιλος 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 στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, και το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος καταχωρήθηκε στα χρηματοοικονομικά έξοδα στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

Θ. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Ι. Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια συμπεριλήφθηκαν στις δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και για τους σκοπούς των ΔΠΧΑ, αυτά απεικονίστηκαν ξεχωριστά στην ενοποιημένη 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, ο Όμιλος 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 ο Όμιλος 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 αναταξινομηθεί στα χρηματοοικονομικά έσοδα και χρηματοοικονομικά έξοδα, αντίστοιχα, στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ξ. Κύκλος εργασιών

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, η πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων συμπεριλήφθηκαν στα έσοδα και στα σχετικά κόστη στο κόστος πωληθέντων. Για σκοπούς ΔΠΧΑ, τα σχετικά έσοδα και το κόστος πώλησης των επενδυτικών ακινήτων αντικατοπτρίζονται ξεχωριστά ως «Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων» στη συνημμένη ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο. Λοιπά έσοδα

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, τα έσοδα από ενοίκια συμπεριλήφθηκαν στα λοιπά έσοδα, ενώ σύμφωνα με ΔΠΧΑ τα σχετικά έσοδα αναταξινομήθηκαν και συμπεριλήφθηκαν στις πωλήσεις στη συνημμένη ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

Π. Αποτέλεσμα από κοινοπραξία

Κατά τη διάρκεια του 2016, η Home Holdings εξαγόρασε την Ιονική και λογιστικοποίησε την απόκτηση ως συνένωση επιχειρήσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, με αποτέλεσμα να αναγνωριστεί αρνητική υπεραξία ύψους €31,9 εκατομμυρίων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος λογιστικοποίησε το 50% της συμμετοχής στη Home Holdings με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, αναγνωρίζοντας κέρδος ύψους €11,1 εκατομμυρίων μετά φόρων.

5. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου 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	4.406.063	3.656.797	3.571.629
Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	**44.567.637**	**40.737.890**	**36.115.469**
Έσοδα ενοικίων	1.224.813	810.909	622.096
Λοιπά*	1.414.145	1.198.981	1.232.536
Σύνολο	**47.206.595**	**42.747.780**	**37.970.101**

*Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως πωλήσεις αγαθών όπως γεωργικά προϊόντα, αναμνηστικά, τοπικά προϊόντα τέχνης και δώρα από την θυγατρική εταιρία του Ομίλου, Greka Icons.

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	15.900.000	2.300.000	7.480.000
Προεξόφληση	(410.614)	(12.179)	(205.439)
	15.489.386	2.287.821	7.274.561
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων	(172.213)	(39.646)	(81.329)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**15.317.173**	**2.248.175**	**7.193.232**

6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λειτουργικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις αποτελεσμάτων αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Κόστος πωληθέντων	39.899.767	39.073.828	37.998.849
Έξοδα διάθεσης	4.794.453	4.988.612	4.913.452
Έξοδα διοίκησης	9.768.394	10.482.754	10.706.588
Σύνολο	**54.462.614**	**54.545.194**	**53.618.889**

Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα αναλύονται περαιτέρω ως κάτωθι:

	01.01 - 31.12. 2017	01.01 - 31.12. 2016	01.01 - 31.12. 2015
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημείωση 7)	20.712.255	19.084.749	19.322.792
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημείωση 8)	10.774.455	10.556.417	10.523.035
Αναλώσεις τροφίμων και ποτών και άλλα αναλώσιμα	6.099.868	5.861.016	4.905.174
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	4.834.972	5.978.807	6.372.481
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	3.224.751	3.406.527	3.199.538
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	2.224.446	2.597.685	2.998.654
Επισκευές και συντηρήσεις	1.523.730	1.922.764	1.540.044
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	1.237.555	1.068.689	923.596
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	897.671	917.471	574.453
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	2.932.911	3.151.069	3.258.622
Σύνολο	**54.462.614**	**54.545.194**	**53.618.889**

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 και ημερομίσθια	15.361.825	14.621.720	14.278.195
Ασφαλιστικές εισφορές (Σημείωση 3.20)	3.601.882	3.431.675	3.253.560
Λοιπά έξοδα προσωπικού	1.613.548	949.341	664.243
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημείωση 32)	135.000	82.013	1.126.794
Σύνολο (Σημείωση 6)	**20.712.255**	**19.084.749**	**19.322.792**

Ο μέσος αριθμός των προσωπικού για της χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2017, 2016 και 2015, ήταν 737, 681 και 677 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 14)	10.659.667	10.437.854	10.394.192
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 16)	42.826	42.826	62.440
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 15)	71.962	75.737	66.403
Σύνολο	**10.774.455**	**10.556.417**	**10.523.035**

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 35)	2.485.835	2.517.708	2.517.708
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου (Σημείωση 31)	433.017	387.936	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	35.095	19.219	26
Λοιπά έσοδα	552.047	6.565.052	480.706
Σύνολο	**3.505.994**	**9.489.915**	**2.998.440**

Τα λοιπά έσοδα για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν έσοδο από τερματισμό σύμβασης που εισπράχθηκε από έναν διαχειριστή ξενοδοχείων καθώς και τα τιμολόγια πίστωσης για τέλη προς αυτόν τον διαχειριστή ως αποτέλεσμα της λήξης των σχετικών συμφωνιών εκμετάλλευσης υπηρεσιών.

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Αντιλογισμός αποσβέσεων κρατικών επιχορηγήσεων (Σημείωση 35)	2.068.621	-	-
Ζημίες από εκποίηση ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	259.426	733.540	31.930
Λοιπά	56.274	442.076	198.339
Σύνολο	**2.384.321**	**1.175.616**	**230.269**

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 27 και 28)	1.390.769	1.427.651	1.592.817
Τόκοι συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Σημείωση 38)	659.406	-	-
Τόκοι επιστροφής κρατικών επιχορηγήσεων (Σημείωση 35)	844.144	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημείωση 32)	16.822	17.993	19.597
Ζημιά από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημείωση 22)	-	88.784	-
Διάφορα έξοδα τραπεζών	205.187	239.064	186.421
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	70.375	29.212	417.687
Σύνολο	**3.186.703**	**1.802.704**	**2.216.522**

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 23)	117.197	150.201	143.718
Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Σημείωση 38)	191.256	-	-
Αναστροφή προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	82.546	135.072	-
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημείωση 22)	78.349	-	6.437
Έσοδα από μερίσματα χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	71.102	173.363	159.780
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	53.050	143.578	34.841
Σύνολο	**593.500**	**602.214**	**344.776**

11. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Ο Όμιλος παρέχει κυρίως υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας και δραστηριοποιείται στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Ο τομέας φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας παρουσιάζεται ως ένας ενιαίος τομέας αναφοράς. Οι υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας θεωρούνται ως ένας ενιαίος τομέας αναφοράς καθώς διευθύνονται και παρακολουθούνται συνολικά, ως μια ενιαία υπηρεσία που παρέχεται από τον Όμιλο στους πελάτες του. Οι υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας περιλαμβάνουν την διαχείριση και λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Ομίλου καθώς και τη λειτουργία του γηπέδου γκολφ στο Κόστα Ναβαρίνο. Οι πωλήσεις κατοικιών και ακινήτων και οι σχετικές υπηρεσίες αφορούν κυρίως την ανάπτυξη και πώληση των κατοικιών του Ομίλου και συμπεριλαμβάνουν επίσης την ενοικίαση του εμπορικού κτιρίου του Ομίλου στο κέντρο της Αθήνας. Οι επιχειρησιακοί τομείς, οι οποίοι δεν πληρούν τα κριτήρια που ορίζονται στο ΔΠΧΑ 8, κατηγοριοποιούνται και παρουσιάζονται ως ένας ενιαίος τομέας.

Οι αναλύσεις κατά τομέα ου Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, παρουσιάζονται παρακάτω:

01.01.2017 - 31.12.2017	Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	Επενδυτικά ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο	Διοίκηση / μη κατανεμημένα κονδύλια / απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα – εξωτερικοί πελάτες	45.489.672	302.778	1.414.145	47.206.595	-	47.206.595
Υποτομέας	-	-	141.889	141.889	(141.889)	-
Συνολικά έσοδα	45.489.672	302.778	1.556.034	47.348.484	(141.889)	47.206.595
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	15.317.173	-	15.317.173	-	15.317.173
Λειτουργικά έξοδα	(43.852.225)	(1.669.893)	(1.469.855)	(46.991.973)	(7.470.641)	(54.462.614)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	416.501	-	10.485	426.986	694.687	1.121.673
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	**2.053.948**	**13.950.058**	**96.664**	**16.100.670**	**(6.917.843)**	**9.182.827**
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	-	-	-	-	(1.095.969)	(1.095.969)
Πλέον: Αποσβέσεις	10.314.025	42.826	390	10.357.241	-	10.357.241
Σύνολο	**12.367.973**	**13.992.884**	**97.054**	**26.457.911**	**(8.013.812)**	**18.444.099**
Μείον: Αποσβέσεις	(10.314.025)	(42.826)	(390)	(10.357.241)	-	(10.357.241)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα), καθαρά	-	-		-	(2.593.203)	(2.593.203)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	2.053.948	13.950.058	96.664	16.100.670	(10.607.015)	5.493.655
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-	(2.985.874)	(2.985.874)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά φόρων	**2.053.948**	**13.950.058**	**96.664**	**16.100.670**	**(13.592.889)**	**2.507.781**

01.01.2016 - 31.12.2016	Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	Επενδυτικά ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο	Διοίκηση / μη κατανεμημένα κονδύλια / απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα– εξωτερικοί πελάτες	41.407.132	141.667	1.198.981	42.747.780	-	42.747.780
Υποτομέας	-	-	164.026	164.026	(164.026)	-
Συνολικά έσοδα	41.407.132	141.667	1.363.007	42.911.806	(164.026)	42.747.780
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	2.248.175	-	2.248.175	-	2.248.175
Λειτουργικά έξοδα	(44.547.373)	(1.042.229)	(1.221.398)	(46.811.000)	(7.734.194)	(54.545.194)
Καθαρά λοιπά έσοδα / (έξοδα)	7.969.353	-	22.325	7.991.678	322.621	8.314.299
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	4.829.112	**1.347.613**	**163.934**	**6.340.659**	**(7.575.599)**	**(1.234.940)**
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	**-**	**-**	**-**	**-**	11.100.406	11.100.406
Πλέον: Αποσβέσεις	7.995.033	42.826	850	8.038.709	-	8.038.709
Σύνολο	**12.824.145**	**1.390.439**	**164.784**	**14.379.368**	**3.524.807**	**17.904.175**
Μείον: Αποσβέσεις	(7.995.033)	(42.826)	(850)	(8.038.709)	-	(8.038.709)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα), καθαρά	-	-	-	-	(1.200.490)	(1.200.490)
Κέρδη προ φόρων	4.829.112	1.347.613	163.934	6.340.659	2.324.317	8.664.976
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-	14.327.165	14.327.165
Κέρδη μετά φόρων	**4.829.112**	**1.347.613**	**163.934**	**5.912.659**	**16.651.482**	**22.992.141**

01.01.2015 - 31.12.2015	Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	Πωλήσεις Ακινήτων	Λοιπά	Σύνολο	Διοίκηση / μη κατανεμημένα κονδύλια / απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα – εξωτερικοί πελάτες	36.687.565	50.000	1.232.536	37.970.101	-	37.970.101
Υποτομέας	-	-	156.927	156.927	(156.927)	-
Συνολικά έσοδα	36.687.565	50.000	1.389.463	38.127.028	(156.927)	37.970.101
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	7.193.232	-	7.193.232	-	7.193.232
Λειτουργικά έξοδα	(43.532.167)	(471.792)	(1.254.288)	(45.258.247)	(8.360.642)	(53.618.889)
Καθαρά λοιπά έσοδα / (έξοδα)	2.462.712	-	(12.268)	2.450.444	317.727	2.768.171
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	**(4.381.890)**	**6.771.440**	**122.907**	**2.512.457**	**(8.199.842)**	**(5.687.385)**
Πλέον: Αποσβέσεις	7.942.497	62.440	390	8.005.327	-	8.005.327
Σύνολο	**3.560.607**	**6.833.880**	**123.297**	**10.517.784**	**(8.199.842)**	**2.317.942**
Μείον: Αποσβέσεις	(7.942.497)	(62.440)	(390)	(8.005.327)	-	(8.005.327)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα), καθαρά	-	-	-	-	(1.871.746)	(1.871.746)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(4.381.890)	6.771.440	122.907	2.512.457	(10.071.588)	(7.559.131)
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-	2.143.557	2.143.557
Κέρδη/ (ζημιές) μετά φόρων	**(4.381.890)**	**6.771.440**	**122.907**	**2.512.457**	**(7.928.031)**	**(5.415.574)**

12. ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών/ (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της σχετικής χρήσης.

