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,03/09/2019
Αριθ.Πρωτ.:1662210

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **02/09/2019** 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 **1837563** οι εγκεκριμένες από την 26/08/2019 Γενική Συνέλευση (εταιρικές και ενοποιημένες) οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1837564** η από 26/08/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657, Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

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 και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής

Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

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

Γ.Ε.ΜΗ: 122431301000
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 39060/01ΝΤ/Β/97/184
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο 17564 Αθήνα, Ελλάδα

Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων **Σελίδα**

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 13
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2018 14
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 15
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 16
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 17
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 18
1. Γενικές πληροφορίες 18
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 18
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 18
2.2 Βάση παρουσίασης 18
2.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 18
2.3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 19
2.3.2 Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών 20
2.4 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων 20
2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα 22
3. Σημαντικές λογιστικές αρχές 24
3.1 Βάση ενοποίησης 24
3.1.1 Θυγατρικές εταιρείες 24
3.1.2 Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης 25
3.1.3 Από κοινού συμφωνίες 25
3.2 Πληροφόρηση κατά τομέα 25
3.3 Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων 25
3.4 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων 26
3.5 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες 26
3.6 Κρατικές επιχορηγήσεις 27
3.7 Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος 27
3.8 Μετατροπή ξένων νομισμάτων 28
3.8.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης 28
3.8.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα 28
3.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες 28
3.10 Διανομή μερισμάτων 28
3.11 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 29
3.12 Μισθώσεις 29
3.13 Κόστος δανεισμού 29
3.14 Επενδύσεις σε ακίνητα 29
3.15 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 30
3.16 Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση 30
3.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων 34
3.18 Αποθέματα 34
3.19 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 35
3.20 Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 35
3.21 Μετοχικό κεφάλαιο 35
3.22 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 35
3.23 Παροχές στο προσωπικό 35
3.24 Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή 36
4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων 36
5. Πληροφόρηση κατά τομέα 37
6. Διαχείριση κεφαλαίων 38
7. Πληροφορίες ομίλου 38
8. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών 41
9. Συμμετοχή σε κοινοπραξία 42
10. Λειτουργικά έξοδα 44
11. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 44
12. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων 44
13. Λοιπά έσοδα / έξοδα 44

14. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα 45
15. Διακοπείσες δραστηριότητες 46
16. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία 47
17. Κέρδη ανά μετοχή 50
18. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 51
19. Επενδύσεις σε ακίνητα 52
20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 53
21. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες 54
22. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 55
23. Αποθέματα 55
24. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 56
25. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 56
26. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 57
27. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 57
28. Μετοχικό κεφάλαιο 57
29. Αποθεματικά 58
30. Μερίσματα 59
31. Μακροπρόθεσμα δάνεια 60
32. Βραχυπροθέσμα δάνεια 62
33. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 62
34. Προβλέψεις 63
35. Αναβαλλόμενο έσοδο 63
36. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία 63
37. Εμπορικές υποχρεώσεις 65
38. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα 65
39. Κρατικές επιχορηγήσεις 65
40. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 66
41. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 68
42. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων 69
43. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 71
44. Χρηματοοικονομικά μέσα 71
45. Μερίσματα ανά μετοχή 72
46. Μεταγενέστερα γεγονότα 72

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας «Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.

για την περίοδο από 1 Ιανουάριου έως 31 Δεκέμβριου 2018

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 (1.1.2018-31.12.2018).

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας «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 και τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις επί των ενοποιημένες και εταιρικών χρηματοοικονομικών 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 και της Εταιρείας.

Ο Όμιλος - Εταιρεία

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 θέρετρων 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 Ομίλου 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 Ομίλου, 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 Ομίλου, 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 θέρετρων του Ομίλου 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 Ομίλου 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. Εντός του 2019, όπως αναφέρεται και παρακάτω στα μεταγενέστερα γεγονότα, ο Όμιλος προχώρησε στην αγορά επιπλέον 1% της Ιονικής Ξενοδοχειακής και απέκτησε τον έλεγχο.

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 και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στους εξής τομείς:

Υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας:
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:
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:
Περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο την Greka Icons, η οποία παράγει αυθεντικά προϊόντα διατροφής και αναμνηστικά.

Στρατηγική και στόχοι

Η στρατηγική του Ομίλου και της Εταιρείας έχει διαμορφωθεί με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη εστιάζοντας στους παρακάτω βασικούς άξονες:

- τις αρχές της ασφαλούς και όσο το δυνατόν φιλικότερης προς το περιβάλλον λειτουργίας των μονάδων και προδιαγραφών των προϊόντων,
- την εταιρική κοινωνική ευθύνη και την καλή συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες, και
- την προσθήκη αξίας για τους μετόχους.

Με βάση τους παραπάνω άξονες, ο κάθε τομέας δραστηριότητας του Ομίλου έχει ορίσει τους κύριους στόχους του για το έτος 2019.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιδιώκουν να επεκτείνουν οργανικά τις υφιστάμενες επιχειρηματικές τους 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 και η Εταιρεία πιστεύει ότι αυτή η οργανική ανάπτυξη θα τους επιτρέψει (α) να αναπτύξουν 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 επεκτείνουν την περίοδο λειτουργίας των γηπέδων γκολφ, εστιατορίων και λοιπών εγκαταστάσεων στα θέρετρα του Ομίλου και της Εταιρείας, για τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένουν ότι τελικά θα λειτουργούν, τουλάχιστον εν μέρει, όλο το έτος, προκειμένου να ενισχύσουν περαιτέρω την αύξηση των εσόδων και (γ) θα δημιουργήσουν ευκαιρίες διασταυρούμενων πωλήσεων υφιστάμενων και μελλοντικών αναπτυξιακών έργων δευτερευουσών κατοικιών.

Στο πλαίσιο της υλοποίησης των υπό εξέλιξη και σχεδιαζόμενων επενδύσεων, Ο Όμιλος υπέγραψε συμφωνία σύμπραξης 50/50 με τον τσεχικό επενδυτικό οίκο "ConsilTech", 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 γήπεδο γκολφ Hills («The Hills Courses») και η διαθέσιμη για ανάπτυξη έκταση γης στο Navarino Hills ανήκει σήμερα σε δύο εταιρείες του Ομίλου, την Πανόραμα και την Navarino Bella Vista.

Η Εταιρεία εντός του 2019 θα ολοκληρώσει το υπόλοιπο 50% του Golf Bay και προτίθεται να καταθέσει στο Υπουργείο το αίτημα ελέγχου ολοκλήρωσης της επένδυσης.

Οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2018

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν και λειτουργούν ένα χαρτοφυλάκιο με υψηλής ποιότητας περιουσιακά στοιχεία που παράγουν έσοδα, Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποκόμισε Συνολικά Έσοδα (τα οποία Ο Όμιλος και η Εταιρεία ορίζουν ως τα έσοδα τους πλέον του ανταλλάγματος της διάθεσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογη αξία) €71,4 εκατομμυρίων το 2018 έναντι €62,7 εκατομμυρίων το 2017 για τον Όμιλο (αύξηση 13,9%), και €60,1 εκατομμυρίων το 2018 έναντι €57,5 εκατομμυρίων το 2017 για την Εταιρεία (αύξηση 4,5%).

Τα περιουσιακά στοιχεία του Όμιλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν το ολοκληρωμένο θέρετρο στο Navarino Dunes (το οποίο περιλαμβάνει δύο πολυτελή ξενοδοχειακά θέρετρα και ένα γήπεδο γκολφ επώνυμου σχεδιαστή), ένα δεύτερο γήπεδο γκολφ επώνυμου σχεδιαστή στο Navarino Bay και τη συμμετοχή του Όμιλου και της Εταιρείας κατά 50% στο Χίλτον Αθηνών.

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

Το 2018, πραγματοποιήθηκε 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.

Επιπλέον, η επιχειρηματική δραστηριότητα γκολφ του Ομίλου και της Εταιρείας συνέχισε να αναπτύσσεται σταθερά και το 2018.Το γκολφ είναι ζωτικής σημασίας συστατικό της προσπάθειας του Ομίλου και της Εταιρείας να επεκτείνει την περίοδο λειτουργίας των ξενοδοχειακών θέρετρων της και προσθέτει σημαντική επιπλέον αξία στις κατοικίες του Ομίλου και της Εταιρείας στη Costa Navarino.

Όσον αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα πώλησης κατοικιών (επενδυτικών ακινήτων), 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. Για το έτος 2018 ο Όμιλος και η Εταιρεία είχαν έσοδα από την διάθεση επενδυτικών ακινήτων, €18,8 εκατομμύρια και € 9,2 εκατομμύρια αντίστοιχα.

Στον τομέα των εξόδων καταβλήθηκαν επίσης σημαντικές προσπάθειες για τη συγκράτηση των λειτουργικών δαπανών και τη βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας των Ξενοδοχείων στο Navarino Dunes.

Τα έξοδα διοικήσεως και το κόστος πωληθέντων από την πώληση επενδυτικών ακινήτων ωστόσο αυξήθηκαν σημαντικά έναντι του 2017 ως αποτέλεσμα της προσπάθειας της Διοίκησης για ανάπτυξη/επιτάχυνση των στρατηγικών της σχεδίων, και του μίγματος πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων (κατοικίες εντός του Westin) που επιφέρουν υψηλότερα κόστη (κτήσης) αντίστοιχα.

Τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 20,3 εκ. το 2018, έναντι Ευρώ 18,4 εκ. το 2017 για τον Όμιλο (αύξηση 10%) και αντανακλά την συντονισμένη προσπάθεια για την αποτελεσματική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και τη συνεχή βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας σε όλους τους τομείς δραστηριότητας του.

Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα ενοποιημένα και εταιρικά χρηματοοικονομικά 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 και η Εταιρεία θεωρούν ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές 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 και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις μας.

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

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

Περιθώριο Κερδοφορίας (Adjusted EBITDA margin)
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA κατά Δ.Π.Χ.Α. διαιρούμενος με τα συνολικά έσοδα.

Καθαρός δανεισμός (Net debt)
Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων των «βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων» όπως παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης των σχετικών ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών 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 και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Απασχολούμενο κεφάλαιο (Capital employed)
Απασχολούμενο κεφάλαιο υπολογίζεται ως το «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης των σχετικών ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων πλέον του «Καθαρού Δανεισμού» όπως υπολογίζεται παραπάνω.

Συμφωνία εναλλακτικών μέτρων απόδοσης με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας
Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο εναρμόνισης των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της αντίστοιχης περιόδου που συμφωνούν λογιστικά με τον πιο άμεσο τρόπο.

Υπολογισμός συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Κύκλος εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	52.551.407	47.206.595	47.566.704	42.699.275
Κύκλος εργασιών από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	3.315.876	3.116.508
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	18.840.976	15.489.386	9.236.577	11.697.003
Συνολικά Έσοδα	**71.392.383**	**62.695.981**	**60.119.157**	**57.512.786**

Υπολογισμός EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Κέρδη μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	8.772.809	2.507.781	20.170.266	18.309.458
Προσαρμογές:				
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα)	2.214.082	2.593.203	2.261.648	2.449.393
Φόρος εισοδήματος	1.057.374	2.985.874	3.758.060	8.319.057
Αποσβέσεις	8.243.301	10.357.241	7.400.865	9.249.368
EBITDA	20.287.566	**18.444.099**	**33.590.839**	**38.327.276**
Υπεραξία από εισφορά ακινήτων στην εύλογη αξία	-	-	22.734.856	25.394.417
Προσαρμοσμένο EBITDA	**20.287.566**	**18.444.099**	**10.855.983**	**12.932.859**
Προσαρμοσμένο EBITDA Margin (%)	**28,42%**	**29,42%**	**19,11%**	**23,78%**

Υπολογισμός καθαρού δανεισμού. απασχολουμένων κεφαλαίων και συντελεστή μόχλευσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Δάνεια (Σημ.31)	117.500.895	126.587.797	114.108.490	126.587.797
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.37)	8.568.168	2.633.385	6.631.896	2.397.236
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.38)	11.178.944	5.328.299	5.824.189	5.561.601
(Μείον) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (Σημ.26)	(15.706.577)	(20.702.117)	(15.706.577)	(20.702.117)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.27)	(8.892.037)	(9.930.684)	(5.369.809)	(7.663.053)
Καθαρός Δανεισμός	112.649.393	103.916.680	105.488.189	106.181.464
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	371.147.972	326.058.319	407.852.738	351.740.877
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	371.147.972	326.058.319	407.852.738	351.740.877
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**483.797.365**	**429.974.999**	**513.340.927**	**457.922.341**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**23,28%**	**24,17%**	**20,55%**	**23,19%**

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 και η Εταιρεία διακρίνονται 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 και της Εταιρείας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.

Η συνεχής εκπαίδευση αποτελεί βασικό πυλώνα ανάπτυξης του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας μας. Στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι διάχυτη η αντίληψη πως το όραμα για σταθερή βελτίωση των επιχειρηματικών και εργασιακών επιδόσεων συνδέεται άμεσα με τη συνεχή αναβάθμιση των ικανοτήτων και των δεξιοτήτων. Με στόχο την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας, το 2018 υλοποιήθηκαν πολλά 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 και η Εταιρεία εργάζονται συνεχώς προκειμένου να βελτιώνουν την επίδοσή τους 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 και της Εταιρείας είναι να προωθούν μία κουλτούρα στην οποία η υγιεινή και η ασφάλεια στην εργασία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα οποιουδήποτε τομέα της επιχείρησής της.

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

Εφοδιαστική αλυσίδα

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

Περιβάλλον

Στη καρδιά της φιλοσοφίας του Ομίλου και της Εταιρεία 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 και η Εταιρεία επιδιώκουν να διατηρούν 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 και της Εταιρείας μέχρι σήμερα, ποσό ίσο με 10% της συνολικής της επένδυσης έχει διατεθεί στην εφαρμογή πρακτικών περιβαλλοντικής αειφορίας, συμπεριλαμβανομένων πρακτικών βιώσιμης διαχείρισης υδάτων και ενέργειας, ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένου ενός εκτενούς προγράμματος ανακύκλωσης και μίας σειράς περιβαλλοντικών προγραμμάτων για την διατήρηση της βιοποικιλότητας και την προστασία οικολογικά σημαντικών βιοτόπων σε εγγύτητα με το Costa Navarino.

