

**Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.**

Πληροφορίες: Τσιμπούκης Ηλίας

Τηλέφωνο: 2103382207

Fax: 2103616464

E-mail: tsiboukis@acci.gr

Αθήνα, 24/01/2019

Αριθ.Πρωτ.:1437036

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**».

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :**

Την **07/01/2019** καταχωρίστηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», το διακριτικό τίτλο «**ΒΥΖΑΔΙUM S.A.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. «129266901000»:

Α.) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1641785 οι εγκεκριμένες από την 24/10/2018 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2017 έως 31/12/2017.

Β.) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1641786 η από 24/10/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε 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.**», με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Με Εγτολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ



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

BYZANTIO
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ
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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος

Στέφανος Β. Θεοδωρίδης

Δημήτριος Μ. Φρυδάς

Στέφανος Θ. Κοντοστέργιος

BYZANTIO
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ
(Γ.Ε.ΜΗ.) : 129266901000
Αριθμός Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών : 65700/01NT/B/08/90
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο 17 564 Αθήνα, Ελλάδα

Περιεχόμενα Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	9
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	10
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	10
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	10
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	10
2.2 Βάση Παρουσίασης.....	10
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις.....	10
2.4 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ	11
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	11
3.1. Συναλλαγματικές μετατροπές	11
3.2. Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση.....	12
3.4. Μετοχικό κεφάλαιο.....	12
3.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12
4. ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	12
5. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	14
6. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	15
7. ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ	15
8. ΑΥΛΑ ΠΑΓΙΑ	15
9. ΛΟΙΠΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	15
10. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	16
11. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	16
12. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	16
13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	16
14. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	16
15. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	17
16. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	17

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «BYZADIUM SA »
BYZANTIO
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
Προς την
Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 24 Οκτωβρίου 2018 της
«BYZADIUM SA » BYZANTIO
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «BYZANTIO ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1.1.2017–31.12.2017).

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

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

Η Εταιρεία

Η Εταιρεία «BYZANTIO ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ» ιδρύθηκε την 2^η Απριλίου 2008. Ο σκοπός της Εταιρείας και αντικείμενο της δραστηριότητάς της, σύμφωνα με το καταστατικό της, είναι: (α) ο σχεδιασμός, μελέτη, ανάπτυξη, κατασκευή, οργάνωση, διοίκηση, διεύθυνση, διαχείριση και εκμετάλλευση για ίδιο λογαριασμό και με βάση οποιαδήποτε νόμιμη αιτία (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων δικαιόχρησης (franchising)) τουριστικών επιχειρήσεων οποιουδήποτε είδους και οποιασδήποτε φύσεως και κατηγορίας, (β) η αγορά ή η μίσθωση με σκοπό την εκμετάλλευση των τουριστικών επιχειρήσεων και (γ) ο σχεδιασμός, η οργάνωση, ανάπτυξη και λειτουργία προγραμμάτων χρονομεριστικής εκμίσθωσης ή η συμμετοχή της εταιρίας σε ήδη υφιστάμενα δίκτυα χρονομεριστικής εκμίσθωσης τουριστικών καταλυμάτων

Για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών της Εταιρείας μπορεί:

(α) να συμμετέχει σε εταιρείες οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, κοινοπραξίες ή συνεταιρισμούς που υφίστανται ή πρόκειται να συσταθούν στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή και που επιδιώκουν τον αυτό ή παρεμφερή σκοπό, (β) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε τρόπο με οποιοδήποτε νομικό ή φυσικό πρόσωπο, (γ) να επενδύει τα ταμειακά διαθέσιμα της, σε τίτλους εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, Αμοιβαία Κεφάλαια, λοιπά Χρεόγραφα καθώς και σε άλλες παραγωγικές επενδύσεις, (δ) να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα, αντιπροσωπείες καθώς και θυγατρικές εταιρείες οπουδήποτε στην ημεδαπή ή/και στην αλλοδαπή, (ε) να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε ημεδαπή ή αλλοδαπή εταιρεία ή επιχείρηση με ίδιο ή παρεμφερή σκοπό και (στ) να ενεργεί οποιαδήποτε αναγκαία και συναφή με τον σκοπό της πράξη και ειδικά να αποκτά την κυριότητα ή την χρήση των κατάλληλων ακινήτων και εγκαταστάσεων γενικά, του κατάλληλου εξοπλισμού συμπεριλαμβανομένων των πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, να προσλαμβάνει το κατάλληλα ειδικευμένο προσωπικό ή να συνεργάζεται με τα στελέχη που διαθέτουν την αναγκαία τεχνογνωσία και επιστημονική εξειδίκευση.