Τα απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών/ (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως προσαρμόζεται για την επίδραση των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό των βασικών και απομειωμένων κερδών/ (ζημιών) ανά μετοχή κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	2.491.651	22.963.394	(5.429.506)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	12.671.487	11.978.293	11.880.535
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή	**0,20**	**1,92**	**(0,46)**

Δεν υπήρχαν δυνητικοί τίτλοι μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 και ακολούθως τα βασικά και απομειωμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή είναι ίδια.

13. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων αναλύεται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(29.991)	(58.725)	(48.293)
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(2.955.883)	14.385.890	2.191.850
Φόρος Εισοδήματος	**(2.985.874)**	**14.327.165**	**2.143.557**

Με τον φορολογικό νόμο 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 αποτελεσμάτων και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων συνοψίζεται ως εξής:

	01.01 - 31.12. 2017	01.01 - 31.12. 2016	01.01 - 31.12. 2015
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων εισοδήματος	5.493.655	8.664.976	(7.559.131)
Φόροι εισοδήματος υπολογισμένοι με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή (29%)	(1.593.160)	(2.512.843)	2.192.148
Φορολογικές ζημίες για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	-	4.356.782	-
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επί φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	-	8.567.134	-
Φορολογική επίδραση κέρδους/ (ζημίας) από επενδύση σε κοινοπραξία - μη φορολογητέο κέρδος/(ζημίας) – φορολογείται στη πηγή	(309.590)	3.219.118	
Καθαρές αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων – μη φορολογητέα έσοδα	120.992	730.135	730.135
Φορολογική επίδραση από μη φορολογητέα έσοδα και έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.204.116)	(33.161)	(778.726)
	(2.985.874)	**14.327.165**	**2.143.557**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2015, 2016 και 2017, οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες του Ομίλου ανέρχονται σε περίπου €106 εκατομμύρια, €91 εκατομμύρια και €63 εκατομμύρια. 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 Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος χρησιμοποίησε φορολογικές ζημιές ύψους περίπου € 15 εκατ. 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 που οι ετήσιες οικονομικές 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 οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Η ΤΕΜΕΣ έχει λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, με γνώμη χωρίς επιφύλαξη, έως και για τη χρήση 2016.

Για τη χρήση του 2017, οι έλεγχοι αυτοί για την Εταιρεία και των θυγατρικών της βρίσκονται σε εξέλιξη. Εκτιμούμε ότι δεν αναμένονται πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις από αυτές που παρουσιάζονται στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Ανέλεγκτες Φορολογικές Χρήσεις

Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις των εταιρειών του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

Εταιρεία	Περίοδος
Costa Navarino North Properties	2016
Home Holdings	2016
Greka Icons	2010 – 2016
Βυζάντιο	2011 -2016

Η διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις πέρα από την φορολογική υποχρέωση που παρουσιάζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 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 οικονομικής 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 ενοποιημένες καταστάσεις οικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-	(1.109.159)	(3.427.697)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	10.285.415	13.146.249	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**10.285.415**	**13.146.249**	**(1.109.159)**	**(3.427.697)**

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	13.146.249	(1.109.159)	(3.427.697)
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(2.955.883)	14.385.890	2.191.850
Πίστωση / (χρέωση) στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών)	95.049	(130.482)	126.688
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	**10.285.415**	**13.146.249**	**(1.109.159)**

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 ´αυλα περιουσιακά στοιχεία	(15.514.013)	(12.624.641)	(9.890.362)	(6.519.978)
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	10.143.694	16.581.961	8.014.827	2.418.867
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.700.263	8.416.233	-	-
Αποθέματα	10.934	10.934	17.899	17.899
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	347.914	270.834	260.767	227.436
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	378.491	313.779	303.190	282.632
Λοιπές προσωρινές διαφορές	218.132	177.149	184.520	145.447
	10.285.415	**13.146.249**	**(1.109.159)**	**(3.427.697)**

14. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια-εγκ/σεις κτιρίων	Μηχ/κος εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και εξαρτήματα	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία Κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**33.584.624**	**362.083.456**	**11.855.581**	**1.865.145**	**28.981.428**	**19.077.917**	**457.448.151**
Προσθήκες	444.815	489.840	162.014	13.960	485.251	2.287.242	3.883.122
Εισφορές μετόχων (Σημείωση 24)	352.407	92.000	-	-	-	-	444.407
Πωλήσεις/διαγραφές	(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**	**29.400.121**	**20.615.159**	**460.833.739**
Απορρόφηση της Πύλος Τουριστική (Σημείωση 1)	34.035.059	-	153	-	32.850	11.716	**34.079.778**
Προσθήκες	1.151.003	673.736	150.488	176.943	811.690	2.217.662	5.181.522
Πωλήσεις/διαγραφές	(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**	**30.111.829**	**22.844.537**	**498.937.596**
Προσθήκες	725.825	501.878	110.721	54.685	491.602	1.025.070	**2.909.781**
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	9.108.413	-	-	-	(9.108.413)	-
Πωλήσεις/διαγραφές	(628.849)	-	-	(105.299)	-	-	(734.148)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**69.032.227**	**372.591.054**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.603.431**	**14.761.194**	**501.113.229**
Σωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**-**	**(29.932.465)**	**(3.359.950)**	**(835.398)**	**(7.282.641)**	**-**	**(41.410.454)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(7.246.607)	(1.192.834)	(208.275)	(1.746.476)	-	(10.394.192)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	41.826	19.580	-	61.406
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**-**	**(37.179.072)**	**(4.552.784)**	**(1.001.847)**	**(9.009.537)**	**-**	**(51.743.240)**
Απορρόφηση της Πύλος Τουριστική (Σημείωση 1)	-	-	(153)	-	(28.220)	-	(28.373)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(7.253.363)	(1.209.331)	(196.575)	(1.778.585)	-	(10.437.854)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	24.826	-	78.898	22.337	-	126.061
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**-**	**(44.407.609)**	**(5.762.268)**	**(1.119.524)**	**(10.794.005)**	**-**	**(62.083.406)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(7.447.391)	(1.220.193)	(170.936)	(1.821.147)	-	(10.659.667)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	72.732	1.545	-	**74.277**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**-**	**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.613.607)**	**-**	**(72.668.796)**
Αναπόσβεστη αξία							
31 Δεκεμβρίου 2017	**69.032.227**	**320.736.054**	**5.290.990**	**634.144**	**17.989.824**	**14.761.194**	**428.444.433**
31 Δεκεμβρίου 2016	**68.935.251**	**318.573.154**	**6.400.462**	**782.962**	**19.317.824**	**22.844.537**	**436.854.190**
31 Δεκεμβρίου 2015	**34.371.292**	**325.425.829**	**7.459.305**	**828.330**	**20.390.584**	**20.615.159**	**409.090.499**
1 Ιανουαρίου 2015	**33.584.624**	**332.150.991**	**8.495.631**	**1.029.747**	**21.698.787**	**19.077.917**	**416.037.697**

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου υφίστανται προσημειώσεις ύψους €179 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 27).

15. ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

Αξία Κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	715.412
Προσθήκες	82.931
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**798.343**
Άυλα περιουσιακά στοιχεία από την απορρόφηση της Πύλος Τουριστική (Σημείωση 1)	36.762
Προσθήκες	42.692
Πωλήσεις/διαγραφές	(11.575)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**866.222**
Προσθήκες	76.814
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**943.036**
Σωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**(521.031)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66.403)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**(587.434)**
Αποσβέσεις από την απορρόφηση της Πύλος Τουριστική	(27.184)
Αποσβέσεις χρήσης	(75.737)
Πωλήσεις/διαγραφές	5.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**(685.355)**
Αποσβέσεις χρήσης	(71.962)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**(757.317)**
Αναπόσβεστη αξία	
31 Δεκεμβρίου 2017	**185.719**
31 Δεκεμβρίου 2016	**180.867**
31 Δεκεμβρίου 2015	**210.909**
1 Ιανουαρίου 2015	**194.381**

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

16. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

Αξία Κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**27.544.737**
Προσθήκες	36.317
Εισφορές μετόχων (Σημείωση 24)	2.157.943
Πωλήσεις/διαγραφές	(81.329)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**29.657.668**
Απορρόφηση της Πύλος Τουριστική (Σημείωση 1)	2.855.758
Πωλήσεις/διαγραφές	(39.646)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**32.473.780**
Προσθήκες	237.321
Πωλήσεις/διαγραφές	(172.213)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**32.538.888**
Σωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(201.900)
Αποσβέσεις χρήσης	(62.440)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**(264.340)**
Αποσβέσεις χρήσης	(42.826)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**(307.166)**
Αποσβέσεις χρήσης	(42.826)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**(349.992)**
Αναπόσβεστη αξία	
31 Δεκεμβρίου 2017	**32.188.896**
31 Δεκεμβρίου 2016	**32.166.614**
31 Δεκεμβρίου 2015	**29.393.328**
1 Ιανουαρίου 2015	**27.342.837**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτελούνται από οικόπεδα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας. Ο Όμιλός προσέλαβε εξωτερικούς, ανεξάρτητους και εξειδικευμένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου 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 τον Όμιλο, 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 του Όμιλου. 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**		
Γραφεία	€ 3.276.256	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών	Συνολική επιφάνεια (m2)	2.721,62
			Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
			Επιτόκιο προεξόφλησης	8,75%
			Τελικός συντελεστής κεφαλαιοποίησης	7,25%
			Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος	1,50% ανά έτος
			Μηνιαίο μίσθωμα/m²	€ 15,61
			Αγοραία τιμή επαγγελματικών χώρων/m²	€ 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 ποών	Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
			Επιτόκιο προεξόφλησης	8,60%
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 24.056.383	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών	Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
			Επιτόκιο προεξόφλησης	8,60%
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 24.997.936	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών	Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
			Επιτόκιο προεξόφλησης	8,60%
Σύνολο	**€ 329.749.910**			

17. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ

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 Ιονικής που αντιστοιχούσε 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 μετοχών 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. Η Home Holdings αποτίμησε το δικαίωμα αυτό στην εύλογη αξία και αναγνώρισε υποχρέωση ύψους €4 εκατομμυρίων κατά την ημερομηνία της απόκτησης και κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και €4,2 εκατομμυρίων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017.

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.

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.

Στις 13 Δεκεμβρίου 2016, η Home Holdings σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ύψους μέχρι €34,8 εκατομμυρίων, ποσό το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την εξαγορά της Ιονικής. Το δάνειο είχε αρχική ημερομηνία λήξης την 16η Δεκεμβρίου 2017, ενώ στη συνέχεια παρατάθηκε η λήξη του μέχρι την 30η Ιουνίου 2018 (βλέπε Σημείωση 39). Η ΤΕΜΕΣ και η D-Marine Investment Holding B.V. ενεργούν ως εγγυητές, ευθυνόμενοι αλληλέγγυα και εις ολόκληρόν και είναι υπεύθυνοι για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων πληρωμής που έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τη σύμβαση του ομολογιακού δανείου.

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

Η εταιρεία Home Holdings αντιμετώπισε λογιστικά την εξαγορά της Ιονικής ως συνένωση επιχειρήσεων, σύμφωνα με όσα ορίζει το ΔΠΧΑ 3, με αποτέλεσμα να αναγνωρίσει κέρδος ύψους €31,9 εκατομμυρίων (προ φόρων) στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της το 2016.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τις λογιστικές αξίες και τις αντίστοιχες εύλογες αξίες των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν, καθώς και το κέρδος που προέκυψε:

	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	165.458.000	170.677.000
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11.077.000	9.563.490
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	8.149.000	8.149.000
Σύνολο Ενεργητικού	**184.684.000**	**188.389.490**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	63.000.000	63.000.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.382.000	2.382.000
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	7.363.672	7.363.672
Σύνολο Υποχρεώσεων	**72.745.672**	**72.745.672**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν		**115.643.818**
Τίμημα εξαγοράς		(76.067.286)
Εύλογη αξία υποχρέωσης για μη ελέγχουσες συμμετοχές		(3.650.116)
Εύλογη αξία ενδεχόμενου δικαιώματος αγοράς		(4.023.000)
Καθαρό κέρδος από την εξαγορά		**31.903.416**

Ο Όμιλος κατέχει το 50% και ασκεί σημαντική επιρροή στην Home Holdings από την ίδρυση της τον Οκτώβριο του 2016, ενώ την ενοποιεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες της κοινοπραξίας, βάση των ΔΠΧΑ, και η συμφωνία με την λογιστική αξία της επένδυσης στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της Home Holdings:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10.698.755	6.414.426
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	176.923.110	180.694.490
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(43.604.357)	(41.448.389)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(77.995.910)	(77.533.991)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν στους μετόχους της Home Holdings	(66.021.958)	(68.126.536)
Λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου	**33.010.799**	**34.063.268**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων της Home Holdings:

	01.01.-31.12.2017	**04.10.- 31.12.2016**
Κύκλος εργασιών	32.158.000	788.535
Κόστος πωληθέντων	(26.301.000)	(979.406)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(1.516.239)	(228.908)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(1.567.000)	(66.014)
Λοιπά έσοδα	820.000	51.909
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(441.875)	(90.486)
Κέρδος από την απόκτηση συμμετοχής	-	31.903.416
Χρηματοοικονομικά έσοδα	41.000	1.254
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.098.824)	(157.581)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	**(1.905.938)**	**31.222.719**
Φόρος Εισοδήματος	(286.000)	(9.021.907)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους για τη χρήση/ περίοδο	**(2.191.938)**	**22.200.812**
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) για τη χρήση / περίοδο	**87.000**	**(6.328)**
Κέρδη/(ζημίες) για τη χρήση/ περίοδο που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου	(1.095.969)	11.100.406
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) για τη χρήση/ περίοδο που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου	43.500	(3.164)

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:

	2017	**2016**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**34.063.268**	-
Συμμετοχή στην ίδρυση της Home Holdings	-	23.000.000
Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης	(1.095.969)	11.100.406
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα για τη χρήση/ περίοδο	43.500	(3.164)
Αναλογία στις λοιπές κινήσεις στα ίδια κεφάλαια	-	(33.974)
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου	**33.010.799**	**34.063.268**

Η κοινοπραξία δεν είχε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή δεσμεύσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου 2107 και 2016 εκτός από το προαναφερθέν δικαίωμα της Alpha Bank. Η Home Holdings δεν μπορεί να προχωρήσει στην διανομή κερδών χωρίς την σύμφωνη συγκατάθεση και των δυο μετόχων.

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της Home Holdings για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 ήταν ζημιές ύψους €1.095.969 και κέρδη ύψους €11.100.406 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από κοινοπραξία».

18. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Απαιτήσεις (Σημείωση 20)	7.534.386	2.967.454	2.394.561	-
Δοσμένες εγγυήσεις	232.651	226.091	213.606	202.650
Σύνολο	**7.767.037**	**3.193.545**	**2.608.167**	**202.650**

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ύψους €7.543.386, €2.967.454 και €2.394.561 αφορά πωλήσεις οικοπέδων (επενδύσεις σε ακίνητα), οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμες βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής τους.

Ο Όμιλος έχει χορηγήσει εγγυήσεις για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και για την μίσθωση μεταφορικών μέσων.

19. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Εμπορεύματα	459.230	494.897	577.369	355.933
Αναλώσιμα υλικά	1.251.223	1.183.458	1.067.867	930.337
Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα	(38.110)	(37.705)	(61.720)	(61.720)
Σύνολο	**1.672.343**	**1.640.650**	**1.583.516**	**1.224.550**

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα αναλύεται ως κάτωθι:

	2017	2016	2015
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**37.705**	**61.720**	**61.720**
Πρόσθετη πρόβλεψη στη χρήση	405	-	-
Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	-	(24.015)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**38.110**	**37.705**	**61.720**

Δεν υφίστανται εμπράγματα ή άλλα βάρη επί των αποθεμάτων του Ομίλου.

20. 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 υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας	831.315	700.439	973.408	3.516.202
Απαιτήσεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5.125.000	1.850.000	-	-
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων (Σημείωση 36)	70.748	206.103	9.697	13.716
Επιταγές εισπρακτέες	364.164	231.690	298.666	330.977
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση	320.969	510.122	435.122	435.122
Πελάτες επισφαλείς	446.405	412.023	372.367	382.011
Σύνολο	**7.158.601**	**3.910.377**	**2.089.260**	**4.678.028**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(923.718)	(922.245)	(803.097)	(900.833)
Σύνολο	**6.234.883**	**2.988.132**	**1.286.163**	**3.777.195**

Οι απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας την 1η Ιανουαρίου 2015 περιλαμβάνουν υπόλοιπο ποσού περίπου €2,8 εκατομμυρίων που σχετίζεται με συγκεκριμένη διεθνή εκδήλωση, η οποία φιλοξενήθηκε στα ξενοδοχεία του Ομίλου 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	1.473	170.198	41.024
Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	-	(51.050)	(138.760)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**923.718**	**922.245**	**803.097**

Οι απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Σύνολο απαιτήσεων από πώληση ακινήτων	13.070.000	4.900.000	2.600.000	-
Μείον: Προεξόφληση απαιτήσεων	(410.614)	(82.546)	(205.439)	
	12.659.386	4.817.454	2.394.561	
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(5.125.000)	(1.850.000)	-	-
Μακροπρόθεσμο μέρος (Σημείωση18)	**7.534.386**	**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 επενδυτικών ακινήτων βασίζονται στους συγκεκριμένους συμβατικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί.

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

			Σε καθυστέρηση αλλά όχι απομειωμένα				
	Σύνολο	Ούτε ληξιπρόθεσμα, ούτε απομειωμένα	< 30 Ημέρες	30–60 ημέρες	61-90 ημέρες	91-120 ημέρες	> 120 ημέρες
31.12.2017	**6.234.883**	6.124.335	57.994	6.319	37.083	-	9.152
31.12.2016	**2.988.132**	2.732.878	133.586	44.512	26.498	12.400	38.258
31.12.2015	**1.286.163**	1.265.508	797	5.524	489	230	13.615
01.01.2015	**3.777.195**	3.738.847	22.275	-	-	10.256	5.817

21. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Απαιτήσεις από το Ελληνικό δημόσιο	270.712	373.352	495.724	403.446
Προκαταβολές σε προμηθευτές	574.981	96.753	275.293	183.675
Προπληρωμένα έξοδα	280.945	276.575	220.554	262.558
Λοιπά	320.583	264.402	224.229	266.101
Σύνολο	1.447.221	1.011.082	1.215.800	1.115.780

22. 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	-
Εισηγμένες μετοχές	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 από πωλήσεις	(4.187.000)
Κέρδη από πωλήσεις (Σημείωση 10)	6.437
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(361.125)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**29.634.737**
Αγορές	5.087.621
Απορρόφηση της Πύλος Τουριστική	9.914
Έσοδα από πωλήσεις	(7.316.988)
Κέρδη από πωλήσεις (Σημείωση 10)	(88.784)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	445.310
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**27.771.810**
Αγορές	2.120
Έσοδα από πωλήσεις	(7.072.001)
Κέρδη από πωλήσεις (Σημείωση 10)	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 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).