Οι βασικές πρωτοβουλίες περιβαλλοντικής αειφορίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- σημαντική μείωση στην κατανάλωση ενέργειας και την εκπομπή αερίων του θερμοκηπίου μέσω της εγκατάστασης του μεγαλύτερου γεωθερμικού συστήματος του είδους του στην Ευρώπη (με 123 χιλιόμετρα μεγάλων υπόγειων αγωγών για θέρμανση και ψύξη) και του πρώτου παγκόσμιου σε τέτοια κλίμακα τοποθετημένου υπογείως κάτω από γήπεδο γκολφ.
- δύο δεξαμενές ύδατος συνολικής χωρητικότητας περίπου 700.000 κυβικών μέτρων προκειμένου να καλυφθούν οι παρούσες ανάγκες άρδευσης του Costa Navarino (με σχέδια για μία περαιτέρω δεξαμενή ύδατος για τα The Hills Courses), οι οποίες είναι πλήρως ενσωματωμένες στο περιβάλλον τοπίο και γεμίζουν χρησιμοποιώντας μόνο ένα μικρό ποσοστό απορροής από τα τοπικά ποτάμια.
- τον στόχο του Ομίλου πάνω από το 80% της συνολικής γης που της ανήκει στη Costa Navarino να αφοσιωθεί στην φυσική και φυτεμένη 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 φυτεμένες 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 και η Εταιρεία έχουν 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 Ταξιδιών 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 και της Εταιρείας στην τοπική κοινότητα και οικονομία αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι 70% των εργαζόμενών της προσλαμβάνονται τοπικά.

Ηθική και διαφάνεια – Κώδικας δεοντολογίας

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

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για την επόμενη χρήση

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

Επενδύσεις

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα 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 και της Εταιρείας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, προθεσμιακές καταθέσεις, στις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες.

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος
Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται 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 και η Εταιρεία δεν εκτίθενται 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 και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

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

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Στις 15 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε συμμετοχή με ποσοστό 25% στη εταιρείας "Discover Greek Culture Τουριστική Ανώνυμη Εταιρεία" η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία κατείχε το 100% των μετοχών της θυγατρικής ΠΑΝΟΡΑΜΑ. Στις 19 Φεβρουαρίου 2019 στο πλαίσιο της υλοποίησης των υπό εξέλιξη και σχεδιαζόμενων επενδύσεων του Ομίλου και βάσει της συμφωνίας πλαίσιο που έχει συνάψει από 26 Ιουλίου 2018 η Εταιρεία με την εταιρεία «ConsilTech A.S.», η θυγατρική εταιρεία ΠΑΝΟΡΑΜΑ αύξησε το μετοχικό κεφάλαιο με είσοδο ως νέου μετόχου την εταιρεία Consiltech A.S. με συνέπεια η τελευταία να καταστεί μέτοχος της εταιρείας Πανόραμα σε ποσοστό 50%.

Στις 22 Μαρτίου 2019 ιδρύθηκε η εταιρεία Athens Beach Club Α.Ε 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. Στην Athens Beach Club Α.Ε, κατακυρώθηκε η υπομίσθωση των τριών τμημάτων (Ζώνες 1, 2 και 3) της έκτασης της Ακτής Β΄ Βούλας, έπειτα από την ολοκλήρωση της πλειοδοτικής δημοπρασίας του Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Στις 28 Μαρτίου 2019 υπογράφηκε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Ελλάδας και Alpha Bank London για την κάλυψη της κατασκευής γηπέδου γκολφ Bay («The Bay Course») 18 οπών στην ΠΟΤΑ ΠΥΛΟΥ Ν. Μεσσηνίας με ημερομηνία λήξης 15/12/2025. Η Επένδυση έχει εγκριθεί από το ΥΠΕΘΟ με αριθμό 32541/ΥΠΕ/4/00522 του Ν. 3299/04. Επίσης την ίδια ημερομηνία υπογράφηκε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου ποσού €4.160.380 μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Ελλάδας και Alpha Bank London για την ίδια επένδυση.

Στις 18 Απριλίου 2019 ιδρύθηκε η εταιρεία ONUKI Α.Ε. Υπηρεσίες Εστίασης, με συμμετοχή της Εταιρείας κατά 55% στο μετοχικό κεφάλαιο με σκοπό την εκμετάλλευση εστιατορίων.

Τον Μάιο του 2019 ελήφθησαν όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και ολοκληρώθηκε η διαδικασία μεταβίβασης ποσοστού 50% που κατείχε η D Hospitality B.V στην Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις ΑΕ. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας των έλεγχο κατέχοντας πλέον το 51% της ΙΟΝΙΚΗΣ.

Στις 9η Ιουλίου 2019 ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% της θυγατρικής Εταιρείας με την επωνυμία «CABRIAN PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ¨.

Την 31η Ιουλίου 2019 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1808127 η υπ' αριθμόν 4859/31-7/2019 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών με την οποία δόθηκε η άδεια σύστασης της Α.Ε. με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία προήλθε από απόσχιση κλάδου γκόλφ Ρωμανού (Dunes Golf) με εισφορά της Εταιρείας με την επωνυμία « ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.Δ.1297/1972, βάσει Ισολογισμού μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2018 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ Αριθ.Πρωτ.8146-1/8/2019). Στις 16 Αυγούστου 2019 ολοκληρώθηκε η πώληση του 50% της νεοσυστεθέισας εταιρείας με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από την Τ.Ε.ΜΕΣ ΑΕ προς την θυγατρική Εταιρεία ΠΑΝΟΡΑΜΑ Α.Ε (Σημείωση 15)

Αθήνα, 26 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος
Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος

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 Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις 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 ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, 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 εταιρικών και 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 εταιρικών και 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 εταιρικών και 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 εταιρικές και 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.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής 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 προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και 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 εταιρικές και 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 εταιρικές και 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 τη 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 τη 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 αρχής 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 εταιρικών και 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 παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

- Αποκτούμε 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.

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

Αθήνα, 26 Αυγούστου 2019

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2018	Χρήση που έληξε την 31/12/2017	Χρήση που έληξε την 31/12/2018	Χρήση που έληξε την 31/12/2017
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	4	52.551.407	47.206.595	47.566.704	42.699.275
Κόστος πωληθέντων	10	(42.250.080)	(39.899.767)	(37.304.052)	(35.169.168)
Μικτό αποτέλεσμα		**10.301.327**	**7.306.828**	**10.262.652**	**7.530.107**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	4	18.840.976	15.489.386	9.236.577	11.697.003
Κόστος πωληθέντων	4,19	(1.807.170)	(172.213)	(1.670.934)	(97.562)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		**17.033.806**	**15.317.173**	**7.565.643**	**11.599.441**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	13	3.501.479	3.505.994	26.289.422	28.633.294
Έξοδα διάθεσης	10	(5.391.994)	(4.794.453)	(5.142.217)	(4.450.930)
Έξοδα διοίκησης	10	(12.851.858)	(9.768.394)	(12.629.271)	(9.702.832)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13	(272.570)	(2.384.321)	(156.255)	(2.056.172)
Λειτουργικά κέρδη		**12.320.190**	**9.182.827**	**26.189.974**	**31.552.908**
Απομείωση συμμετοχών	21	-	-	-	(2.475.000)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	399.247	593.500	286.362	592.312
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(2.613.329)	(3.186.703)	(2.548.010)	(3.041.705)
Ζημίες από επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες	9	(275.925)	(1.095.969)	-	-
Κέρδη χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**9.830.183**	**5.493.655**	**23.928.326**	**26.628.515**
Φόρος εισοδήματος	16	(1.057.374)	(2.985.874)	(3.758.060)	(8.319.057)
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**8.772.809**	**2.507.781**	**20.170.266**	**18.309.458**
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Ζημιές χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	15	-	-	(512.400)	(961.262)
Κέρδη χρήσεως		**8.772.809**	**2.507.781**	**19.657.866**	**17.348.196**
Αποτελέσματα περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		8.743.563	2.491.651	19.657.866	17.348.196
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		29.246	16.130	-	-
		8.772.809	**2.507.781**	**19.657.866**	**17.348.196**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας		**0,66**	**0,20**	**1,48**	**1,37**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Καθαρή κίνηση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	26	(83.501)	(78.161)	(83.501)	(78.161)
Φόρος εισοδήματος		21.694	22.667	21.694	22.667
Καθαρή μεταβολή κόστους αντιστάθμισης	42	(1.175.416)	-	(1.175.416)	-
Φόρος εισοδήματος		293.854	-	293.854	-
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα (ζημιές) που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**(943.369)**	**(55.494)**	**(943.369)**	**(55.494)**
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) προγράμματος καθορισμένων παροχών	36	147.878	(249.593)	142.725	(247.236)
Φόρος εισοδήματος		(49.658)	72.382	(48.218)	71.698
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα (ζημίες) από κοινοπραξία	9	(95.340)	43.500	-	-
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/(ζημίες) που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**2.880**	**(133.711)**	**94.507**	**(175.538)**
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα για την περίοδο		**(940.489)**	**(189.205)**	**(848.862)**	**(231.032)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**7.832.320**	**2.318.576**	**18.809.004**	**17.117.164**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδιδόμενα σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		7.802.146	2.302.865	18.809.004	17.117.164
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		30.174	15.711	-	-
		7.832.320	**2.318.576**	**18.809.004**	**17.117.164**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2018

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	Σημ.	2018	2017	2018	2017
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18	461.520.549	409.319.264	366.511.575	408.010.160
Επενδύσεις σε ακίνητα	19	52.016.782	51.314.065	49.091.183	48.712.270
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	20	236.315	185.719	211.172	185.219
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες	21	-	-	116.285.436	58.245.416
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	9,21	32.639.534	33.010.799	23.000.000	23.000.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	22	4.554.642	7.767.037	4.224.308	6.229.023
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία		-	191.256	-	191.256
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	-	10.285.415	-	-
		550.967.822	**512.073.555**	**559.323.674**	**544.573.344**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	23	1.626.510	1.672.343	1.071.999	1.523.407
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	24	16.764.200	6.234.883	7.706.811	5.576.858
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	25	4.580.752	1.447.221	3.395.478	1.384.560
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	26	15.706.577	20.702.117	15.706.577	20.702.117
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	27	8.892.037	9.930.684	5.369.809	7.663.053
Δεσμευμένες καταθέσεις		-	670.000	-	670.000
		47.570.076	**40.657.248**	**33.250.674**	**37.519.995**
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	15	-	-	42.212.924	-
		47.570.076	**40.657.248**	**75.463.598**	**37.519.995**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**598.537.898**	**552.730.803**	**634.787.272**	**582.093.339**
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	28	417.450.000	394.980.240	417.450.000	394.980.240
Υπέρ το άρτιο	28	15.080.265	-	15.080.265	-
Τακτικό αποθεματικό	29	20.540	17.114	758	758
Εισφορές μετόχων	29	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά	29	18.595.917	18.595.917	18.595.917	18.595.917
Αποτελέσματα εις νέο		(106.510.147)	(114.987.766)	(69.841.695)	(89.252.393)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες)		(1.123.203)	(181.786)	(1.067.107)	(218.245)
		371.147.972	**326.058.319**	**407.852.738**	**351.740.877**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		120.715	203.904	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**371.268.687**	**326.262.223**	**407.852.738**	**351.740.877**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	31	103.082.049	113.770.693	99.972.344	113.770.693
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	42	1.175.416	-	1.175.416	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	33	121.582	105.893	101.582	105.893
Προβλέψεις	34	1.178.000	1.634.000	1.178.000	1.634.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	39	78.529.243	81.124.917	70.957.929	81.124.917
Αναβαλλόμενο έσοδο	35	4.813.013	5.246.030	4.813.013	5.246.030
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	36	1.192.228	1.199.704	1.120.894	1.186.858
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	358.390	-	5.745.869	3.899.575
		190.449.921	**203.081.237**	**185.065.047**	**206.967.966**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	37	8.568.168	2.633.385	6.631.896	2.397.236
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	31	14.418.846	12.817.104	14.136.146	12.817.104
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		45.757	-	-	-
Κρατικές επιχορηγήσεις	39	2.174.558	2.175.538	1.946.020	2.175.538
Αναβαλλόμενο έσοδο	35	433.017	433.017	433.017	433.017
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	38	11.178.944	5.328.299	5.824.189	5.561.601
		36.819.290	**23.387.343**	**28.971.268**	**23.384.496**
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	15	-	-	12.898.219	-
		36.819.290	**23.387.343**	**41.869.487**	**23.384.496**
Σύνολο υποχρεώσεων		**227.269.211**	**226.468.580**	**226.934.534**	**230.352.462**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**598.537.898**	**552.730.803**	**634.787.272**	**582.093.339**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

	Όμιλος									
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 28)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.28)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.29)	Εισφορές μετόχων (Σημ.29)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.29)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2017	**379.980.240**	**-**	**11.233**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(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
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-		(188.786)	(188.786)	(419)	(189.205)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**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**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(114.987.766)**	**(181.786)**	**326.058.319**	**203.904**	**326.262.223**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	-	8.743.563	-	8.743.563	29.246	8.772.809
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(941.417)	(941.417)	928	(940.489)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.743.563**	**(941.417)**	**7.802.146**	**30.174**	**7.832.320**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	22.469.760	15.080.265	-	-	-	-	-	37.550.025	-	37.550.025
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(248.817)	-	(248.817)	-	(248.817)
Απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	(13.701)	-	(13.701)	(107.669)	(121.370)
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.694)	(5.694)
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	-	3.426	-	-	(3.426)	-	-	-	-
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**417.450.000**	**15.080.265**	**20.540**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(106.510.147)**	**(1.123.203)**	**371.147.972**	**120.715**	**371.268.687**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