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

Αρχές Διοίκησης

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

Διάρθρωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2017, ανερχόταν στο ποσό των Ευρώ 1.490.000 διαιρούμενο σε 149.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 10 εκάστης.

Μετοχική Σύνθεση

Μετοχολόγιο της 31/12/2017 :

- α) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.: Ποσοστό Συμμετοχής 91,85% - Μετοχές 136.863
β) Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος : Ποσοστό Συμμετοχής 8,15% - Μετοχές 12.137

Σύνολο Μετοχών «BYZANTIO ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ» : 149.000.

Επενδυτική πολιτική

Όσον αφορά την επενδυτική πολιτική της Εταιρείας, έχει εγκριθεί η υπαγωγή της στις διατάξεις του Ν.3908/2011, με την υπ' αριθμ. 39632/ΥΠΕ/6/00215/Σ/Ν.3908/2011/04-8-2014 απόφαση Υφυπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας / ΦΕΚ 2299 Β' /27.08.2014, για το Επενδυτικό σχέδιο «Ίδρυση Ξενοδοχειακής Μονάδας Κλασσικού Τύπου, Κατηγορίας 5* & Δυναμικότητας 332 Δωματίων – 820 Κλινών στην θέση Ριζόμυλος, του Δήμου Μεσσήνης, του Νομού Μεσσηνίας», και συνεχίζονται οι απαιτούμενες ενέργειες.

Οικονομικά Μεγέθη της Χρήσης 2017

Η Εταιρεία δεν σημείωσε παραγωγική δραστηριότητα κατά τη παρούσα διαχειριστική χρήση. Για το λόγο αυτό, η Εταιρεία δεν έχει παρουσιάσει έσοδα για το έτος 2017. Τα συνοπτικά οικονομικά αποτελέσματα, έχουν ως εξής:

Αποτελέσματα προ φόρων: Οι ζημιές προ φόρων για την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 4.490

Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους: Η Εταιρεία εμφάνισε ζημιές μετά φόρων στην χρήση 2017, ύψους € 4.490

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση**Περιβαλλοντικά θέματα**

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

Εργασιακά & Κοινωνικά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης..

Προοπτικές και στόχοι για τη χρήση 2018

Η πορεία της Εταιρείας τα επόμενα έτη προβλέπεται ασφαλής και αποδοτική, η απαραίτητη δε επενδυτική πολιτική θα συνεχισθεί μέχρι ολοκλήρωσης του Επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση Ξενοδοχειακής Μονάδας Κλασσικού Τύπου, Κατηγορίας 5* & Δυναμικότητας 332 Δωματίων – 820 Κλινών στην θέση Ριζόμυλος, του Δήμου Μεσσήνης, του Νομού Μεσσηνίας».

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες**Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για την Επόμενη Χρήση**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο κίνδυνος επενδύσεων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι πολιτικές διαχείρισης των σχετικών κινδύνων της Εταιρείας έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική θέση και απόδοση της.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων περιλαμβάνει την αναγνώριση, υπολογισμό και αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας.

Επενδύσεις

Η Εταιρεία περιορίζει την έκθεση της σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις αφορούν μόνο ταμειακά διαθέσιμα.

Κίνδυνος Τιμών

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

Κίνδυνος Ρευστότητας

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

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

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

	Αξία	Φύση Συναλλαγής
ΚΟΣΤΑΤΕΡΑ Α.Ε.	3.000	Καταβολή Μισθώματος
Κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2017, δεν υφίστανται υποχρεώσεις και απαιτήσεις της εταιρείας σε και από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη.		