23. 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	94.440	120.147	184.805	59.104
Διαθέσιμα σε τράπεζες	9.835.645	8.488.395	11.094.343	45.900.574
Προθεσμιακές καταθέσεις	599	643.923	-	316.302
Σύνολο	**9.930.684**	**9.252.465**	**11.279.148**	**46.275.980**

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 του Ομίλου 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 €117.197, €150.201 και €143.718, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων (Σημείωση 10).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου 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, ο Όμιλος είχε δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €5,7 εκατομμυρίων ως εγγύηση έναντι του βραχυπρόθεσμου δανεισμού του. Ο περιορισμός άρθηκε με την εξόφληση του βραχυπρόθεσμου δανεισμού (Σημείωση 28).

24. 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 έκαστην. 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 802.332 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.

25. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Τακτικό αποθεματικό	17.114	11.233	6.682	2.481
Εισφορές μετόχων (Σημείωση 1)	27.634.601	27.634.601	-	-
Λοιπά αποθεματικά νόμων	18.595.916	18.595.916	10.561	10.561
Σύνολο	**46.247.631**	**46.241.750**	**17.243**	**13.042**

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας, 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.

Εισφορές μετόχων: Όπως συζητήθηκε 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, προέκυψε υπεραξία περίπου €28,1 εκατομμυρίων, καθαρό από φόρους εισοδήματος, το οποίο 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. Ο Όμιλος 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.

26. 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.

27. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια αναλύονται ως εξής:

	Περιγραφή	Λήξη	Υπόλοιπο 31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	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 ΠΟΤΑ 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 ΠΟΤΑ. 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 ΠΟΤΑ 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 ΠΟΤΑ 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 υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 ανερχόταν σε €3.336.208, €3.336.208 and €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 ττου συνολικού προϋπολογισμού για το Navarino Bay Hotel στην περιοχή ΠΟΤΑ 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 ΠΟΤΑ 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 μελλοντική 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 ΠΟΤΑ 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 ΠΟΤΑ 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 μελλοντική 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 μελλοντική 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 ΠΟΤΑ 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 ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων (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**

28. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ

Ο Όμιλος διατηρεί βραχυπρόθεσμο δανεισμό με ετήσια σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια. Τα δάνεια με σταθερό επιτόκιο τοκίζονται με 0,97% ετησίως, ενώ τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου τοκίζονται με στο Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα εγκεκριμένα όρια βραχυπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου 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 ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων (Σημείωση 10).

Την 31η Δεκεμβρίου 2015 και 2016, ο Όμιλος είχε δεσμευμένες καταθέσεις, ως εγγύηση έναντι των βραχυπρόθεσμων δανείων του (Σημείωση 23).

29. 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**	**-**

30. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η πρόβλεψη του Ομίλου για αξιώσεις και επιδικίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, ύψους €1.634.000 περιλαμβάνει ποσό €1.178.000, το οποίο σχετίζεται με αίτημα του Ομίλου για εξαγορά της υποχρέωσης παραχώρησης εκτάσεων γης στο Δήμο Τριφυλλίας και Πύλου Νέστορος με την καταβολή μετρητών. 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.

31. 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 σύναψα 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 ενοποιημένες 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 ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων για τα αντίστοιχα έτη.

32. 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, ο Όμιλος δε χρηματοδοτεί τα προγράμματα αυτά. Ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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	1.199.704	933.912	899.195	784.261
Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	**1.199.704**	**933.912**	**899.195**	**784.261**

Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους: συνταξιοδότησης	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Κόστος υπηρεσίας	63.520	58.717	45.075
Χρηματοοικονομικό κόστος	16.822	17.993	19.597
Κανονική χρέωση στα αποτελέσματα	**80.342**	**76.710**	**64.672**
Κόστος προϋπηρεσίας	-	-	842
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	71.480	23.296	1.080.877
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**151.822**	**100.006**	**1.146.391**

Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών:			
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	**933.912**	**899.195**	**784.261**
Κόστος υπηρεσίας	63.520	58.717	45.075
Χρηματοοικονομικό κόστος	16.822	17.993	19.597
Πληρωθείσες παροχές	(135.623)	(60.660)	(1.107.188)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	71.480	23.296	1.080.877
Κόστος προϋπηρεσίας	-	-	842
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες στα λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα	249.593	(4.629)	75.731
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της χρήσεως	**1.199.704**	**933.912**	**899.195**

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 τον Όμιλο ανέρχεται σε €71.480, €23.296 και €1.080.877, αντίστοιχα. Τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην ενοποιημένη 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**

33. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Προμηθευτές εσωτερικού	1.430.192	2.584.920	2.308.230	2.936.590
Προμηθευτές εξωτερικού	609.008	524.103	2.698.574	2.068.776
Προμηθευτές πάγιων περιουσιακών στοιχείων	453.822	477.921	525.597	378.790
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 36)	140.363	71.073	506.054	479.297
Σύνολο	**2.633.385**	**3.658.017**	**6.038.455**	**5.863.453**

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

34. 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	569.988	591.282	618.016	823.285
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	763.341	719.345	650.088	856.125
Προκαταβολές πελατών	1.330.523	778.261	2.490.557	1.755.252
Πιστωτές διάφοροι	519.805	230.820	23.497	4.412.539
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	-	9.546	-	5.964
Δεδουλευμένοι τόκοι	232.795	-	-	-
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	1.911.847	1.444.654	968.083	1.353.531
Σύνολο	**5.328.299**	**3.773.908**	**4.750.241**	**9.206.696**

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.

35. 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 ΠΟΤΑ Ρωμανού	-	38.951.485	40.023.857	41.096.229
β.	Κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο, στην περιοχή ΠΟΤΑ 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 ΠΟΤΑ 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 ΠΟΤΑ Πύλου	4.600.984	4.734.724	4.868.464	5.002.205
ε.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 119 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Bay)	2.566.000	2.566.000	2.566.000	2.566.000
ζ.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 570 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Waterfrond)	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 ΠΟΤΑ Ρωμανού και ΠΟΤΑ Πύλου στη Μεσσηνία.

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 ενοποιημένη κατάσταση αποτελέσματων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017. Επιπρόσθετα, το έξοδο τόκων ύψους €844.144 χρεώθηκε επίσης στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένη ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων 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 χρήσης (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**

36. 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	-	141	-	300	-	134	-	1.922
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε.	50.369	12.405	2.079	75.394	396.469	2.433	412.136	7.797
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	75.560	-	68.994	10.070	66.046	6.480	67.161	3.357
Ιονική	14.434	93	-	-	-	-	-	-
Γεω Ελλάς Α.Ε.	-	4.873	-	273	-	650	-	640
Κυνηγός Α.Ε.	-	25	-	-	-	-	-	-
	140.363	**70.748**	**71.073**	**206.103**	**506.054**	**9.697**	**479.297**	**13.716**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 1 Ιανουαρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017 ανήλθαν σε €13.716, €9.697, €206.103 και €70.748, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις οικονομικής θέσης (Σημείωση 20).