	Εταιρεία							
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.28)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.28)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.29)	Εισφορές μετόχων (Σημ.29)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.29)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2017	**379.980.240**	**-**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(106.403.566)**	**12.787**	**319.820.736**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	-	17.348.196	-	17.348.196
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(231.032)	(231.032)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**17.348.196**	**(231.032)**	**17.117.164**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15.000.000	-	-	-	-	-	-	15.000.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(197.023)	-	(197.023)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**394.980.240**	**-**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(89.252.393)**	**(218.245)**	**351.740.877**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	-	19.657.866	-	19.657.866
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(848.862)	(848.862)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**19.657.866**	**(848.862)**	**18.809.004**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	22.469.760	15.080.265	-	-	-	-	-	37.550.025
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(247.168)	-	(247.168)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(69.841.695)**	**(1.067.107)**	**407.852.738**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση που έληξε την 31/12/2018	Χρήση που έληξε την 31/12/2017	Χρήση που έληξε την 31/12/2018	Χρήση που έληξε την 31/12/2017
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		9.830.183	5.493.655	23.928.326	26.628.515
Ζημίες χρήσεως προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	15	-	-	(580.660)	(759.666)
Κέρδη χρήσεως		9.830.183	5.493.655	23.347.666	25.868.849
Προσαρμογές συμφωνίας κερδών προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές					
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	10.839.955	10.774.455	10.796.437	10.731.239
Ζημιές από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		28.932	224.331	28.932	223.969
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(2.319)	-	(22.737.175)	(25.429.512)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(17.033.806)	(15.317.173)	(7.565.643)	(11.599.441)
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων καθαρές	13,39	(2.596.654)	(417.214)	(2.596.654)	(417.214)
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου	13,35	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Απομείωση συμμετοχών	21	-	-	-	2.475.000
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11,36	94.913	135.000	93.728	131.791
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	9	275.925	1.095.969	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	2.506.660	3.116.328	2.503.367	3.113.729
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	(388.832)	(540.450)	(258.941)	(461.716)
Προβλέψεις	33	(456.000)	296.080	(456.000)	186.000
(Κέρδη)/ζημίες από αποτίμηση παραγώγων		191.255	-	191.255	-
(Κέρδη)/ζημίες από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία	26	54.382	(78.349)	54.382	(78.349)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		181.835	(32.098)	130.612	(15.069)
(Αύξηση)/μείωση εμπορικών απαιτήσεων		34.135	27.224	152.047	(165.787)
(Αύξηση)/μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		(2.213.082)	(436.139)	(2.082.499)	(358.880)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		670.000	(621.380)	670.000	(621.380)
(Αύξηση)/μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων		(6.364)	(6.560)	(6.364)	(6.562)
Αύξηση/(μείωση) εμπορικών υποχρεώσεων		4.109.844	(1.024.632)	4.364.446	(1.094.602)
Αύξηση/(μείωση) δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		443.755	1.070.632	122.588	1.176.130
Αύξηση/(μείωση) αναβαλλόμενου εσόδου		-	-	-	-
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		15.689	37.430	(4.311)	37.424
Τόκοι καταβληθέντες		(2.486.265)	(2.866.711)	(2.483.190)	(2.864.338)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(10.259)	(30.179)	-	-
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	36	(37.144)	(135.623)	(37.144)	(130.723)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**3.613.721**	**331.579**	**3.794.522**	**267.541**
Ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	18	(12.796.917)	(2.909.781)	(12.789.418)	(2.909.781)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	19	(816.757)	(237.321)	(779.035)	-
Αγορές άϋλων περιουσιακών στοιχείων	20	(120.261)	(76.814)	(120.261)	(76.814)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων		6.173	656.204	6.173	435.902
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		11.977.215	7.730.000	9.104.215	5.900.000
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	26	5.947.657	7.072.001	5.947.657	7.072.001
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	26	(1.090.000)	(2.120)	(1.090.000)	(2.120)
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		142.656	188.292	120.382	187.914
Επιστροφή κρατικών επιχορηγήσεων		-	(14.386.130)	-	(14.386.130)
Δεσμευμένες καταθέσεις	27	-	2.000.000	-	2.000.000
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής		-	-	3.000.000	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές	7, 21		-	(150.020)	-
Ταμειακά διαθέσιμα από απόκτηση θυγατρικής	8	1.560.624	-	-	-
Απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών	8	(121.370)	-	-	-
Επένδυση σε κοινοπραξία		-	-	-	(300.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες		**4.689.020**	**34.331**	**3.249.693**	**(2.079.028)**
Ταμειακές ροές από/(προς) χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα και εισφορές		(248.792)	14.802.977	(247.142)	14.802.977
Μακροπρόθεσμα δάνεια αναληφθέντα	43	1.601.748	-	1.601.748	-
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού	43	(10.688.650)	(9.480.890)	(10.688.650)	(9.480.890)
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού	43	-	(5.000.000)	-	(5.000.000)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της μειοψηφίας	43	(5.694)	(9.778)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(9.341.388)**	**312.309**	**(9.334.044)**	**322.087**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(1.038.647)**	**678.219**	**(2.289.829)**	**(1.489.400)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου		9.930.684	9.252.465	7.663.053	9.152.453
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	27,15	**8.892.037**	**9.930.684**	**5.373.224**	**7.663.053**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία» ή «ΤΕΜΕΣ») ιδρύθηκε στην Ελλάδα στις 13 Οκτωβρίου 1997 από την οικογένεια Κωνσταντακόπουλου. Η Εταιρεία είναι η μητρική Εταιρεία του Ομίλου «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.» (που θα αποκαλείται «Όμιλος»). Η δομή του Ομίλου και οι θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται στην Σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 και της Εταιρείας 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 υπάρχοντών περιουσιακών στοιχείων σε συνεργασία με άλλους ή μόνοι τους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται 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 και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26 Αυγούστου 2019 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της μητρικής Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας οικονομικής πληροφόρησης. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.
Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός των κατωτέρω:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 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 και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία.

Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2016, ο Όμιλος και η Εταιρεία συνέτασσαν τις χρηματοοικονομικές 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 και η Εταιρεία να συντάξουν και να δημοσιεύσουν τις ενοποιημένες και τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 είναι οι πρώτες που έχουν συνταχθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις προκειμένου να εφαρμόσουν 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

Ο Όμιλος και 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 του Ομίλου και της Εταιρείας λαμβάνει υπόψιν την εμπειρία του παρελθόντος και τη συμβουλή ειδικών σε φορολογικά και νομικά θέματα προκειμένου να αναλύσει τα συγκεκριμένα γεγονότα και συνθήκες, να ερμηνεύσει τη σχετική φορολογική νομοθεσία, να εκτιμήσει τη θέση των φορολογικών αρχών σε αντίστοιχες υποθέσεις και να αποφασίσει εάν χρειάζεται να αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις ή να γνωστοποιήσει ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

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

(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά που αφορούν φορολογικές ζημιές προηγουμένων ετών. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αναλόγως της αιτίας λόγω της οποίας προκύπτουν, τέτοιες φορολογικές ζημιές είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό για περιορισμένο χρονικό διάστημα από τη χρονική στιγμή κατά την οποία πραγματοποιούνται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κάνουν 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 και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση των κινδύνων που σχετίζονται με μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία τεκμηριώνουν 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 και η Εταιρεία τεκμηριώνουν 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 απομείωσης απαιτήσεων

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμούν τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων βασιζόμενη σε συγκεκριμένες επισκοπήσεις στο ανοιχτό υπόλοιπο των πελατών της. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν 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 και της Εταιρείας, βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται με τη χρήση αναλογιστικών μεθόδων και παραδοχών. Μία τέτοια αναλογιστική παραδοχή είναι και το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους της παροχής. Οι τυχόν αλλαγές στις παραδοχές αυτές θα επηρεάσουν το υπόλοιπο των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καθορίζουν 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 και η Εταιρεία χρησιμοποιούν 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 36.

(στ) Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

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

Εάν υπάρχει πιθανότητα αρνητικής έκβασης, και αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τότε ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν 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 χρηματοοικονομικών 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, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν 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) Προ εξοφλημένες 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 και της Εταιρείας αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να εκτιμηθεί κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

(θ) Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωριστεί κάποια πρόβλεψη για ταμειακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 41 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(ι) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

Η διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας πραγματοποιούν την αξιολόγησή της αναφορικά με την ικανότητά της να συνεχίσει να εφαρμόζει ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την αρχή της «Συνεχιζόμενης Δραστηριότητας», σύμφωνα με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια του Ομίλου και 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 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

(α) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ακολουθούν τις οδηγίες των ΔΠΧΑ προκειμένου να καθορίσουν 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 και η Εταιρεία αξιολογούν, 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 και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών 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 και η Εταιρεία εκτιμούν την ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων τους. 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 και η Εταιρεία καθορίζουν εάν ένα ακίνητο ταξινομείται ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, απόθεμα 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 και της Εταιρείας, 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 και της Εταιρείας, αλλά κατέχονται κυρίως για μακροπρόθεσμες μισθώσεις, αύξηση κεφαλαίου ή για μελλοντική πώληση. Τα ακίνητα που κατέχονται επί του παρόντος με απροσδιόριστη χρήση, καθώς η διοίκηση δεν έχει αποφασίσει εάν το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από τον Όμιλο / Εταιρεία 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 ταμειακών ροών και επιλέγει ένα κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο για να υπολογίσει την παρούσα αξία αυτών των ταμειακών ροών.

2.4 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2018.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα
Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υιοθέτησαν το νέο πρότυπο την 1 Ιανουαρίου 2018 χωρίς να αναπροσαρμόσουν την συγκριτική πληροφόρηση. Σύμφωνα με το νέο πρότυπο και το μοντέλο απομείωσης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσαν την απλοποιημένη προσέγγιση και βάσει των μελλοντικών δεικτών αναφορικά με την ανάκτηση των υπολοίπων των πελατών δεν προέκυψε ουσιώδης επίδραση από την εφαρμογή του νέου προτύπου.

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση
Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ο Όμιλος και η Εταιρεία αρχικά επιμετρούν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του, συν το κόστος συναλλαγής τους, στην περίπτωση που το στοιχείο αυτό δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μετά την αρχική αναγνώριση θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια: (α) το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου και της Εταιρείας για τη διαχείριση των συγκεκριμένων στοιχείων και (β) τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών.

(β) Απομείωση αξίας
Η υιοθέτηση του ΔΧΠΑ 9 οδήγησε σε αλλαγή της λογιστικής αντιμετώπισης των ζημιών απομείωσης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς αντικατέστησε το χειρισμό του ΔΛΠ 39 για αναγνώριση πραγματοποιθέντων ζημιών με την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών.

Σχετικά με τους «Πελάτες», ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσαν την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολόγισαν τις αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκε πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελάτων και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία οι αναμενόμενες ζημίες υπολογίζονται για 12μηνη περίοδο. Οι αναμενόμενες ζημίες για την 12μηνη περίοδο είναι η αναλογία των αναμενόμενων ζημιών για όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από πιστωτικά γεγονότα που είναι πιθανόν να συμβούν σε διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Σε κάθε περίπτωση εάν υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη θα βασιστεί στις αναμενόμενες ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η πολιτική του Ομίλου και της Εταιρείας, με εξαίρεση ορισμένων συβάσεων πελατών που σχετίζονται με την πώληση επενδυτικών ακινήτων, είναι να εισπράττει τις εμπορικές απαιτήσεις μεταξύ 30 και 90 μέρες. Παρόλα αυτά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να αξιολογήσουν για συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ότι υφίσταται πιστωτικό γεγονός όταν υπάρχει εσωτερική η εξωτερική πληροφόρηση που υποδεικνύει ότι η είσπραξη των ποσών που έχουν οριστεί με βάση τη σχετική σύβαση δεν είναι πιθανό να εισπραχθούν στο σύνολό τους.

Η επίδραση της αναπροσαρμογής αυτής ήταν ασήμαντη και συνεπώς δεν προέκυψε ουσιώδης επίδραση από την εφαρμογή του νέου προτύπου.

Επιπλέον, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν χρεόγραφα και χρηματοοικονομικά μέσα που να απαιτούν αλλαγή στα επιχειρηματικά μοντέλα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και συνεπώς δεν εφαρμόσθηκε διαφορετική μέθοδος υπολογισμού.

(γ) Λογιστική αντιστάθμισης
Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν υιοθετήσει λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου, προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει μακροπρόθεσμες συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων (IRS). 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). 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.

ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες
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. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα 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.

Από την 1 Ιανουαρίου 2018, ο Όμιλος και η Εταιρεία υιοθέτησαν το καινούριο πρότυπο εφαρμόζοντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, χωρίς να υπάρξει κάποια αναπροσαρμογή στη συγκριτική πληροφόρηση. Το νέο πρότυπο δεν είχε σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις κατά την εφαρμογή του, αφού δεν υπήρξαν σημαντικές διαφορές από την τρέχουσα λογιστική πολιτική. Συνεπώς η εφαρμογή του δεν είχε αντίκτυπο στα αποτελέσματα εις νέον ούτε χρειάστηκαν προσαρμογές για τη μετάβαση σε αυτό. Παρόλο που το ΔΠΧΑ 15 δεν εισάγει ουσιώδεις διαφορές από τις τρέχουσες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας, η αντίστοιχη λογιστική πολιτική διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

α) υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα κατά κύριο λόγο από τις ενοικιάσεις δωματίων του ξενοδοχείου, έσοδα από καταλύματα που πωλούνται σε συνδυασμό με άλλες υπηρεσίες (π.χ. κρατήσεις πακέτων), πωλήσεις τροφίμων και ποτών και άλλα αγαθά και υπηρεσίες (που παρέχονται από τις εγκαταστάσεις που ανήκουν στο ξενοδοχείο). Τα έσοδα αυτά αναγνωρίζονται όταν τα δωμάτια είναι κατειλημμένα ή τα αγαθά και οι υπηρεσίες έχουν παραδοθεί ή παρασχεθεί, αντίστοιχα. Διευκρινίζεται ότι το ξενοδοχείο δεν λειτουργεί την περίοδο από Νοέμβριο έως και Φεβρουάριο συνεπώς όλες οι σχετικές υπηρεσίες πού παρέχονται στους πελάτες του ξενοδοχείου έχουν ολοκληρωθεί και αναγνωρισθεί στα έσοδα εντός της κλειόμενης χρήσης (1/1-31/12).

β) πώληση ακινήτων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία πουλάνε ακίνητα (οικόπεδα) και η πώληση της περιουσίας αναμένεται να είναι η μόνη αναλαμβανόμενη υποχρέωση, ενώ ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν 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. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 δεν επέφερε καμία σημαντική αλλαγή στο προσδιορισμό της μεταφοράς την κυριότητας.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδο όταν εκπληρώνεται μια συμβατική υποχρέωση προς τον εκάστοτε πελάτη με την παράδοση αγαθού ή την παροχή υπηρεσίας (που ταυτίζεται με το χρόνο που ο έλεγχος επί του αγαθού ή της υπηρεσίας περνάει στον πελάτη). Εάν μία σύμβαση περιλαμβάνει περισσότερες από μία συμβατικές υποχρεώσεις, η συνολική αξία της σύμβασης επιμερίζεται στις επιμέρους

υποχρεώσεις με βάση τις επιμέρους αξίες πώλησης. Το ποσό του εσόδου που αναγνωρίζεται είναι το ποσό που έχει επιμεριστεί στην αντίστοιχη συμβατική υποχρέωση που εκπληρώθηκε, με βάση το αντίτιμο που αναμένεται να λάβει ο Όμιλος-Εταιρεία σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης. Τυχόν μεταβλητό αντίτιμο περιλαμβάνεται στο ποσό του εσόδου που αναγνωρίζεται, στο βαθμό που δεν είναι σημαντικά πιθανό το ποσό αυτό να αντιλογιστεί στο μέλλον.

ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)
Στόχος των αποσαφηνίσεων 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. Η Διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των αποσαφηνίσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Η Διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)
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 αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές
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 Διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση της διερμηνείας και δεν επηρέασε τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 -2016, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ.

- **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.

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

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.

Το πρότυπο δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις κατά την αρχική του εφαρμογή, όπως αναλύεται παρακάτω.

Μετάβαση στο νέο πρότυπο
Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εφαρμόσουν για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Βάσει αυτής της προσέγγισης, ο Όμιλος και η Εταιρεία α) θα αναγνωρίσουν μια υποχρέωση την οποία θα επιμετρά στην παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επιπλέον επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής και β) θα αναγνωρίσει ένα δικαίωμα χρήσης παγίου καθώς και μία υποχρέωση με την διαφορά να έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα εις νέον. Τυχόν επίδραση της εφαρμογής του προτύπου θα καταχωρηθεί σαν προσαρμογή στα αποτελέσματα εις νέον κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, χωρίς να υπάρξει τροποποίηση στη συγκριτική πληροφόρηση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιπλέον θα χρησιμοποιήσουν την εξαίρεση που παρέχεται από το πρότυπο αναφορικά με τον προσδιορισμό των μισθώσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως θα εφαρμοστούν οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σε όλες τις συμβάσεις που ήταν σε ισχύ κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και είχαν αναγνωρισθεί ως μισθώσεις με βάσει το ΔΛΠ 17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4. Επιπλέον ο Όμιλος και η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσουν τις εξαιρέσεις του προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις με εναπομένουσα διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του προτύπου και για τις μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας. Τέλος ο Όμιλος και η Εταιρεία αποφάσισαν να εφαρμόσουν ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις με αντίστοιχη διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον).

Με βάσει τις διαθέσιμες πληροφορίες, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν ότι η επίδραση του προτύπου στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 δεν θα είναι σημαντική.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές 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 Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης της τροποποίησης και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσει τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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 Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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 Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης της διερμηνείας και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσει τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις

χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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 Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των αναβαθμίσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

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

3. Σημαντικές λογιστικές αρχές

3.1 Βάση ενοποίησης

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

3.1.1 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 χρηματοοικονομικών 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 συνολικού εισοδήματος.

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 τα ΔΠΧΑ 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 ΔΠΧΑ 9, 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 συνολικού εισοδήματος.

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.

3.1.2 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 χρηματοοικονομικών 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.

Οι ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων απεικονίζουν την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς επιχείρησης. Οι 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.

3.1.3 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 ως 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 συνολικού εισοδήματος.

3.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρέχουν 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 Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρουσιάζουν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, ως ξεχωριστές κατατάξεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης με τη χρήση της κατάταξης κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων. Ένα περιουσιακό στοιχείο κατατάσσεται ως κυκλοφορούν όταν:

- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο ή σκοπεύει να το πωλήσει ή να το αναλώσει κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσής της,
- κατέχει το περιουσιακό στοιχείο κυρίως για εμπορικούς σκοπούς
- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- το περιουσιακό στοιχείο αποτελείται από μετρητά ή ταμειακά ισοδύναμα) εκτός αν υπάρχει περιορισμός ανταλλαγής ή χρήσης του για τον διακανονισμό υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσει όλα τα λοιπά στοιχεία ως μη κυκλοφορούντα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσει μια υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη όταν:

- αναμένει να διακανονίσει την υποχρέωση κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της,
- κατέχει την υποχρέωση κυρίως για εμπορικούς σκοπούς,
- η υποχρέωση αναμένεται να διακανονιστεί εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- η οικονομική οντότητα δεν κατέχει ανεπιφύλακτο δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μακροπρόθεσμες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατατάσσονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

3.4 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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 και στην Εταιρεία.

Η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράτε 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 και η Εταιρεία χρησιμοποιούν 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 επιμετράτε ή γνωστοποιείται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιείται εντός της ιεραρχίας εύλογης αξίας. Αυτό περιγράφεται, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της, ως εξής:

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

Για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σε επαναλαμβανόμενη βάση, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν 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 και η Εταιρεία προσδιορίζουν 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.

3.5 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρους Προστιθέμενης Αξίας, τέλη, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα έσοδα από πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος των αγαθών ή των υπηρεσιών που παρέχονται έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Η μεταφορά του ελέγχου στον πελάτη γίνεται κατά το χρόνο παράδοσης των αγαθών ή παροχής των υπηρεσιών αντίστοιχα. Το ύψος του εσόδου που αναγνωρίζεται, είναι το ποσό που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένει πως θα λάβει ως αντάλλαγμα για την παροχή αυτών των αγαθών ή υπηρεσιών. Οι όροι πληρωμής συνήθως διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος της πώλησης και εξαρτώνται κατά κύριο λόγο από τη φύση των προϊόντων ή των υπηρεσιών, τα κανάλια διανομής αλλά και τα χαρακτηριστικά κάθε πελάτη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν επιπλέον εάν έχει ρόλο εντολέα ή εκπροσώπου σε κάθε σχετική συμφωνία. Η εκτίμηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι πως στο σύνολο των συναλλαγών πώλησης στις οποίες προβαίνει έχει ρόλο εντολέα.

Οι ανταλλαγές προϊόντων για άλλα αντίστοιχης φύσης και αξίας δεν θεωρούνται πωλήσεις και συνεπώς δεν αναγνωρίζονται στα έσοδα από συμβόλαια με πελάτες. Το καθαρό αποτέλεσμα αυτό των συναλλαγών καταχωρείται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στη γραμμή κόστος πωληθέντων.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται πιο συγκεκριμένα ως εξής:

Υπηρεσίες φιλοξενίας και ψυχαγωγίας: Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο εκείνη όπου παρέχεται η υπηρεσία, κατά τη διάρκεια της παροχής της υπηρεσίας στον πελάτη, σε σχέση πάντα και με το βαθμό ολοκλήρωσης της παροχής της υπηρεσίας ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που έχουν συμφωνηθεί.

Πώληση αγαθών: Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν εκπληρώνει μια συμβατική υποχρέωση προς τον εκάστοτε πελάτη με την παράδοση αγαθού (που ταυτίζεται με το χρόνο που ο έλεγχος επί του αγαθού περνάει στον πελάτη). Εάν μία σύμβαση περιλαμβάνει περισσότερες από μια συμβατικές υποχρεώσεις η συνολική αξία της σύμβασης επιμερίζεται στις επιμέρους υποχρεώσεις με βάση τις επιμέρους αξίες πώλησης. Το ποσό του εσόδου που αναγνωρίζεται είναι το ποσό που έχει επιμεριστεί στην αντίστοιχη συμβατική υποχρέωση που εκπληρώθηκε, με βάση το αντίτιμο που αναμένει να λάβει ο Όμιλος σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία: Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Συμβατικές υποχρεώσεις: Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Πώληση ακινήτων: Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές 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 και η Εταιρεία είναι βέβαιοι 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 και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος, όταν προκύπτει το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.6 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 και η Εταιρεία θα συμμορφωθούν 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 και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων 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 και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

3.7 Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης χρηματοοικονομικής 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 και εταιρικών χρηματοοικονομικών 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 και εταιρικών χρηματοοικονομικών 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 και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.8 Μετατροπή ξένων νομισμάτων

3.8.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

3.8.2 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων μετατρέπονται με τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια.

3.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν ένα μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα εκποίησης) ως κατεχόμενο προς πώληση αν η λογιστική αξία του ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι από τη συνεχόμενη χρήση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε ένα μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα εκποίησης) ως κατεχόμενο προς πώληση στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησής τους. Το κόστος πώλησης είναι το πρόσθετο κόστος που αποδίδεται άμεσα στη διάθεση ενός περιουσιακού στοιχείου (ομάδα διάθεσης), εξαιρουμένων των εξόδων χρηματοδότησης και του φόρου εισοδήματος.

Τα κριτήρια για την ταξινόμηση διακρατούμενων προς πώληση θεωρούνται ότι πληρούνται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο ή ο όμιλος διάθεσης είναι διαθέσιμος για άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση. Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης πρέπει να υποδεικνύουν ότι είναι απίθανο να πραγματοποιηθούν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή να αποσυρθεί η απόφαση πώλησης. Η διοίκηση πρέπει να δεσμεύεται για το σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και την πώληση που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αποσβένουν μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο ενόσω κατατάσσεται ως κατεχόμενο προς πώληση ή ενόσω αποτελεί μέρος μιας ομάδας εκποίησης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Οι τόκοι και τα λοιπά έξοδα που αποδίδονται στις υποχρεώσεις μιας ομάδας εκποίησης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση συνεχίζουν να αναγνωρίζονται

Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί συστατικό μέρος μιας οικονομικής οντότητας που έχει είτε διατεθεί είτε καταταχθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και:

- αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων
- αποτελεί μέρος ενός ενιαίου, συντονισμένου προγράμματος εκποίησης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων

ή

- είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.

Οι διακοπτόμενες δραστηριότητες εξαιρούνται από τα αποτελέσματα των συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων και παρουσιάζονται ως ενιαίο ποσό ως κέρδη ή ζημιές μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Πρόσθετες γνωστοποιήσεις παρέχονται στη Σημείωση 15. Όλες οι άλλες σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν ποσά για συνεχιζόμενες δραστηριότητες, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

3.10 Διανομή μερισμάτων

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

3.11 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 στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, 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 χρηματοοικονομικής 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 και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.12 Μισθώσεις

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

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα χρεώνονται απευθείας στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα κεφαλαιοποιημένα 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 και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

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

3.13 Κόστος δανεισμού

Κόστος δανεισμού είναι το σύνολο των τόκων και άλλων δαπανών που πραγματοποιεί μια οικονομική οντότητα σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων. Κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου ενεργητικού 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 στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.14 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 και την Εταιρεία 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 και η Εταιρεία έχουν επιλέξει να συνεχίζουν να επιμετρούν 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 στον Όμιλο ή στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν την κατάσταση συνολικού εισοδήματος 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.

3.15 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 και της Εταιρείας εξετάζουν σε ετήσια βάση τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για να διαπιστώσουν 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 και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων.

3.16 Χρηματοοικονομικά μέσα - αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή έναν συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας κατατάσσονται κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και του επιχειρηματικού μοντέλου του Ομίλου και της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Με εξαίρεση τις εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εφαρμόσει την πρακτική λύση, ο Όμιλος και η Εταιρεία αρχικά επιμετράνε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του πλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράτε στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Οι εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εφαρμόσει την πρακτική λύση, επιμετρούνται στην τιμή συναλλαγής όπως προσδιορίζεται από το ΔΠΧΑ 15. Αναφέρεται στις λογιστικές πολιτικές περίπτωση 3.5 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο να καταταχθεί και να επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων πρέπει οι συμβατικοί όροι που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, να δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή η οποία αναφέρεται σαν δοκιμή «αποκλειστικών πληρωμών κεφαλαίου και τόκων» εκτελείται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Το επιχειρηματικό μοντέλο το Ομίλου και της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να δημιουργήσουν ταμειακές ροές. Το επιχειρηματικό μοντέλο καθορίζει εάν οι ταμειακές ροές θα προκύψουν από την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο.

Οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση περιουσιακών στοιχείων εντός χρονικού πλαισίου που καθορίζεται με κανονισμό ή σύμβαση στην αγορά (συνήθεις συναλλαγές) αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πουλήσουν το περιουσιακό στοιχείο.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Για σκοπούς επιμέτρησης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται στις ακόλουθες τέσσερις κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων με ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών (χρεωστικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων χωρίς ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών κατά την παύση αναγνώρισης (συμμετοχικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)

Αυτή η κατηγορία είναι η πιο συνηθισμένη στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών

  Και

- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις εμπορικές απαιτήσεις.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι)

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

  Και

- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι), τα έσοδα από τόκους, η αναπροσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών και οι ζημιές ή η αντιστροφή ζημιών απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και είναι ίδια με τα ποσά που θα είχαν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα εάν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είχαν επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος. Οι υπόλοιπες μεταβολές της εύλογης αξίας αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν γίνει παύση αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, το σωρευτικό κέρδος ή ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα ανακατατάσσεται από την καθαρή θέση στα λοιπά συνολικά έσοδα ως προσαρμογή από ανακατάταξη.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι)

Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να επιλέξουν αμετάκλητα να παρουσιάζουν στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο όταν πληροί τον ορισμό του συμμετοχικού τίτλου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ο οποίος δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση. Η ταξινόμηση προσδιορίζεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Κέρδη και ζημίες στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) ποτέ δεν ανακατατάσσονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος (αποτελέσματα). Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στα λοιπά λειτουργικά έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν έχει εδραιωθεί το δικαίωμα του Ομίλου ή της Εταιρείας να εισπράξει το μέρισμα· εκτός εάν το μέρισμα αντιπροσωπεύει σαφώς ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης. Σε αυτή την περίπτωση το μέρισμα αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) δεν υπόκεινται σε απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποχρεωτικά πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση εάν αποκτώνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά τους στο εγγύς μέλλον. Τα παράγωγα, περιλαμβανομένων των διαχωρισμένων ενσωματωμένων παραγώγων, ταξινομούνται επίσης ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση, εκτός εάν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά για τα οποία δεν δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου ταξινομούνται και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο.

Ανεξάρτητα από τα κριτήρια για την ταξινόμηση των χρεωστικών τίτλων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία τους μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, όπως περιγράφεται ανωτέρω, μπορεί, κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιοριστεί αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν με τον τρόπο αυτό απαλείφει ή μειώνει αισθητά μια ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση (ορισμένες φορές αναφερόμενη ως «λογιστική αναντιστοιχία») που διαφορετικά θα απέρρεε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή από την αναγνώριση των κερδών και ζημιών επί αυτών σε διαφορετικές βάσεις.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην εύλογη αξία με τις καθαρές μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.
Αν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που δεν συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και αντιμετωπίζεται λογιστικά ως παράγωγο εάν, και μόνον εάν: τα οικονομικά χαρακτηριστικά και οι κίνδυνοι του ενσωματωμένου παραγώγου δεν είναι στενά συνδεδεμένα με τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του κύριου συμβολαίου, ένα χωριστό χρηματοοικονομικό μέσο με τους ίδιους όρους όπως το ενσωματωμένο παράγωγο θα πληρούσε τον ορισμό ενός παραγώγου και το υβριδικό συμβόλαιο δεν επιμετράτε στην εύλογη αξία με αναγνώριση των μεταβολών της εύλογης αξίας στα αποτελέσματα (ήτοι ένα παράγωγο που ενσωματώνεται σε χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων δεν διαχωρίζεται). Τα ενσωματωμένα παράγωγα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Μεταγενέστερη επανεκτίμηση, γίνεται εάν υπάρχει αλλαγή στους όρους του συμβολαίου η οποία μεταβάλλει σημαντικά τις ταμειακές ροές που διαφορετικά θα απαιτούνταν βάσει του συμβολαίου ή μια ανακατάταξη ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου από την κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων.