Π. Φάληρο, 24 Οκτωβρίου 2018

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Πρόεδρος
Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος

ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση. Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Χρήστος Πελεντρίδης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17831

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημ.	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Έξοδα διοίκησης	5	(4.489)	(3.080)	(5.886)
Λοιπά έξοδα	5	-	-	(55.154)
Λειτουργική ζημιά		(4.489)	(3.080)	(61.040)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1)	-	(3)
Ζημιές προ φόρων		(4.490)	(3.080)	(61.043)
Φόρος εισοδήματος		-	-	-
Ζημιές μετά από φόρους		(4.490)	(3.080)	(61.043)
Συνολικές συγκεντρωτικές ζημιές της χρήσης, καθαρές από φόρους		(4.490)	(3.080)	(61.043)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>01.01.2015</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
	Σημ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	7	1.306.796	1.306.796	1.306.796	1.306.796
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	500	500	500	500
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		<u>1.307.296</u>	<u>1.307.296</u>	<u>1.307.296</u>	<u>1.307.296</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	9	-	-	-	420
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	14.802	19.292	22.372	81.995
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		<u>14.802</u>	<u>19.292</u>	<u>22.372</u>	<u>82.415</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>1.322.098</u>	<u>1.326.588</u>	<u>1.329.668</u>	<u>1.389.711</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	1.490.000	1.490.000	1.490.000	1.490.000
Ζημίες εις νέον		(168.902)	(164.412)	(161.332)	(100.289)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>1.321.098</u>	<u>1.325.588</u>	<u>1.328.668</u>	<u>1.389.711</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	1.000	1.000	1.000	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>-</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>-</u>
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		<u>1.322.098</u>	<u>1.326.588</u>	<u>1.329.668</u>	<u>1.389.711</u>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2015	1.490.000	(100.289)	1.389.711
Ζημιές μετά από φόρους	-	(61.043)	(61.043)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) χρήσης, μετά από φόρους	-	-	-
Συνολικές ζημιές χρήσης	-	(61.043)	(61.043)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2015	1.490.000	(161.332)	1.328.668
Ζημιές μετά από φόρους	-	(3.080)	(3.080)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) χρήσης, μετά από φόρους	-	-	-
Συνολικές ζημιές χρήσης	-	(3.080)	(3.080)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	1.490.000	(164.412)	1.325.588
Ζημιές μετά από φόρους	-	(4.490)	(4.490)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) χρήσης, μετά από φόρους	-	-	-
Συνολικές ζημιές χρήσης	-	(4.490)	(4.490)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	1.490.000	(168.902)	1.321.098

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημιές προ φόρων	(4.490)	(3.080)	(61.043)
Προσαρμογές για συμφωνία των καθαρών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λειτουργικές ζημιές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης (Αύξηση)/ Μείωση:	(4.490)	(3.080)	(61.043)
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-	420
Αύξηση/ (Μείωση):			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	1.000
Ταμειακές εκροές για λειτουργικές δραστηριότητες	(4.490)	(3.080)	(59.623)
Καθαρή μείωση σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.490)	(3.080)	(59.623)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 1η Ιανουαρίου	19.292	22.372	81.995
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31η Δεκεμβρίου	14.802	19.292	22.372

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εταιρεία ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «Εταιρεία» ή «ΒΥΖΑΔΙUM» ή «ΒΥΖΑΝΤΙΟ»), είναι μια εταιρεία που ιδρύθηκε σύμφωνα με τους νόμους της Ελληνικής Δημοκρατίας στις 2 Απριλίου 2008. Οι μέτοχοι της Εταιρείας ΒΥΖΑΝΤΙΟ είναι η εταιρεία ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. («Τ.Ε.ΜΕΣ...»), και ο κ. Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος με ποσοστό 91,85% και 8,15% αντίστοιχα. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην έρευνα, το σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την κατασκευή και τη διαχείριση εταιρειών στον τουριστικό κλάδο

Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 129266901000 αντίστοιχα. Η διάρκεια ζωής της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει καθοριστεί να είναι πενήντα (50) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της με πιθανή παράταση που επιτρέπεται κατόπιν απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για τα έτη που έληξαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 24 Οκτωβρίου, 2018 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια γενική συνέλευση.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας οικονομικής πληροφόρησης. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

2.2 Βάση Παρουσίασης

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

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

Η ημερομηνία πρώτης εφαρμογής είναι η 1η Ιανουαρίου 2015 και, κατά συνέπεια, τα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και 2016, έχουν συμπεριληφθεί στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επίσης την κατάσταση οικονομικής θέσης στις 1η Ιανουαρίου 2015, ημερομηνία πρώτης υιοθέτησης των ΔΠΧΑ. Η Σημείωση 4 περιλαμβάνει τις λεπτομέρειες αναφορικά με την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ και τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν για τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα, όπως προβλέπονται στο ν. 4308/2014 στα ΔΠΧΑ

2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις

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

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

2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

(α) Φόρος Εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις τοπικές φορολογικές αρχές, η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Σε περίπτωση που φορολογικά θέματα δεν έχουν διευθετηθεί με τις τοπικές αρχές, η διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη 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) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωρισθεί κάποια πρόβλεψη για ταμειακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

(γ) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

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

2.4 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ

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

Η ημερομηνία πρώτης εφαρμογής είναι η 1η Ιανουαρίου 2015 και εφεξής, τα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και 2016, έχουν συμπεριληφθεί στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επίσης την κατάσταση οικονομικής θέσης στις 1η Ιανουαρίου 2015, ημερομηνία πρώτης υιοθέτησης των ΔΠΧΑ. Η Σημείωση 4 περιλαμβάνει τις λεπτομέρειες αναφορικά με την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ και τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν για τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα, όπως προβλέπονται στο ν. 4308/2014 στα ΔΠΧΑ.

Η Εταιρεία εφαρμόσε το ΔΠΧΑ-1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς» για την σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 1, κατά την κατάρτιση της πρώτων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η Εταιρεία πρέπει να εφαρμόσει τα ΔΠΧΑ που ισχύουν στο τέλος της πρώτης περιόδου αναφοράς (31 Δεκεμβρίου 2017) σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται όπως για την κατάσταση οικονομικής θέσης την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής (1η Ιανουαρίου 2015).

Κατά συνέπεια, όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και ισχύουν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 και που έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης, των συγκριτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016 και της 31ης Δεκεμβρίου 2015 καθώς και της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μετάβασης της 1ης Ιανουαρίου 2015.

3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

3.1. Συναλλαγματικές μετατροπές

3.1.α. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

3.1.β. Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις, τα διαθέσιμα και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανakλούν τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά την διάρκεια της χρήσεως και κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σε Ευρώ, χρησιμοποιώντας τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην κατάσταση λοιπών

συνολικών εισοδημάτων. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

3.2. Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση

Στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνονται έξοδα ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης που διενεργήθηκαν κατά την σύστασή της. Συγκεκριμένα περιλαμβάνονται σχέδια και αρχιτεκτονικές μελέτες που κεφαλαιοποιήθηκαν καθώς συνδέονται άμεσα με την λειτουργία και το σκοπό της Εταιρείας, που είναι ο σχεδιασμός, μελέτη, ανάπτυξη, κατασκευή, οργάνωση, διοίκηση, διεύθυνση, διαχείριση και εκμετάλλευση τουριστικών επιχειρήσεων οποιουδήποτε είδους και οποιασδήποτε φύσεως και κατηγορίας.