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 1 Ιανουαρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, ανήλθαν σε €479.297, €506.054, €71.073 και €140.363, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις οικονομικής θέσης (Σημείωση 33).

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	-	197.358
Κοστατέρα Α.Ε.	139.126	-	124.706	-	128.686	1.806
Navarino Bella Vista A.E.	-	-	-	113.641	-	-
Πύλος Τουριστική Α.Ε.	-	-	840	-	25.822	-
Faliro House Production	-	195.870	-	33.738	-	86.995
Κυνηγός Α.Ε.	-	1.397	-	6.156	-	717
Πανόραμα Α.Ε.	-	291.900	-	-	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε.	122.546	111.907	61.657	97.036	379.566	55.729
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	186.244	-	203.042	3.240	176.278	3.240
Ιονική	21.933	2.650	-	-	-	-
Γεω Ελλάς Α.Ε.	-	4.134	-	340	-	829
Costamare Shipping Company S.A.	-	19.761	-	3.084	-	27.696
Σύνολο	**469.849**	**786.943**	**390.245**	**441.183**	**710.352**	**374.370**

Μέτοχοι : Οι υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στους μετόχους της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο.

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

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 προς την Navarino Bella Vista για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, αφορούν την πώληση οικοπέδων από τον Όμιλο.

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 S.A. για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο καθώς και πωλήσεις αγαθών.

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 τον Όμιλο για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, καθώς και πωλήσεις αγαθών.

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 τον Όμιλο.

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, ο Όμιλος πραγματοποίησε αγορές από την Αμπελώνες Ναβαρίνο. Τα έσοδα από την Αμπελώνες Ναβαρίνο για τις χρήσεις 2015, 2016 και 2017, αφορούν την εκμίσθωση χώρων γραφείων από τον Όμιλο.

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 τον Όμιλο καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε ("Ιονική"):. Η Ιονική λειτουργεί το Hilton Athens και είναι κοινοπραξία όπως αναφέρθηκε στη Σημείωση 1,17 και 39. Οι υπηρεσίες από την Ιονική για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017, αφορούν σε υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής που παρέχονται στον Όμιλο,. Τα έσοδα από τη Ιονική για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 αφορούν την πώληση προϊόντων από τον Όμιλο.

ΓΕΩ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. ("Γεω Ελλάς Α.Ε."): Η Γεω Ελλάς είναι συνδεδεμένη λόγω κοινών μετοχών με την Εταιρεία. Το έσοδο από την Γεω Ελλάς για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, σχετίζονται με την πώληση αγαθών.

Costamare Shipping Company S.A. ("Costamare Shipping"): Η Costamare Shipping είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα αδέρφια 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 τον Όμιλο, καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Costamare Training Services S.A. ("Costamare Training"): Η Costamare Training είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τον κ. Κωνσταντίνο Κωνσταντακόπουλο. Τα έσοδα από την Costamare Training για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015, σχετίζονται με την πώληση αγαθών από τον Όμιλο.

Μισθοί, αμοιβές και άλλες παροχές προς τα μέλη του ΔΣ και τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015 περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και αναλύονται παρακάτω:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Αμοιβές μελών ΔΣ	109.076	161.524	162.235
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
Αμοιβές σε είδος και λοιπές πληρωμές σε μέλη του ΔΣ, στελέχη και διευθυντές	40.161	27.767	27.565
Σύνολο	**2.562.212**	**2.100.640**	**2.915.374**

Προβλέψεις για τα μέλη του ΔΣ, για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και αναλύονται παρακάτω:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	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 (συμπεριλαμβανομένων των μελών ΔΣ που είναι στελέχη) όπως αποτυπώνεται παραπάνω, περιλαμβάνει μπόνους απόδοσης. Τα οφειλόμενα υπόλοιπα προς τα μέλη του ΔΣ, τα στελέχη και τους διευθυντές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, 2016 και 2015, ανέρχονται σε €372.085, €84.254 και €90.269, αντίστοιχα. Επιπλέον, δεδουλευμένες και άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκέμβρη 2017, 2016 και 2015, περιλαμβάνουν μερίσματα πληρωτέα αξίας €4.986, €3.903 and €3.772, σε μέτοχο μη ελέγχουσας συμμετοχής και σε διευθυντικό στέλεχος μίας εκ των θυγατρικών της Εταιρείας.

37. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Αντιδικίες και Διεκδικήσεις: Ο Όμιλος 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 και του Ομίλου, 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 του Ομίλου εκτιμούν ότι το αποτέλεσμα αυτών των νομικών υποθέσεων δε θα έχει κάποια σημαντική αρνητική επίδραση στα λειτουργικά αποτελέσματα ή την οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Δεσμεύσεις

Εγγυητικές επιστολές:

Οι εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν και παραλήφθηκαν από τον Όμιλο, 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**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων (Σημείωση 23)	670.000	2.000.000	-	-
Εγγυήσεις υπέρ τρίτων	59.810	59.810	5.310	5.310
Εγγυήσεις υπέρ του Ελληνικού δημοσίου (Σημείωση 35)	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**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων	455.999	486.317	186.957	2.012.347
Σύνολο	**455.999**	**486.317**	**186.957**	**2.012.347**

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις – Ως εκμισθωτής:

Ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις λειτουργικής εκμίσθωσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων του. Οι μισθώσεις εμπορικών ακινήτων έχουν διάρκεια μεταξύ 3 και 9 ετών, με σταθερά και μεταβαλλόμενα μισθώματα. Όλες οι μισθώσεις περιλαμβάνουν ως όρο την ετήσια αναθεώρηση προς τα πάνω του μισθώματος, βάση των εκάστοτε επικρατέστερων συνθηκών της αγοράς.

Τα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, ανήλθαν σε €1.098.702, €715.909 και €572.096, αντίστοιχα.

Τα μελλοντικά ελάχιστα απαιτητά μισθώματα από μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις την 31 Δεκεμβρίου διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

	31.12.2017	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**01.01.2015**
Εντός του επόμενου έτους	499.442	508.563	321.740	143.240
2 -5 έτη	1.253.135	1.223.234	393.087	328.577
Μετά 5 ετών	572.712	812.055	-	-
Σύνολο	**2.325.289**	**2.543.852**	**714.827**	**471.817**

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Ως μισθωτής:

Ο Όμιλος 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	337.205	330.316	257.584	196.536
2 -5 έτη	294.629	498.586	326.273	301.420
Μετά 5 ετών	-	-	-	-
Σύνολο	**631.834**	**828.903**	**583.857**	**497.956**

Λειτουργικές δεσμεύσεις:

Οι λειτουργικές δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχονται σε €917.602 (2016: €700.190 και 2015: €589.619).