Εάν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο δεν διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο. Το υβριδικό συμβόλαιο αντιμετωπίζεται λογιστικά και αντιμετωπίζεται λογιστικά σαν χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

ή

- μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

- μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

ή

- διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, βάσει συμφωνίας.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάσει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.
Στην περίπτωση αυτή:

- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάσουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία παύουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζουν διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις κάθε δικαίωμα και δέσμευση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε κατά τη μεταβίβαση.

- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία διατηρήσουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεχίζουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζουν ούτε διατηρούν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν αν έχουν διατηρήσει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Στην περίπτωση αυτή:

  (i) αν ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν διατηρήσει τον έλεγχο, παύουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζουν διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις όλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν ή διατηρήθηκαν στο πλαίσιο της μεταβίβασης.

  (ii) αν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν διατηρήσει τον έλεγχο, συνεχίζουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξή του στο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Απομείωση της αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν πρόβλεψη ζημίας έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν κατέχονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ως πιστωτική ζημία νοείται η παρούσα αξία της διαφοράς μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται στον Όμιλο ή στην Εταιρεία με βάση τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που η οικονομική οντότητα αναμένει να εισπράξει. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές που λαμβάνονται υπόψη περιλαμβάνουν ταμειακές ροές από την πώληση διακρατούμενων εξασφαλίσεων ή άλλων πιστωτικών ενισχύσεων που εμπεριέχονται στους συμβατικούς όρους.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο φάσεις. Εάν κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρούν την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρούν την πρόβλεψη ζημίας για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν παρακολουθούν τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζουν ζημιά απομείωσης η οποία βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου ή τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Για τους χρεωστικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν απλοποιημένη προσέγγιση του πιστωτικού κινδύνου. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν ο χρεωστικός τίτλος θεωρείται ότι έχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο χρησιμοποιώντας όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες, οι οποίες είναι διαθέσιμες

χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια. Κατά την αξιολόγηση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεκτιμούν την εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση του χρεωστικού τίτλου. Επιπλέον, ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρούν ότι υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι άνω των 30 ημερών λόγω καθυστέρησης.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ένα μαχητό τεκμήριο και θεωρούν ότι υφίσταται αθέτηση το αργότερο 90 ημέρες αφού ένα χρηματοοικονομικό μέσο εμφανίσει καθυστέρηση, εκτός αν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν λογικές και βάσιμες πληροφορίες από τις οποίες προκύπτει ότι ένα κριτήριο αθέτησης που καθορίζει μεγαλύτερη καθυστέρηση είναι καταλληλότερο. Ο ορισμός της αθέτησης που χρησιμοποιείται για αυτούς τους σκοπούς εφαρμόζεται με συνέπεια από τον Όμιλο και την Εταιρεία για όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός εάν προκύψουν πληροφορίες που καταδεικνύουν ότι ένας διαφορετικός ορισμός της αθέτησης είναι καταλληλότερος για ένα συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό μέσο. Ο Όμιλος κι η Εταιρεία διαγράφουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν δεν έχουν εύλογες προσδοκίες ανάκτησης των συμβατικών ταμειακών ροών επί του συνόλου ή μέρους χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

ii) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, σαν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και σε περίπτωση δανείων μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς και δάνεια συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων εξαρτάται από την ταξινόμησή τους, όπως περιγράφεται παρακάτω:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες είναι διακρατούμενες για διαπραγμάτευση και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται είτε κατά την αρχική αναγνώριση είτε μεταγενέστερα στην εύλογη αξία ως επιμετρούμενη μέσω των αποτελεσμάτων.

Κέρδος ή ζημία επί χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που επιμετράται στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.
Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων προσδιορίζονται κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και μόνο εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν ορίσει καμία χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δάνεια

Αυτή η κατηγορία είναι η πιο συνηθισμένη στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Τα δάνεια μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδος ή ζημία χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δανείου που επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν η χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται και μέσω της διαδικασίας της απόσβεσης.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αποσβένεται κάθε αμοιβή, καταβληθείσα ή ληφθείσα μονάδα, κόστος συναλλαγών και άλλα υπέρ ή υπό το άρτιο ποσά που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση του πραγματικού επιτοκίου περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Αυτή η κατηγορία ισχύει γενικά για τα τοκοφόρα δάνεια και τα δάνεια. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια αναφέρονται στην σημείωση 31 και 32.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναφέρονται στην σημείωση 37.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της όταν, και μόνον όταν, εξοφλείται, δηλαδή, όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.
Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή, αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από-αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή ενός τμήματος μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα άλλο μέρος και της ανταλλαγής που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων και των μεταβιβαζόμενων εκτός μετρητών περιουσιακών στοιχείων και των αναληφθέντων υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

iii) Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων

Στα πλαίσια της διαχείρισης κινδύνου, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν 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 και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά αποτελέσματα είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά 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 και η Εταιρεία κατηγοριοποιούν 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 και η Εταιρεία καταγράφουν 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 και Εταιρεία καταγράφουν 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 και η Εταιρεία χρησιμοποιούν 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 και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά αποτελέσματα 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 και η Εταιρεία ταξινομούν 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 μίας 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 και η Εταιρεία τεκμηριώνουν 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 και η Εταιρεία επίσης τεκμηριώνουν 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 και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)». Τα συσσωρευμένα ποσά στα ίδια κεφάλαια ανακυκλώνονται μέσω της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικών εισοδημάτων 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 και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων 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 και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων 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 και εταιρικής κατάστασης συνολικού εισοδήματος. Μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, αναγνωρίζονται αμέσως στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.18 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 και η Εταιρεία προβαίνουν σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. 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.

3.19 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 και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. 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 κόστους 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.

3.20 Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα χρηματικά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 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.

3.21 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.

3.22 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών 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 και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.23 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 και η Εταιρεία συμμετέχουν σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι καταβολές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν 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 και η Εταιρεία πραγματοποιούν 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 και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών 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 και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος 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 και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(β) Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών
Το προσωπικό του Ομίλου και της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο κρατικό ασφαλιστικό φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Κατά την συνταξιοδότηση το ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν 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 2018 και 2017, ανήλθαν σε €3.822.657 και €3.601.882 για το Όμιλο και σε €3.792.627 και €3.572.150, για την Εταιρεία αντίστοιχα (Σημείωση 11).

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

3.24 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.

4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Υπηρεσίες φιλοξενίας	32.219.276	28.746.027	32.219.276	28.746.027
Τρόφιμα και ποτά	12.405.613	11.415.547	12.405.613	11.415.547
Λοιπές υπηρεσίας φιλοξενίας	4.564.832	4.406.063	4.564.832	4.429.396
Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	**49.189.721**	**44.567.637**	**49.189.721**	**44.590.970**
Έσοδα ενοικίων	1.425.557	1.224.813	1.188.890	1.224.813
Λοιπά	1.936.129	1.414.145	503.969	-
Σύνολο	**52.551.407**	**47.206.595**	**50.882.580**	**45.815.783**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ. 15)	-	-	(3.315.876)	(3.116.508)
Σύνολο	**52.551.407**	**47.206.595**	**47.566.704**	**42.699.275**

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως πωλήσεις αγαθών όπως γεωργικά προϊόντα, αναμνηστικά, τοπικά προϊόντα τέχνης και δώρα από τη θυγατρική εταιρείας του Ομίλου, Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.

Τα κέρδη από την πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	18.863.715	15.900.000	9.243.715	12.000.000
Προεξόφληση	(22.739)	(410.614)	(7.138)	(302.997)
	18.840.976	15.489.386	9.236.577	11.697.003
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων (Σημ.19)	(1.807.170)	(172.213)	(1.670.934)	(97.562)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**17.033.806**	**15.317.173**	**7.565.643**	**11.599.441**

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνουν την πώληση οκτώ πλήρως εξοπλισμένων τουριστικών κατοικιών στο συγκρότημα «The Westin».

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρέχουν κυρίως υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας και δραστηριοποιούνται 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 και την Εταιρεία στους πελάτες τους. Οι υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας περιλαμβάνουν την διαχείριση και λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τη λειτουργία του γηπέδου γκολφ στο Costa Navarino. Οι πωλήσεις κατοικιών και ακινήτων και οι σχετικές υπηρεσίες αφορούν κυρίως την ανάπτυξη και πώληση των κατοικιών του Ομίλου και της Εταιρείας και συμπεριλαμβάνουν επίσης την ενοικίαση του εμπορικού κτιρίου του Ομίλου και της Εταιρείας 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 του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, παρουσιάζονται παρακάτω:

01.01.2018 - 31.12.2018	Υπηρεσίας φιλοξενίας και αναψυχής	Επενδυτικά ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο	Διοίκηση / μη κατανεμημένα κονδύλια	Σύνολο
Έσοδα - εξωτερικοί πελάτες	50.648.266	470.981	1.432.160	52.551.407	-	52.551.407
Υπό τομέας	-	-	159.330	159.330	(159.330)	-
Συνολικά έσοδα	50.648.266	470.981	1.591.490	52.710.737	(159.330)	52.551.407
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	17.033.806	-	17.033.806	-	17.033.806
Λειτουργικά έξοδα	(47.641.865)	(2.359.711)	(1.455.592)	(51.457.168)	(9.036.764)	(60.493.932)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) καθαρά	2.643.939	24.250	11.930	2.680.119	548.790	3.228.909
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	**5.650.340**	**15.169.326**	**147.828**	**20.967.494**	**(8.647.304)**	**12.320.190**
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	-	-	-	-	(275.925)	(275.925)
Πλέον: Αποσβέσεις	8.199.783	43.128	390	8.243.301	-	8.243.301
Σύνολο	**13.850.123**	**15.212.454**	**148.218**	**29.210.795**	**(8.923.229)**	**20.287.566**
Μείον: Αποσβέσεις	(8.199.783)	(43.128)	(390)	(8.243.301)	-	(8.243.301)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) καθαρά	-	-	-	-	(2.214.082)	(2.214.082)
Κέρδη /(ζημίες) προ φόρων	5.650.340	15.169.326	147.828	20.967.494	(11.137.311)	9.830.183
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-	(1.057.374)	(1.057.374)
Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων	**5.650.340**	**15.169.326**	**147.828**	**20.967.494**	**(12.194.685)**	**8.772.809**

01.01.2017 - 31.12.2017	Υπηρεσίας φιλοξενίας και αναψυχής	Επενδυτικά ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο	Διοίκηση / μη κατανεμημένα κονδύλια	Σύνολο
Έσοδα - εξωτερικοί πελάτες	45.489.672	302.778	1.414.145	47.206.595	-	47.206.595
Υπό τομέας	-	-	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 /(ζημίες) 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/(ζημίες) μετά φόρων	**2.053.948**	**13.950.058**	**96.664**	**16.100.670**	**(13.592.889)**	**2.507.781**

6. Διαχείριση κεφαλαίων

Διαχείριση Κεφαλαίου: Ο βασικός στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να εξασφαλίσει τη διατήρηση υψηλού δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας και υγιής κεφαλαιακούς δείκτες ούτως ώστε να υποστηρίξει τη λειτουργία του και να μεγιστοποιήσει την αξία των μετόχων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται 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 και η Εταιρεία μπορούν να αυξήσουν ή να μειώσουν το χρέος, να μεταβάλουν το μέρισμα προς τους μετόχους ή να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν τη κεφαλαιακή δομή βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio), ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά κεφάλαια. Ο Όμιλος και η Εταιρεία περιλαμβάνουν 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 και της Εταιρείας από τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η συνέχιση της δραστηριότητάς του και η διατήρηση της βέλτιστης κεφαλαιακής δομής για την μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Ο συντελεστής την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, υπολογίζεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Δάνεια (Σημ.31)	117.500.895	126.587.797	114.108.490	126.587.797
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.37)	8.568.168	2.633.385	6.631.896	2.397.236
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.38)	11.178.944	5.328.299	5.824.189	5.561.601
(Μείον) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (Σημ.26)	(15.706.577)	(20.702.117)	(15.706.577)	(20.702.117)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.27)	(8.892.037)	(9.930.684)	(5.369.809)	(7.663.053)
Καθαρές υποχρεώσεις	112.649.393	103.916.680	105.488.189	106.181.464
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	371.147.972	326.058.319	407.852.738	351.740.877
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	371.147.972	326.058.319	407.852.738	351.740.877
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**483.797.365**	**429.974.999**	**513.340.927**	**457.922.341**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**23,28%**	**24,17%**	**20,55%**	**23,19%**

Δεν έγιναν αλλαγές στους στόχους, τις πολιτικές ή τις διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου κατά τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

7. Πληροφορίες ομίλου

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2018 και 2017, περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ακολούθων θυγατρικών και κοινοπραξιών:

				% Ποσοστό συμμετοχής	
Εταιρεία	**Έδρα**	**Σχέση με μητρική**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100.00%
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	75,00%	75,00%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	91,85%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Navarino Bella Vista Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Armide Properties Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Asia Properties Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Azov Properties Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Cabrian Properties Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Philomel Properties Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Nefertia Investments Ltd	Κύπρος	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. (“Ιονική”)	Ελλάδα	Κοινοπραξία	Καθαρή θέση	50,00%	50,00%

CNNP: Στις 21 Δεκεμβρίου 2016 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNNP") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. 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 2018 και 2017, 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. Κατά την διάρκεια του 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση της συμμετοχής συνολικού ύψους €1.966.000. Στις 10 Δεκεμβρίου 2018 η CNNP πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου €3.000.000 με ακύρωση 300.000 ονομαστικών μετοχών με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή είναι συνολικής αξίας €25.564.000.