Η Εταιρεία BYZANTIO, στην χρήση 2008, ξεκίνησε να μελετά την προοπτική δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων τουρισμού, στην περιοχή του Ριζόμυλου Μεσσηνίας, στην Πελοπόννησο. Συγκεκριμένα, σχεδιάζει την δημιουργία ενός ολοκληρωμένου χώρου τουριστικών κατοικιών (332 δωμάτια), και εγκαταστάσεων με γήπεδο γκολφ, ο οποίος θα ανταποκρίνεται σε διεθνή ποιότητα 5 αστέρων. Μάλιστα για το σκοπό αυτό, το 2014, είχε υπαχθεί στο επενδυτικό σχέδιο του νόμου 3908/2011 με εγκεκριμένη κρατική επιχορήγηση, το ύψος της οποίας αντιπροσωπεύει το 30% του συνολικού κόστους επένδυσης. Η Εταιρεία σύμφωνα με το νόμο 4508/2017, υποχρεούται να ολοκληρώσει την κατασκευή της μονάδας έως την 31 Δεκεμβρίου 2018 ή να έχει ολοκληρώσει το 50% της επένδυσης, προκειμένου να λάβει παράταση ολοκλήρωσης της κατασκευής για ακόμα 2 έτη.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης οι στόχοι τόσο της ολοκλήρωσης του έργου όσο και της υλοποίησής του σε ποσοστό τουλάχιστον 50% είναι σχετικά δύσκολο να έχουν επιτευχθεί εντός των στενών χρονικών περιθωρίων που προβλέπονται από το νόμο. Και τούτο διότι ήδη από το χρόνο υπαγωγής της επένδυσης συνέτρεξαν λόγοι ανωτέρας βίας που εμπόδισαν όχι μόνο την πρόοδο, αλλά και την ίδια την έναρξη των εργασιών της επένδυσης. Ενόψει των παραπάνω δεδομένων η Εταιρεία έχει αποφασίσει, εντός των δυνατοτήτων που προβλέπονται από το νόμο (άρθρο 8 π.δ. 33/2011), να υποβάλει στις αρμόδιες υπηρεσίες μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2018 αίτημα παράτασης της προθεσμίας ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου για λόγους ανωτέρας βίας.

3.3. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως. Τα στοιχεία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχουν αμελητέο κίνδυνο μεταβολής στην αξία.

3.4. Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε άδειες και δικαιώματα λογισμικών προγραμμάτων ηλεκτρονικών υπολογιστών. Οι άδειες αυτές δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε ετήσια βάση τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για να διαπιστώσει εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου δεν είναι ανακτήσιμη, σχηματίζεται πρόβλεψη για ζημιά από απομείωση ώστε η λογιστική αξία του στοιχείου αυτού να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

4. ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την επίδραση των κύριων προσαρμογών που πραγματοποίησε η Εταιρεία στις καταστάσεις οικονομικής θέσης, την 1^η Ιανουαρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016, και στις καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014) και την εφαρμοστέα φορολογική νομοθεσία ("ΕΛΠ"), για τη μετάβαση σε ΔΠΧΑ. Επιπλέον, παρακάτω παρέχονται επεξηγήσεις σχετικά με τις κύριες προσαρμογές και μεταβολές μεταξύ των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με ΕΛΠ και ΔΠΧΑ.

Συμφωνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης για την χρήση που έληξε στις 1 Ιανουαρίου 2015 (Ημερομηνία Μετάβασης σε ΔΠΧΑ)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		01.01.2015		
		Σημ.	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	A	1.386.796	(80.000)	1.306.796
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	B	6.746	(6.246)	500
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Γ	12.021	(11.601)	420
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		81.995	-	81.995
Σύνολο ενεργητικού		1.487.558	(97.847)	1.389.711
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο		1.490.000	-	1.490.000
Ζημίες εις νέο		(2.442)	(97.847)	(100.289)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.487.558	(97.847)	1.389.711

Συμφωνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		31.12.2015		
	Σημ.	ΝΕΑ ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	A	1.431.696	(124.900)	1.306.796
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	B	6.746	(6.246)	500
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Γ	21.855	(21.855)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		22.372	-	22.372
Σύνολο ενεργητικού		1.482.669	(153.001)	1.329.668
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο		1.490.000	-	1.490.000
Ζημίες εις νέον		(8.331)	(153.001)	(161.332)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		1.000	-	1.000
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.482.669	(153.001)	1.329.668

Συμφωνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		31.12.2016		
	Σημ.	ΝΕΑ ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	A	1.431.696	(124.900)	1.306.796
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	B	6.746	(6.246)	500
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Γ	21.846	(21.846)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		19.292	-	19.292
Σύνολο ενεργητικού		1.479.580	(152.992)	1.326.588
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο		1.490.000	-	1.490.000
Ζημίες εις νέον		(11.420)	(152.992)	(164.412)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		1.000	-	1.000
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.479.580	(152.992)	1.326.588

Συμφωνία Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ		01.01 - 31.12.2015		
	Σημ.	ΝΕΑ ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ
Έξοδα διοίκησης	A, Γ	(5.886)	-	(5.886)
Λοιπά έξοδα	A	-	(55.154)	(55.154)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		(5.886)	(55.154)	(61.040)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(3)	-	(3)
Αποτέλεσμα προ φόρων		(5.889)	(55.154)	(61.043)
Φόρος εισοδήματος		-	-	-
Αποτέλεσμα μετά φόρων		(5.889)	(55.154)	(61.043)

Συμφωνία Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ		01.01 - 31.12.2016		
	Σημ.	ΝΕΑ ΕΛΠ	Μετάπτωση στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ
Έξοδα διοίκησης	A, Γ	(3.080)	-	(3.080)
Λοιπά έξοδα		(9)	9	-
Αποτελέσματα προ φόρων		(3.089)	9	(3.080)
Φόρος εισοδήματος		-	-	-
Αποτέλεσμα μετά φόρων		(3.089)	9	(3.080)

Σημειώσεις για την συμφωνία κατάστασης Οικονομικής Θέσης 1 Ιανουαρίου 2015, 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016 και της κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2016:

A. Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, η Εταιρεία είχε κεφαλαιοποιήσει έξοδα αρχιτεκτονικών και λοιπών μελετών. Για σκοπούς ΔΠΧΑ τα έξοδα αυτά διαγράφηκαν και μεταφέρθηκαν στις ζημιές εις νέον κατά την ημερομηνία της μετάβασης και στα αποτελέσματα της χρήσης στις αντίστοιχες περιόδους που δημιουργήθηκαν.

B. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Το μεγαλύτερο μέρος των άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τα ΕΛΠ, αφορούσε προ-λειτουργικά κεφαλαιοποιημένα έξοδα, τα οποία δεν πληρούσαν τα κριτήρια αναγνώριση ως άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Συνεπώς, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, αυτά τα έξοδα διαγράφηκαν και μεταφέρθηκαν στις ζημιές εις νέον κατά την ημερομηνία της μετάβασης.

Επιπλέον, τα κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου τα οποία επίσης αναγνωρίστηκαν ως άυλα περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τα ΕΛΠ, αναταξινομήθηκαν και απεικονίστηκαν αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρεία.

Γ. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Σύμφωνα με τα ΕΛΠ, η Εταιρεία είχε αναγνωρίσει απαίτηση από ΦΠΑ. Για σκοπούς ΔΠΧΑ το εν λόγω ποσό διαγράφηκε και μεταφέρθηκε στις ζημιές εις νέον κατά την ημερομηνία μετάβασης και στα αποτελέσματα της χρήσης στις αντίστοιχες περιόδους που δημιουργήθηκε καθώς θεωρείται μη ανακτήσιμο.

5. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

A) Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	-	300
Λοιπές παροχές τρίτων	3.001	1.680	1.680
Φόροι – τέλη	1.108	1.060	3.415
Λοιπά διάφορα έξοδα	380	340	491
Σύνολο	4.489	3.080	5.886

A) Λοιπά έξοδα

Τα Λοιπά Έξοδα αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12. 2017	01.01 - 31.12. 2016	01.01 - 31.12. 2015
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-	-	55.154
Σύνολο	-	-	55.154

Τα λοιπά έξοδα αφορούν κατά κύριο λόγο έξοδα για μελέτες.

6. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

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

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

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 και εξής οι ελληνικές εταιρείες που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, δύνανται να λάβουν ετήσια «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», όπως προβλέπεται από τον Νόμο 2238/1994, Άρθρο 82, παρ. 5, από τους τακτικούς τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές, ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας. Η έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης υποκαθιστά, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, τον έλεγχο από τη Δημόσια Αρχή, η οποία όμως διατηρεί το δικαίωμα μεταγενέστερου ελέγχου χωρίς να περαιώνει τις φορολογικές της υποχρεώσεις για την οικεία διαχειριστική χρήση. Η Εταιρεία δεν είχε υποχρέωση να ελέγχεται από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο, ως εκ τούτου δεν έχει λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, έως και τη χρήση 2016. Για τη χρήση του 2017, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη, η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένονται πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις από αυτές που παρουσιάζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Ανέλεγκτες Φορολογικές Χρήσεις

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

7. ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ

Στις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση περιλαμβάνονται σχέδια και αρχιτεκτονικές μελέτες που κεφαλαιοποιήθηκαν καθώς συνδέονται άμεσα με την λειτουργία και το σκοπό της Εταιρείας, που είναι ο σχεδιασμός, μελέτη, ανάπτυξη, κατασκευή, οργάνωση, διοίκηση, διεύθυνση, διαχείριση και εκμετάλλευση τουριστικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία στην χρήση 2008, ξεκίνησε να μελετά την προοπτική δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων τουρισμού, στην περιοχή του Ριζόμυλου Μεσσηνίας, στην Πελοπόννησο. Συγκεκριμένα ξεκίνησε να σχεδιάζει τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου χώρου τουριστικών κατοικιών (332 δωμάτια), ο οποίος θα ανταποκρίνεται σε διεθνή ποιότητα 5 αστέρων. Για το σκοπό αυτό, το 2014, έχει υπαχθεί στο επενδυτικό σχέδιο του νόμου 3908/2011 λαμβάνοντας σχετική έγκριση για κρατική επιχορήγηση, το ύψος της οποίας ανέρχεται σε 30% του συνολικού κόστους επένδυσης. Η Εταιρεία, βάσει του νόμου 4508/2017, υποχρεούται να ολοκληρώσει την κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας έως την 31 Δεκεμβρίου 2018 ή να έχει ολοκληρώσει το 50% της επένδυσης, προκειμένου να λάβει παράταση ολοκλήρωσης της κατασκευής για ακόμα 2 έτη η διαφορετικά να ζητήσει σχετική παράταση.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης οι στόχοι τόσο της ολοκλήρωσης του έργου όσο και της υλοποίησής του σε ποσοστό τουλάχιστον 50% είναι σχετικά δύσκολο να έχουν επιτευχθεί εντός των στενών χρονικών περιθωρίων που προβλέπονται από το νόμο. Και τούτο διότι ήδη από το χρόνο υπαγωγής της επένδυσης συνέτρεξαν λόγοι ανωτέρας βίας που εμπόδισαν όχι μόνο την πρόοδο, αλλά και την ίδια την έναρξη των εργασιών της επένδυσης. Ενόψει των παραπάνω δεδομένων η Εταιρεία έχει αποφασίσει, εντός των δυνατοτήτων που προβλέπονται από το νόμο (άρθρο 8 π.δ. 33/2011), να υποβάλει στις αρμόδιες υπηρεσίες μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2018 αίτημα παράτασης της προθεσμίας ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου για λόγους ανωτέρας βίας.

8. ΑΥΛΑ ΠΑΓΙΑ

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία έχει καταχωρηθεί το κόστος απόκτησης άδειες και δικαιωμάτων λογισμικών προγραμμάτων τα οποία βρίσκονται στο στάδιο ανάπτυξης και εγκατάστασης και αναμένεται να τεθούν σε λειτουργία με την έναρξη των λειτουργικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας

9. ΛΟΙΠΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Προπληρωμένα έξοδα	-	-	-	420
	-	-	-	420

10. 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
Ταμείο	1.084	1.116	1.035	366
Καταθέσεις όψεως	13.718	18.176	21.337	81.629
Σύνολο	14.802	19.292	22.372	81.995

Οι καταθέσεις σε τράπεζες τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών.

11. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 2016 και 2017 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €1.490.000,00, διαιρούμενο σε 149.000 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία.

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Αριθμός μετοχών	149.000	149.000	149.000	149.000
Ονομαστική τιμή μετοχής	10,00	10,00	10,00	10,00
Σύνολο	1.490.000	1.490.000	1.490.000	1.490.000,00

12. ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2015
Φόροι/Τέλη	1.000	1.000	1.000	-
Σύνολο	1.000	1.000	1.000	-

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2017 Έξοδα από συνδεδεμένα μέρη	01.01 - 31.12.2016 Έξοδα από συνδεδεμένα μέρη	01.01 - 31.12.2015 Έξοδα από συνδεδεμένα μέρη
ΚΟΣΤΑΤΕΡΑ Α.Ε.	3.000	1.680	1.680
Συνολικό ποσό συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη	3.000	1.680	1.680

Η Εταιρεία δεν είχε ανοιχτά υπόλοιπα (απαιτήσεις/υποχρεώσεις) με συνδεδεμένα μέρη, κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2017, 2016 και 2015.

14. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Ως μισθωτής:

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία λειτουργικής μίσθωσης για τη μίσθωση χώρου γραφείων. Οι συμφωνία αυτή, έχει ημερομηνία λήξης μέχρι το 2018, με δυνατότητα ανανέωσης. 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
Έως 1 έτος	3.000	3.000	1.680
Από 2 έως 5 έτη	-	3.000	-
Πάνω από 5 έτη	-	-	-
Σύνολο	3.000	6.000	1.680

15. ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους διακύμανσης των συναλλαγματικών ισοτιμιών, στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, καθώς και κίνδυνο ρευστότητας και ταμειακών ροών. Συμβαδίζοντας με τις βέλτιστες πρακτικές και μέσα στα νομικά πλαίσια, το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στην μείωση πιθανής έκθεσης στη μεταβλητότητα της αγοράς και / ή στην μετρίαση οποιασδήποτε αρνητικής επίδρασης στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό.

Σε γενικές γραμμές, τα θέματα που επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρείας συνοψίζονται παρακάτω:

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο κίνδυνος αυτός κρίνεται πολύ περιορισμένος καθώς, η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε νόμισμα διαφορετικό από το Ευρώ και, ως εκ τούτου, δεν υφίσταται ουσιαστικός συναλλαγματικός κίνδυνος σχετικά με τα στοιχεία αυτά. Επίσης, δεν υπάρχουν ανειλημμένες ή προγραμματισμένες μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές σε νόμισμα διαφορετικό του λειτουργικού, και δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις από συναλλαγματικές διαφορές.

Κίνδυνος Επιτοκίων

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας προϋποθέτει επαρκείς εξασφαλίσεις χρηματικών διαθεσίμων και την διαθεσιμότητα χρηματοδότησης μέσω επαρκών πιστωτικών γραμμών. Λόγω της προσωρινής αδράνειας της δραστηριότητας της Εταιρείας, η δυνατότητα χρηματοδότησης εξαρτάται από τους μετόχους. Με το ίδιο σκεπτικό, η διαχείριση της ρευστότητας για την ικανοποίηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων εξαρτάται, ομοίως από τους μετόχους.

Διαχείριση Κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται την ρευστότητα μέσω της συνεχούς παρακολούθησης ταμειακών ροών και της εξασφάλισης διαθεσίμων και χρηματοδότησης προς κάλυψη λειτουργικών εκροών. Η χρηματοδότηση αντλείται από τους μετόχους.

16. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

α) Στις 17 Απριλίου, 2018, η Εταιρεία, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €150.000, με έκδοση 15.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των €1.640.000

β) Στις 21 Μαΐου, 2018, η Εταιρεία, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €121.370, με ακύρωση 12.137 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία, και επιστροφή του ποσού στους μετόχους. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των €1.518.630