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:

Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2017 ανέρχονταν σε €4.227.192 (2016: €1.959.364 και 2015: €2.141.650).

38. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Οι βασικοί κίνδυνοι της αγοράς για τον Όμιλο 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 του Ομίλου. Ο Όμιλος 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 τον Όμιλο έχουν ως εξής:

- Εκτίμηση του κινδύνου που συνδέεται με δραστηριότητες και λειτουργίες του Ομίλου,
- 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 ενοποιημένες 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 ενοποιημένες 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 στον Όμιλο οικονομική ζημιά εξαιτίας αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου 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 ενοποιημένες 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου. Σχετική αναφορά γίνεται στην αντισταθμιστική δραστηριότητα παρακάτω. Ο Όμιλος δεν συνάπτει συμβάσεις χρηματοοικονομικών μέσων αντιστάθμισης για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει την ευαισθησία του Ομίλου 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	
	Μεταβολή επιτοκίων	Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)	Μεταβολή επιτοκίων	Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)	Μεταβολή επιτοκίων	Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(569.000)	50	(616.000)	50	(664.000)
Μείωση στις 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 ο Όμιλος ή η Εταιρεία να μην μπορέσουν να εκπληρώσουν τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν απαιτείται. Ο Όμιλος ενεργά διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας για την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης προκειμένου να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος 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 τον Όμιλο 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	5.864.975	-	-	-	5.864.975
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	601.334	510.856	1.266.498	745.369	3.124.057
	20.511.306	**11.107.834**	**32.603.727**	**78.516.386**	**142.739.253**

31 Δεκεμβρίου 2016	**Έως 1 χρόνο**	**Έως 1 έως 2 χρόνια**	**3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	19.123.729	10.708.789	31.566.325	88.138.899	149.537.742
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	6.027.486	-	-	-	6.027.486
	25.151.215	**10.708.789**	**31.566.325**	**88.138.899**	**155.565.228**

31 Δεκεμβρίου 2015	**Έως 1 χρόνο**	**Έως 1 έως 2 χρόνια**	**3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	21.385.105	10.787.521	31.830.382	98.583.682	162.586.640
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	7.649.748	-	-	-	7.649.748
	29.034.853	**10.787.521**	**31.830.382**	**98.583.682**	**170.236.388**

Διαχείριση Κεφαλαίου: Ο βασικός στόχος του Ομίλου 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. Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος μπορεί να αυξήσει ή να μειώσει το χρέος, μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους ή να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τη κεφαλαιακή δομή βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio), ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά κεφάλαια. Ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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**
Δάνεια	126.587.797	141.068.687	151.933.577
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	2.633.385	3.658.017	6.038.455
Δεδουλευμένα έξοδα και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.328.299	3.773.908	4.750.241
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	(9.930.684)	(9.252.465)	(11.279.148)
Μείον: Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	(20.702.117)	(27.771.810)	(29.634.737)
Καθαρός δανεισμός	103.916.680	111.476.337	121.808.388
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	326.262.223	309.150.448	225.161.544
Ίδια κεφάλαια και καθαρός δανεισμός	430.178.903	420.626.785	346.969.932
Δείκτης μόχλευσης	24,2%	26,5%	35,1%

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

39. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 12 Απριλίου, 2018 ο Όμιλος σύναψε σύμβαση με έναν τρίτο για την κατασκευή ενός γκολφ κλαμπ. Το έργο κατασκευής εμπίπτει στους νόμους περί επενδυτικών κινήτρων 3299/04 και 4399/2016 και το συνολικό κόστος κατασκευής εκτιμάται σε €6 εκατομμύρια ενώ η εκτιμώμενη μέρα ολοκλήρωσης του κατασκευαστικού έργου είναι η 3η Μαρτίου 2019.

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.

Η Ιονική σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου ύψους €134 εκατομμύρια με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, σύμφωνα με το πρόγραμμα ομολόγων ημερομηνίας 16 Δεκεμβρίου 2016 και τη σύμβαση ομολογιακού δανείου ημερομηνίας 16 Δεκεμβρίου 2016 ("Ομολογιακό Δάνειο Αναχρηματοδότησης"). Το Ομολογιακό Δάνειο Ανάχρηματοδότησης περιλαμβάνει τεσσερις σειρές ομολόγων με διαφορετικές περιόδους διαθεσιμότητας αυτών. Η πρώτη σειρά ομολόγων εκδόθηκε στις 16 Δεκεμβρίου 2016 για να αναχρηματοδοτήσει το υφιστάμενο χρέος της Ιονικής κατά το χρόνο της εξαγοράς της, ενώ η δεύτερη σειρά ομολόγων εκδόθηκε στις 29 Ιουνίου 2018 για να εξοφλήσει το ομολογιακό δάνειο € 34,8 εκατομμύρια (Σημ. 17). Το Ομολογιακό Δάνειο Ανάχρηματοδότησης φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με το Euribor συν ένα περιθώριο. Περιλαμβάνει επίσης συνήθεις όρους αθέτησης και διασταυρούμενης αθέτησης, καθώς και γενικές συμφωνίες σχετικά με την επιχειρηματική λειτουργία του εκδότη. Το ομολογιακό δάνειο ανάχρηματοδότησης εξασφαλίζεται, μεταξύ άλλων, με δέσμευση έναντι τραπεζικών λογαριασμών του εκδότη, ενεχυρίαση μετοχών του εκδότη, δεσμεύσεις και εκχωρήσεις ορισμένων απαιτήσεων και προσημείωση υποθήκης επί του ξενοδοχείου Hilton, που θα αντικατασταθεί από υποθήκη.

Στις 8 Μαΐου 2018, ο Όμιλος σύναψε σύμβαση με έναν τρίτο για τις εργασίες εκσκαφής που σχετίζονται με την κατασκευή του COSTA NAVARINO - Navarino Bay, ενός ξενοδοχείου πέντε αστέρων. Η κατασκευαστική διαδικασία εμπίπτει στους νόμους περί επενδυτικών κινήτρων 3299/04 και 4399/2016 και το συνολικό κόστος κατασκευής εκτιμάται σε €5,5 εκατομμύρια.

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.