CNSP: Στις 20 Δεκεμβρίου 2017 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNSP") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. 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. Κατά την διάρκεια του 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση της συμμετοχής συνολικού ύψους €509.000. Η αξία της συμμετοχής στις 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι €25.491.000. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €25.4 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

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 2018 και 2017, 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 ΤΕΜΕS, η κα Μαρίνα Παπατσώνη και ο κ. Peter Poulos με ποσοστά συμμετοχής 75 %, 15% και 10%, αντίστοιχα. Το ύψος της συμμετοχής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι €43.532,32.

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 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 στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν η ΤΕΜΕΣ και ο κ. Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος με ποσοστά συμμετοχής 91,85% και 8,15% αντίστοιχα.

Στις 17 Απριλίου, 2018, η εταιρεία Βυζάντιο, 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. 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.

Στις 21 Μαΐου 2018 η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό 8,15% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Βυζάντιο αυξάνοντας το ποσοστό συμμετοχής από 91,85% σε 100%. Το τίμημα ανήλθε σε ποσό Ευρώ 121.370 και καταβλήθηκε στις μη ελέγχουσες συμμετοχές με μετρητά. Το ύψος της συμμετοχής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι €1.518.630.

Πανόραμα: Η εταιρεία «Ανώνυμη Τουριστική – Γεωργική – Κατασκευαστική Εταιρία Πανόραμα Α.Ε.» ("Πανόραμα"), ιδρύθηκε στις 2 Μαρτίου 1990 οι κύριες δραστηριότητές της είναι: η διενέργεια γεωργικών, κατασκευαστικών, εμπορικών, ναυτιλιακών επιχειρήσεων καθώς και η δημιουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και γενικότερα τουριστικής εκμεταλλεύσεως επιχειρήσεων και μονάδων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Η Εταιρεία απέκτησε στις 2 Νοεμβρίου 2018 την εταιρεία «Πανόραμα» από τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 (Σημείωση 28).

Στις 19 Δεκεμβρίου 2018 η εταιρεία Πανόραμα απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της «Navarino Bella Vista» από την Εταιρεία με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 28.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή της ΤΕΜΕΣ στην εταιρεία Πανόραμα ήταν συνολικού ύψους €33.970.020 ενώ η συμμετοχή της εταιρείας Πανόραμα στην Navarino Bella Vista ήταν συνολικού ύψους €7.082.000.

Navarino Bella Vista: Η εταιρεία «Ανώνυμη Τουριστική – Γεωργική – Κατασκευαστική Εταιρία Navarino Bella Vista Α.Ε.» ("Navarino Bella Vista"), ιδρύθηκε στις 2 Μαρτίου 1990 οι κύριες δραστηριότητές της είναι: η διενέργεια γεωργικών, κατασκευαστικών, εμπορικών, ναυτιλιακών επιχειρήσεων καθώς και η δημιουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και γενικότερα τουριστικής εκμεταλλεύσεως επιχειρήσεων και μονάδων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η Εταιρεία απέκτησε στις 2 Νοεμβρίου 2018 την εταιρεία «Navarino Bella Vista» από τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920, και στις 19 Δεκεμβρίου 2018 η εταιρεία «Navarino Bella Vista εισφέρθηκε από την Εταιρεία στην εταιρεία Πανόραμα , όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 28.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 το μετοχικό κεφάλαιο της Navarino Bella Vista ανερχόταν σε € 2.911.800, διαιρούμενο σε 97.060 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €30 έκαστην και ο μοναδικός μέτοχός της ήταν η εταιρεία η ΠΑΝΟΡΑΜΑ.

Αμπελώνες Ναβαρίνο: Η εταιρεία «Αμπελώνες Ναβαρίνο Ανώνυμη Αγροτική Οινοποιητική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Α.Ε.» (“Αμπελώνες Ναβαρίνο”) ιδρύθηκε το 2007 οι κύριες δραστηριότητές της είναι: η μελέτη, σχεδιασμός ανάπτυξη και εφαρμογή πάσης φύσεως γεωργικής καλλιέργειας επί ιδιοκτήτων ή μισθωμένων εκτάσεων προς παραγωγή παντός είδους γεωργικών και αγροτικών εν γένει προϊόντων, κυρίως δε των προερχομένων εκ της ασκήσεως αμπελουργικών και ελαιοκομικών δραστηριοτήτων, Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 το μετοχικό κεφάλαιο της Αμπελώνες Ναβαρίνο ανερχόταν σε € 3.100.000, διαιρούμενο σε 310.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 έκαστην και ο μέτοχός της είναι η ΤΕΜΕΣ με ποσοστό συμμετοχής 100%.

Η ΤΕΜΕΣ απέκτησε στις 2 Νοεμβρίου 2018 την εταιρεία «Αμπελώνες Ναβαρίνο» από τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 28.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Αμπελώνες Ναβαρίνο είναι συνολικού ύψους €3.580.000.

Armide Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Armide Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Armide") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Armide είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Armide ανέρχεται σε €4.820.000, διαιρούμενο σε 482.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €20.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.800.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 3.071,12 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 560 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.7 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

Asia Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Asia Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Asia ") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Asia είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Asia ανέρχεται σε €4.420.000, διαιρούμενο σε 442.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €20.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.400.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.096,95 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 490 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4,3 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

Azov Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Azov Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Azov ") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Azov είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Azov ανέρχεται σε €4.830.000, διαιρούμενο σε 483.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €30.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.800.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.979,14 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 560 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.7 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

Cabrian Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Cabrian Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Cabrian") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Cabrian είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Cabrian ανέρχεται σε €4.450.000, διαιρούμενο σε 445.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €50.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.400.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.575,54 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 500 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4,2 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

Philomel Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Philomel Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Philomel ") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Philomel είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Cabrian ανέρχεται σε €4.820.000, διαιρούμενο σε 482.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €20.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.800.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.967,99 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 560 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.7 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης.

Nefertia Investment Ltd: Κατά το 2014, η ΤΕΜΕS 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.

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, 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.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε €202.000, διαιρούμενο σε 202.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €1 εκάστη.

Home Holdings - Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε ("Ιονική"): Στις 4 Οκτωβρίου 2016, η ΤΕΜΕΣ 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. Κατά τον Δεκέμβριο 2016, η Home Holdings απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή στην Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε., («Ιονική»), όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 9.

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.

8. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών

Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Πανόραμα

Στις 2 Νοεμβρίου 2018 η-Εταιρεία απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας Πανόραμα μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας την καλλιέργεια ελαιωδών καρπών. Η εξαγορά πραγματοποιήθηκε με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 (Σημείωση 28).

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν

Οι λογιστικές και εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Πανόραμα που αναγνωρίσθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς αναλύονται ως εξής :

Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Πανόραμα	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13.988.238	39.981.936
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.050	1.050
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13.737	13.737
Αποθέματα	14.636	14.636
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	15.692	15.692
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	906.192	906.192
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	719.168	719.168
	15.658.713	**41.652.411**
Υποχρεώσεις		
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	(62.237)	(62.237)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	(7.449.810)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(1.817.105)	(1.817.105)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	(5.401.239)	(5.401.239)
	(7.280.581)	**(14.730.391)**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**8.738.132**	**26.922.020**
Αξία εισφοράς σε είδος πλέον τίμημα εξαγοράς	**8.738.132**	**26.922.020**

Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Navarino Bella Vista

Στις 2 Νοεμβρίου 2018 η-Εταιρεία απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της «Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Navarino Bella Vista», μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας την καλλιέργεια ελαιωδών καρπών. Το τίμημα της εξαγοράς διακανονίστηκε με μετοχές. . Η εξαγορά πραγματοποιήθηκε με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 (Σημείωση 28).

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν

Οι λογιστικές και εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Navarino Bella Vista A.E. που αναγνωρίσθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς αναλύονται ως εξής:

Navarino Bella Vista A.E.	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.705.716	8.225.090
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	2.520	2.520
Αποθέματα	4.869	4.869
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20.895	20.895
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.571	1.571
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	675.183	675.183
	2.410.754	**8.930.128**
Υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	(1.879.490)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(140)	(140)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	(2.498)	(2.498)
	(2.638)	**(1.882.128)**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**2.408.116**	**7.048.000**
Αξία εισφοράς σε είδος	**2.408.116**	**7.048.000**

Αμπελώνες Ναβαρίνο Ανώνυμη Αγροτική Οινοποιητική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία

Στις 2 Νοεμβρίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της «Αμπελώνες Ναβαρίνο Ανώνυμη Αγροτική Οινοποιητική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία», μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας την παραγωγή σταφυλιών προς οινοποίηση και πώληση εμφιαλωμένου οίνου.. Η εξαγορά πραγματοποιήθηκε με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 (Σημείωση 28).

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν

Οι λογιστικές και εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Αμπελώνες Ναβαρίνο που αναγνωρίσθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς αναλύονται ως εξής:

Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.622.151	3.688.413
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	5.135	5.135
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	2.106	2.106
Αποθέματα	116.498	116.498
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	197.115	197.115
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	12.686	12.686
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	166.293	166.293
	2.121.984	**4.188.246**
Υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	(597.400)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(7.693)	(7.693)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	(3.153)	(3.153)
	(10.846)	**(608.246)**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**2.111.138**	**3.580.000**
Αξία εισφοράς σε είδος	**2.111.138**	**3.580.000**

9. Συμμετοχή σε κοινοπραξία

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 ΙονικήςΞενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. ("Ιονική") 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.

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 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.

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 τέσσερις 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. 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 αναχρηματοδότησης 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 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 6 Μαρτίου 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο της Ιονικής και το Διοικητικό Συμβούλιο της Home Holdings ενέκριναν τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης («Συγχώνευση») της Home Holdings από την Ιονική. Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2190/1920, 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 στις 23 Μαρτίου 2018. Η Συγχώνευση εγκρίθηκε στις 17 Απριλίου 2018 και στις 20 Απριλίου 2018 από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών και καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ στις 15 Μαΐου 2018.

Ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης, η Ιονική απορρόφησε όλες τις λειτουργίες της Home Holdings και η Ιονική θεωρείται ως απόλυτη συνέχεια της Home Holdings.

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 χρηματοοικονομικές 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
Ενεργητικό		
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**
Υποχρεώσεις		
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 Ιονική:, ενώ την ενοποιεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες της κοινοπραξίας, βάση των ΔΠΧΑ, και η συμφωνία με την λογιστική αξία της επένδυσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της Ιονικής

	31.12.2018	31.12.2017
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	13.415.793	10.698.755
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	171.566.248	176.923.110
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(14.058.920)	(43.604.357)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(105.644.054)	(77.995.910)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν στους μετόχους της Home Holdings	65.279.067	66.021.958
Λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**32.639.534**	**33.010.799**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Ιονικής

	01.01 - 31.12.2018	01.01 - 31.12.2017
Κύκλος εργασιών	34.977.201	32.158.000
Κόστος πωληθέντων	(27.686.014)	(26.301.000)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(1.138.885)	(1.516.239)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(1.491.565)	(1.567.000)
Λοιπά έσοδα	839.774	820.000
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(344.417)	(441.875)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	87.315	41.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.165.956)	(5.098.824)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**77.453**	**(1.905.938)**
Φόρος Εισοδήματος	(629.303)	(286.000)
Ζημίες μετά από φόρους για τη χρήση	**(551.850)**	**(2.191.938)**
Συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) για τη χρήση	**(190.680)**	**87.000**
Ζημίες για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	**(275.925)**	**(1.095.969)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) για τη χρήση/ περίοδο που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου	**(95.340)**	**43.500**

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:

	2018	2017
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**33.010.799**	**34.063.268**
Ζημιές χρήσης	(275.925)	(1.095.969)
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) για τη χρήση/ περίοδο	(95.340)	43.500
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου	**32.639.534**	**33.010.799**

Η κοινοπραξία δεν είχε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή δεσμεύσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της Ιονικής για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ήταν ζημιές ύψους €275.925 και ζημιές ύψους €1.095.969 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από κοινοπραξία».

10. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Κόστος πωληθέντων	42.250.080	39.899.767	37.304.052	35.169.168
Έξοδα διάθεσης	5.391.994	4.794.453	5.142.217	4.450.930
Έξοδα διοίκησης	12.851.858	9.768.394	12.629.271	9.702.832
	60.493.932	**54.462.614**	**55.075.540**	**49.322.930**

Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται περαιτέρω ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημ.11)	21.400.887	20.712.255	21.250.549	20.554.303
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 12)	10.839.955	10.774.455	10.796.437	10.731.239
Αναλώσεις τροφίμων και ποτών και άλλα αναλώσιμα	6.642.612	6.099.868	5.697.507	5.122.347
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	7.174.056	4.834.972	7.046.967	4.761.955
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	3.800.628	3.224.751	3.775.453	3.189.379
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	2.561.862	2.224.446	2.560.880	2.218.349
Επισκευές και συντηρήσεις	1.617.308	1.523.730	1.616.095	1.523.380
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	1.550.928	1.237.555	1.550.928	1.237.555
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	1.202.034	897.671	1.133.264	895.084
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	3.703.662	2.932.911	3.599.365	2.867.124
Σύνολο	**60.493.932**	**54.462.614**	**59.027.445**	**53.100.715**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ. 15)	-	-	(3.951.905)	(3.777.785)
Σύνολο	**60.493.932**	**54.462.614**	**55.075.540**	**49.322.930**

11. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Μισθοί και ημερομίσθια	16.605.227	15.361.825	16.488.326	15.240.695
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης και λοιπές εργοδοτικές εισφορές (Σημ.3.23)	3.822.657	3.601.882	3.792.627	3.572.150
Λοιπά έξοδα προσωπικού	878.090	1.613.548	875.868	1.609.667
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.36)	94.913	135.000	93.728	131.791
Σύνολο	**21.400.887**	**20.712.255**	**21.250.549**	**20.554.303**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(1.401.001)	(1.223.227)
Σύνολο	**21.400.887**	**20.712.255**	**19.849.548**	**19.331.076**

Ο μέσος αριθμός του προσωπικού του Ομίλου για της χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2018 και 2017, ήταν 811 και 741, αντίστοιχα.
Ο μέσος αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας για της χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2018 και 2017, ήταν 791 και 735, αντίστοιχα.

12. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων

Οι αποσβέσεις των ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	10.722.329	10.659.667	10.721.637	10.659.277
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.19)	42.826	42.826	-	-
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.20)	74.800	71.962	74.800	71.962
Σύνολο	**10.839.955**	**10.774.455**	**10.796.437**	**10.731.239**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(1.027.456)	(1.095.587)
Σύνολο	**10.839.955**	**10.774.455**	**9.768.981**	**9.635.652**

13. Λοιπά έσοδα / έξοδα

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.39)	2.596.654	2.485.835	2.596.654	2.485.835
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου (Σημ.35)	433.017	433.017	433.017	433.017
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.319	35.095	22.737.175	25.429.512
Λοιπά έσοδα	469.489	552.047	755.054	567.924
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**3.501.479**	**3.505.994**	**26.521.900**	**28.916.288**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ. 15)	-	-	(232.478)	(282.994)
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**3.501.479**	**3.505.994**	**26.289.422**	**28.633.294**

Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Αντιλογισμός αποσβέσεων κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.39)	-	2.068.621	-	2.068.621
Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	28.932	259.426	28.932	223.969
Λοιπά έξοδα	243.638	56.274	242.483	3.351
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**272.570**	**2.384.321**	**271.415**	**2.295.941**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ. 15)	-	-	(115.160)	(239.769)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**272.570**	**2.384.321**	**156.255**	**2.056.172**

Τα κέρδη από εκποίηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων για τη χρήση του 2017 ύψους €25,4 εκατομμυρίων περιλαμβάνουν κυρίως το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης στην νεοσυσταθείσα το 2017 θυγατρική εταιρεία CNSP (Σημείωση 21). Τα κέρδη από εκποίηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων για τη χρήση του 2018 ύψους €22,7 εκατομμυρίων περιλαμβάνουν κυρίως το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης στις νεοσυσταθείσες το 2018 θυγατρικές εταιρείες Armide, Asia, Azov, Cabrian και Philomel (Σημείωση 21).

14. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Τόκοι δανείων (Σημ.31 και 32)	1.253.969	1.390.769	1.253.969	1.390.769
Τόκοι συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.42)	1.063.070	659.406	1.063.070	659.406
Τόκοι επιστροφής κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.39)	-	844.144	-	844.144
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.36)	20.395	16.822	20.177	16.595
Ζημιά από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημ.26)	54.382	-	54.382	-
Διάφορα έξοδα τραπεζών	169.226	205.186	166.151	202.814
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	52.287	70.376	52.287	70.376
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**2.613.329**	**3.186.703**	**2.610.036**	**3.184.104**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ. 15)	-	-	(62.026)	(142.399)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**2.613.329**	**3.186.703**	**2.548.010**	**3.041.705**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από τόκους (Σημ.27)	86.663	117.197	64.389	116.812
Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.42)	-	191.256	-	191.256
Αναστροφή προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	246.176	82.546	138.559	82.546
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημ.26)	-	78.349	-	78.349
Έσοδα από μερίσματα χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	55.993	71.102	55.993	71.102
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	10.415	53.050	10.415	53.032
Έσοδα από μερίσματα	-	-	17.083	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**399.247**	**593.500**	**286.439**	**593.097**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ. 15)	-	-	(77)	(785)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**399.247**	**593.500**	**286.362**	**592.312**

15. Διακοπείσες δραστηριότητες

Εντός του 2018 η Εταιρεία υπέγραψε πλαίσιο συμφωνίας με την εταιρεία ConsilTech A.S, στο πλαίσιο της οποίας συμφωνήθηκαν τα εξής:

- Η εταιρεία «ConsilTech A.S.» θα συμμετάσχει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, συνολικού ύψους €50.000.000 στην εταιρεία Πανόραμα.
- Η Εταιρεία θα εισφέρει σε νεοσύστατη εταιρεία τον κλάδο του γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού και στην συνέχεια, η εταιρεία αυτή θα εξαγορασθεί από την εταιρεία Πανόραμα.

Με την ολοκλήρωση της ως άνω συναλλαγής η Εταιρεία θα εισφέρει τον κλάδο του γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού, η καθαρή αξία των περιουσιακών του στοιχείων στης 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν συνολικής αξίας 23.832.196. Το τίμημα της πώλησης που θα ληφθεί από την Εταιρεία υπερβαίνει την αναπόσβεστη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων στις 31/12/2018.

Στο πλαίσιο της παραπάνω συμφωνίας η Εταιρεία θα εισφέρει τον κλάδο του γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού σε νεοσυσταθείσα εταιρεία με την επωνυμία DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. την οποία θα κατέχει 100%. Η εισφορά θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1297/72 στο πλαίσιο του οποίου προβλέπεται έκθεση απόσχισης και αποτίμηση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την έκθεση απόσχισης η οποία και αναρτήθηκε στο ΓΕΜΗ και τα επόμενα στάδια για την ολοκλήρωση της ανωτέρω συναλλαγής αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2019.

Επομένως την 31η Δεκεμβρίου 2018, και σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες Δραστηριότητες», η Εταιρεία παρακολουθεί το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού των εν λόγω κλάδου ως στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού αντίστοιχα διακρατούμενα προς πώληση. Το αποτέλεσμα της χρήσης που προέρχεται από τον κλάδο αυτό, παρακολουθείτε ξεχωριστά ως αποτέλεσμα από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

Την 31η Δεκεμβρίου 2018, τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του κλάδου αναταξινομήθηκαν ως «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρίας.

Επιπλέον, τα αποτελέσματα για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΔΠΧΑ 5 ξεχωριστά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρίας ως «Ζημιές χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες»

Τα αποτελέσματα του προς απόσχιση κλάδου γηπέδου Γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf), 18 οπών και των συναφών κτιριακών εγκαταστάσεων, υποδομών και εξοπλισμού που ταξινομούνται ως διακοπείσες δραστηριότητες για το έτος παρουσιάζονται παρακάτω:

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Σημ. 4)	3.315.876	3.116.508
Έξοδα (Σημ. 10)	(3.951.905)	(3.777.785)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα (Σημ. 13)	232.478	282.994
Λοιπά λειτουργικά έξοδα (Σημ. 13)	(115.160)	(239.769)
Χρηματοοικονομικά έσοδα (Σημ. 14)	77	785
Χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημ. 14)	(62.026)	(142.399)
Ζημίες χρήσεως προ φόρων από διακοπτόμενες δραστηριότητες	**(580.660)**	**(759.666)**
Φόρος εισοδήματος (Σημ. 16)	68.260	(201.596)
Ζημίες χρήσεως μετά από φόρους από διακοπτόμενες δραστηριότητες	**(512.400)**	**(961.262)**

Οι κύριες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του προς απόσχιση κλάδου γηπέδου Γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf), 18 οπών και των συναφών κτιριακών εγκαταστάσεων, υποδομών και εξοπλισμού που ταξινομούνται ως κατεχόμενες προς πώληση στις 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι οι εξής:

	2018
Περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	41.797.624
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.20)	19.508
Αποθέματα	320.796
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	71.581
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	3.415
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	42.212.924
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμα δάνεια (Σημ.31)	(3.109.705)
Κρατικές επιχορηγήσεις (Σημ. 39)	(7.799.852)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ.16)	(1.576.176)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(129.786)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση (Σημ.31)	(282.700)
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(12.898.219)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**29.314.705**

Οι καθαρές ταμειακές ροές που πραγματοποίησε ο προς απόσχιση κλάδος γηπέδου Γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf), 18 οπών και των συναφών κτιριακών εγκαταστάσεων, υποδομών και εξοπλισμού είναι οι εξής:

	2018	2017
Λειτουργικές δραστηριότητες	508.745	446.605
Επενδυτικές δραστηριότητες	(267.483)	(1.801.294)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(348.949)	(428.614)
Καθαρές ταμειακές εκροές	**(107.687)**	**(1.783.303)**

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 2018 και 2017 ανερχόταν σε €3.392.405 και € 3.675.105 αντίστοιχα.

16. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Τρέχων φόρος χρήσης	(56.017)	(29.991)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(1.001.357)	(2.955.883)	(3.758.060)	(8.319.057)
Φόρος εισοδήματος χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**(1.057.374)**	**(2.985.874)**	**(3.758.060)**	**(8.319.057)**

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 συνολικού εισοδήματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη προ φόρων συνοψίζεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**9.830.183**	**5.493.655**	**23.928.326**	**26.628.515**
Ζημίες προ φόρων εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(580.660)	(759.666)
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος	**9.830.183**	**5.493.655**	**23.347.666**	**25.868.849**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2018: 29%, 2017: 29%)	(2.850.753)	(1.593.160)	(6.770.823)	(7.501.966)
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	(167.305)	(1.302)	-	-
Φορολογική επίδραση κέρδους/(ζημιάς) από επένδυση σε κοινοπραξία-μη φορολογητέο κέρδος/(ζημιά)-φορολογείται στην πηγή	(80.019)	(309.590)	-	-
Καθαρές αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων-μη φορολογητέα έσοδα	753.030	120.992	753.030	120.992
Έσοδα και έξοδά που δεν αναγνωρίζονται για φορολογικούς σκοπούς	(81.918)	(1.214.912)	(102.463)	(1.139.679)
Μεταβολή φορολογικών συντελεστών	1.290.185	-	2.358.778	-
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες παρελθουσών χρήσεων	7.249	12.098	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρισμένα στα ίδια κεφάλαια	72.157	-	71.678	-
Σύνολο	**(1.057.374)**	**(2.985.874)**	**(3.689.800)**	**(8.520.653)**
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	(1.057.374)	(2.985.874)	(3.758.060)	(8.319.057)
Φόρος εισοδήματος που αποδίδεται σε διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ. 15)	-	-	68.260	(201.596)
Σύνολο	**(1.057.374)**	**(2.985.874)**	**(3.689.800)**	**(8.520.653)**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν.4579/2018, μειώνεται σταδιακά ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης της μείωσης για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019. Συγκεκριμένα, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2018 θα εφαρμοστεί ο ήδη ισχύων φορολογικός συντελεστής (29%), ενώ για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε είκοσι οκτώ τοις εκατό (28%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020 σε είκοσι επτά τοις εκατό (27%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 σε είκοσι έξι τοις εκατό (26%) και για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και επομένων ο συντελεστής ορίζεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2018 και 2017, οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες του Ομίλου ανέρχονται σε περίπου €40 εκατομμύρια και €63 εκατομμύρια αντίστοιχα. Αναβαλλόμενοι φόροι έχουν αναγνωριστεί σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ύψους περίπου €22 εκατομμύρια και €35 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα, με αποτέλεσμα την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης περίπου €6,2 και €10,1 εκατομμυρίων, αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2018 και 2017, οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες της Εταιρείας ανέρχονται σε περίπου €40 εκατομμύρια και €63 εκατομμύρια αντίστοιχα. Αναβαλλόμενοι φόροι έχουν αναγνωριστεί σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ύψους περίπου €22 εκατομμύρια και €35 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα, με αποτέλεσμα την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης περίπου €6,2 και €10,1 εκατομμυρίων, αντίστοιχα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν 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 και η Εταιρεία χρησιμοποίησε φορολογικές ζημιές ύψους περίπου €15 εκατομμύρια για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη, επίσης αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για φορολογικές ζημιές περίπου €29,5 εκατομμύρια. Η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές λήγει έως το 2020.

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

Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης
Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 και Ν. 3190/1955 αντίστοιχα, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, για τις χρήσεις 2011-2013, και το άρθρο 65Α του Ν4174/2013 για τη χρήση 2014 και έπειτα, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές 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.

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, ενώ για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016 και 2017 ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Η μητρική Εταιρεία έχει λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, με γνώμη χωρίς επιφύλαξη έως και χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

Για τη μητρική Εταιρεία και τις θυγατρικές της ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2018, σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν 4174/2013, ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Εταιρεία	Περίοδος
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	2016
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	2013 - 2016
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.	2013 - 2016
Πανόραμα Α.Ε.	2013 - 2017
Navarino Bella Vista Α.Ε.	2013 – 2017
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	2013 - 2017
Cabrian Properties A.E.	2018
Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών	2016 - 2018

Η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις πέρα από τις φορολογικές υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.

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 και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	10.285.415	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(358.390)	-	(5.745.869)	(3.899.575)
	(358.390)	**10.285.415**	**(5.745.869)**	**(3.899.575)**

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	10.285.415	13.146.249	(3.899.575)	4.526.713
Πίστωση/(χρέωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(1.001.357)	(2.955.883)	(3.758.060)	(8.319.057)
Πίστωση/(χρέωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών)	265.890	95.049	267.330	94.365
Απόκτηση θυγατρικών	(9.908.338)	-	-	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	68.260	(201.596)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(358.390)**	**10.285.415**	**(7.322.045)**	**(3.899.575)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	10.285.415	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(358.390)	-	(5.745.869)	(3.899.575)
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(1.576.176)	-
Σύνολο αναβαλλόμενων υποχρεώσεων	**(358.390)**	**10.285.415**	**(7.322.045)**	**(3.899.575)**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2018 και 2017, έχει ως ακολούθως:

Όμιλος

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(23.844.291)	(15.514.013)	(1.603.926)	2.889.372
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	9.426	10.934	1.508	-
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	6.198.490	10.143.694	3.945.204	6.438.267
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	298.059	347.914	15.759	(4.698)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	300.889	378.491	77.602	(64.712)
Επενδύσεις σε ακίνητα	16.098.324	14.700.263	(1.398.061)	(6.284.030)
Λοιπές προσωρινές διαφορές	580.713	218.132	(36.729)	(18.316)
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**1.001.357**	**2.955.883**
Αναβαλλόμενες φορολογικές (υποχρεώνεις)/απαιτήσεις	**(358.390)**	**10.285.415**		

Εταιρεία

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(15.293.262)	(15.712.764)	(419.502)	2.686.691
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	9.426	10.934	1.508	-
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	6.198.490	10.143.694	3.945.204	6.438.267
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	618.750	717.749	99.000	(717.749)
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	280.224	344.189	15.748	(5.123)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	236.792	378.491	52.050	(64.712)
Λοιπές προσωρινές διαφορές	627.535	218.132	(4.208)	(18.317)
Διακοπείσες δραστηριότητες	1.576.176	-	68.260	-
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**3.758.060**	**8.319.057**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**(5.745.869)**	**(3.899.575)**		

17. Κέρδη ανά μετοχή

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

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών 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 ανά μετοχή κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Καθαρά κέρδη αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	8.743.563	2.491.651	19.657.866	17.348.196
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	13.289.130	12.671.487	13.289.130	12.671.487
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή	**0,66**	**0,20**	**1,48**	**1,37**

Δεν υπήρχαν δυνητικοί τίτλοι μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 και ακολούθως τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίδια.

18. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**49.810.082**	**362.980.762**	**12.162.730**	**1.902.486**	**30.111.831**	**22.844.537**	**479.812.428**
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	**49.907.058**	**372.591.053**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.603.433**	**14.761.194**	**481.988.061**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**49.907.058**	**372.591.053**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.603.433**	**14.761.194**	**481.988.061**
Προσθήκες	2.965.788	632.415	389.856	173.861	796.313	7.838.684	12.796.917
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.8)	44.739.586	914	151.138	59.336	163.770	7.081.882	52.196.626
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(176.128)	(1.769.115)	(44.750)	-	(128.918)	-	(2.118.911)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	(65.660)	(49.377)	(41.580)	-	(156.617)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**97.436.304**	**371.455.267**	**12.704.035**	**2.035.692**	**31.393.018**	**29.681.760**	**544.706.076**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**-**	**(44.407.609)**	**(5.762.268)**	**(1.119.524)**	**(10.794.005)**	**-**	**(62.083.406)**
Αποσβέσεις	-	(7.447.391)	(1.220.193)	(170.936)	(1.821.148)	-	(10.659.668)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	72.732	1.545	-	74.277
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**-**	**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.613.608)**	**-**	**(72.668.797)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**-**	**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.613.608)**	**-**	**(72.668.797)**
Αποσβέσεις	-	(7.453.910)	(1.230.480)	(179.298)	(1.858.641)	-	(10.722.329)
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.8)	-	(106)	(122.333)	(43.016)	(135.732)	-	(301.187)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	290.804	28.305	-	63.846	-	382.955
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	53.625	48.996	21.210	-	123.831
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**-**	**(59.018.212)**	**(8.253.344)**	**(1.391.046)**	**(14.522.925)**	**-**	**(83.185.527)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**49.907.058**	**320.736.053**	**5.290.990**	**634.144**	**17.989.825**	**14.761.194**	**409.319.264**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**97.436.304**	**312.437.055**	**4.450.691**	**644.646**	**16.870.093**	**29.681.760**	**461.520.549**

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου υφίστανται προσημειώσεις ύψους €179 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 30).

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**49.810.082**	**362.980.763**	**12.162.730**	**1.902.486**	**30.106.746**	**21.537.741**	**478.500.548**
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	**49.907.058**	**372.591.054**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.598.348**	**13.454.398**	**480.676.181**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**49.907.058**	**372.591.054**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.598.348**	**13.454.398**	**480.676.181**
Προσθήκες	2.965.788	632.415	389.856	173.861	788.814	7.838.684	12.789.418
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(176.128)	(1.769.115)	(44.750)	-	(128.918)	-	(2.118.911)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	(65.660)	(49.377)	(41.580)	-	(156.617)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(6.130.048)	(41.645.493)	(1.111.535)	(250.264)	(1.069.106)	-	(50.206.446)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**46.566.670**	**329.808.861**	**11.441.362**	**1.726.092**	**30.147.558**	**21.293.082**	**440.983.625**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**-**	**(44.407.609)**	**(5.762.268)**	**(1.119.524)**	**(10.791.620)**	**-**	**(62.081.021)**
Αποσβέσεις	-	(7.447.391)	(1.220.193)	(170.936)	(1.820.757)	-	(10.659.277)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	72.732	1.545	-	74.277
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**-**	**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.610.832)**	**-**	**(72.666.021)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**-**	**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.610.832)**	**-**	**(72.666.021)**
Αποσβέσεις	-	(7.453.910)	(1.230.480)	(179.298)	(1.857.949)	-	(10.721.637)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	290.804	28.305	-	63.846	-	382.955
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	53.625	48.996	21.210	-	123.831
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	7.042.548	731.147	179.849	455.278		8.408.822
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**-**	**(51.975.558)**	**(7.399.864)**	**(1.168.181)**	**(13.928.447)**	**-**	**(74.472.050)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**49.907.058**	**320.736.054**	**5.290.990**	**634.144**	**17.987.516**	**13.454.398**	**408.010.160**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**46.566.670**	**277.833.303**	**4.041.498**	**557.911**	**16.219.111**	**21.293.082**	**366.511.575**

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις ύψους €179 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 31).

19. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**51.598.949**	**48.900.785**
Προσθήκες	237.321	184.630
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	-	(275.583)
Πωλήσεις	(172.213)	(97.562)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**51.664.057**	**48.712.270**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**51.664.057**	**48.712.270**
Προσθήκες	816.757	779.035
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποούμενα ακίνητα	2.118.911	2.118.911
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	-	(465.144)
Πωλήσεις	(2.190.125)	(2.053.889)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**52.409.600**	**49.091.183**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**(307.166)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**(349.992)**	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**(349.992)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποούμενα ακίνητα	(382.955)	(382.955)
Πωλήσεις	382.955	382.955
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**(392.818)**	**-**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**51.314.065**	**48.712.270**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**52.016.782**	**49.091.183**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτελούνται από οικόπεδα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας. Ο Όμιλός και η Εταιρεία προσέλαβαν εξωτερικούς, ανεξάρτητους και εξειδικευμένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών

ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Η αποτίμηση προετοιμάστηκε με βάση την αγοραία αξία σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα του Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS"). Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος προ εξοφλημένων ταμειακών ροών. Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης εντάσσονται στο επίπεδο ιεράρχησης 3 του ΔΠΧΑ 13, λόγω των μη παρατηρίσιμων δεδομένων που χρησιμοποιούνται.

Ορισμένο κονδύλι της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης της προηγούμενης χρήσεως 2017 αναταξινομήθηκε σε σχέση με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για σκοπούς παρουσίασης, προκειμένου να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

Το κονδύλι της προηγούμενης χρήσης που αναταξινομήθηκε για λόγους καλύτερης παρουσίασης και συγκρισιμότητας έχει ως εξής:
Ποσό Ευρώ 19.125.169 που αφορούσε επενδύσεις σε ακίνητα μεταφέρθηκε από τα ιδιοχρησιμοπούμενα ακίνητα στα επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2017.

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 Ομίλου. Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τις ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις μετρήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Κατηγορία ακινήτων	Εύλογη αξία 31/12/2018	Εύλογη αξία 31/12/2017	Τεχνική εκτίμησης		
Γραφειακοί χώροι	€ 3.276.256	€ 3.276.256	Μέθοδος προ εξοφλημένων 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	€ 66.603.251	€ 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	€ 147.437.253	Μέθοδος προ εξοφλημένων ταμειακών ροών	Περίοδος προεξόφλησης	10-13 έτη
				Επιτόκιο προεξόφλησης	10,60%
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 59.387.866	€ 63.962.439	Μέθοδος προ εξοφλημένων ταμειακών ποών	Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
				Επιτόκιο προεξόφλησης	8,60%
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 20.380.829	€ 24.056.383	Μέθοδος προ εξοφλημένων ταμειακών ροών	Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
				Επιτόκιο προεξόφλησης	8,60%
Οικόπεδα για οικιστική χρήση	€ 19.408.278	€ 24.997.936	Μέθοδος προ εξοφλημένων ταμειακών ροών	Περίοδος προεξόφλησης	10 έτη
				Επιτόκιο προεξόφλησης	8,60%
Σύνολο	**€316.493.733**	**€ 329.749.910**			

20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	834.971	834.971
Προσθήκες	76.814	76.814
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	911.785	911.785
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	911.785	911.785
Προσθήκες	120.261	120.261
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.8)	5.135	5.135
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	1.037.181	1.037.181
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(654.104)	(654.104)
Αποσβέσεις	(71.962)	(71.962)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(726.066)	(726.066)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(726.066)	(726.066)
Αποσβέσεις	(74.800)	(74.800)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(800.866)	(800.866)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**185.719**	**185.719**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**236.315**	**236.315**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	834.471	834.471
Προσθήκες	76.814	76.814
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	911.285	911.285
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	911.285	911.285
Προσθήκες	120.261	120.261
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(63.829)	(63.829)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	967.717	967.717
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(654.104)	(654.104)
Αποσβέσεις	(71.962)	(71.962)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(726.066)	(726.066)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(726.066)	(726.066)
Αποσβέσεις	(74.800)	(74.800)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	44.321	44.321
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(756.545)	(756.545)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**185.219**	**185.219**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**211.172**	**211.172**

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

21. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες

Η κίνηση των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις αναλύεται παρακάτω

	Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	58.245.416	**34.720.416**
Εισφορά περιουσιακών στοιχείων	23.340.000	25.670.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	150.000	330.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(3.000.000)	-
Απόκτηση θυγατρικών	37.550.020	-
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	-	(2.475.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**116.285.436**	**58.245.416**

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές της Εταιρείας

					Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	43.532	43.532	Ελλάδα	Άμεση	75,00%	75,00%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.	1.518.630	1.368.630	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	91,85%
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	27.530.000	30.530.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	26.000.000	26.000.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Nefertia Investments Limited	2.778.254	2.778.254	Κύπρος	Άμεση	100,00%	100,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	33.970.020	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	3.580.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Armide Properties A.E.	4.820.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Asia Properties A.E.	4.420.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Azov Properties A.E.	4.830.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Cabrian Properties A.E.	4.450.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Philomel Properties A.E.	4.820.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Σύνολο	**118.760.436**	**60.720.416**				

Απομείωση αξίας επενδύσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη μεταγενέστερες συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν από τις Εταιρείες CNNP και CNSP εντός του 2018 διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των συμμετοχής της Εταιρείας στις εταιρείες CNNP και CNSP στις 31 Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 36, με βάση τις μετά φόρων ταμειακές ροές που δύναται να παράγουν οι εταιρείες.

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

Με βάση τη μελέτη απομείωσης, η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €2,5 εκ. (€2,0 εκ για την CNNP κα €0,5 εκ για την CNSP) στη λογιστική αξία των συμμετοχών της στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2017 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η κίνηση των συμμετοχών της Εταιρείας σε κοινοπραξίες αναλύεται παρακάτω (Σημ. 9)

	Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	23.000.000	23.000.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**23.000.000**	**23.000.000**

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές του Ομίλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες

					Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	23.000.000	23.000.000	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
	23.000.000	**23.000.000**				

22. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Απαιτήσεις (Σημ.24)	4.314.573	7.534.386	3.985.924	5.997.003
Δοσμένες εγγυήσεις	240.069	232.651	238.384	232.020
Σύνολο	**4.554.642**	**7.767.037**	**4.224.308**	**6.229.023**

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ύψους €4.314.573 και €7.543.386 αντίστοιχα αφορά πωλήσεις οικοπέδων (επενδύσεις σε ακίνητα), οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμες βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής τους.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν χορηγήσει εγγυήσεις για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και για την μίσθωση μεταφορικών μέσων.

23. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Εμπορεύματα	486.708	459.230	119.001	380.094
Έτοιμα προϊόντα	36.951	-	-	-
Αναλώσιμα υλικά	1.140.556	1.251.223	990.703	1.181.018
Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα	(37.705)	(38.110)	(37.705)	(37.705)
Σύνολο	**1.626.510**	**1.672.343**	**1.071.999**	**1.523.407**

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(38.110)**	**(37.705)**	(37.705)	**(37.705)**
Πρόσθετη πρόβλεψη στη χρήση	-	(405)	-	**-**
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	405	**-**	-	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(37.705)**	**(38.110)**	**(37.705)**	**(37.705)**

Δεν υφίστανται εμπράγματα ή άλλα βάρη επί των αποθεμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας

24. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές του Ομίλου και της Εταιρείας απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας	434.737	366.354	434.737	366.354
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	514.597	464.961	-	-
Απαιτήσεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	15.454.750	5.125.000	6.982.000	4.700.000
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων (Σημ.40)	185.168	70.748	105.108	301.211
Επιταγές εισπρακτέες	189.466	364.164	184.966	364.164
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση	425.794	320.969	425.122	320.969
Πελάτες επισφαλείς	448.285	446.405	448.285	446.405
Σύνολο	**17.652.797**	**7.158.601**	**8.580.218**	**6.499.103**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(888.597)	(923.718)	(873.407)	(922.245)
Σύνολο	**16.764.200**	**6.234.883**	**7.706.811**	**5.576.858**

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(923.718)**	**(922.245)**	**(922.245)**	**(922.245)**
Πρόσθετη πρόβλεψη χρήσης	(51.352)	(1.473)	(36.162)	-
Μη χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	86.473	-	85.000	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(888.597)**	**(923.718)**	**(873.407)**	**(922.245)**

Οι απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Σύνολο απαιτήσεων από πώληση ακινήτων	19.956.500	13.070.000	11.139.500	11.000.000
Μείον: προεξόφληση απαιτήσεων	(187.177)	(410.614)	(171.576)	(302.997)
	19.769.323	**12.659.386**	**10.967.924**	**10.697.003**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(15.454.750)	(5.125.000)	(6.982.000)	(4.700.000)
Μακροπρόθεσμό μέρος (Σημ.22)	**4.314.573**	**7.534.386**	**3.985.924**	**5.997.003**

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 του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	< 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	61 - 90 ημέρες	91 - 120 ημέρες	>120 ημέρες
2018	16.764.200	16.323.476	156.689	69.346	79.666	77.793	57.230
2017	6.234.883	6.124.335	57.994	6.319	37.083	-	9.152

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	< 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	61 - 90 ημέρες	91 - 120 ημέρες	>120 ημέρες
2018	7.706.811	7.440.248	73.890	64.531	74.063	-	54.079
2017	5.576.858	5.466.309	57.994	6.319	37.083	-	9.153

25. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.017.655	270.712	909.725	183.088
Προκαταβολές σε προμηθευτές	1.722.524	574.981	1.656.565	574.981
Προπληρωμένα έξοδα	471.495	280.945	460.687	276.577
Λοιπά	369.078	320.583	368.501	349.914
Σύνολο	**4.580.752**	**1.447.221**	**3.395.478**	**1.384.560**

26. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	15.684.503	20.692.448	15.684.503	20.692.448
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	22.074	9.669	22.074	9.669
Σύνολο	**15.706.577**	**20.702.117**	**15.706.577**	**20.702.117**

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**20.702.117**	**27.771.810**	20.702.117	**27.771.810**
Αγορές	1.090.000	2.120	1.090.000	2.120
Έσοδα από πωλήσεις	(5.947.657)	(7.072.001)	(5.947.657)	(7.072.001)
Κέρδη από πωλήσεις (Σημ.14)	-	78.349	-	78.349
Ζημίες από πωλήσεις (Σημ.14)	(54.382)	-	(54.382)	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(83.501)	(78.161)	(83.501)	(78.161)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**15.706.577**	**20.702.117**	**15.706.577**	**20.702.117**

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αποτελούνται από επενδύσεις σε μέσα χρηματαγοράς και βραχυπρόθεσμα εταιρικά ομόλογα υψηλών αποδόσεων που διαπραγματεύονται στην πρωτογενή και δευτερογενή αγορά.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

27. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Διαθέσιμα στο ταμείο	70.129	94.440	47.959	92.698
Διαθέσιμα σε τράπεζες	8.821.908	9.836.244	5.321.850	7.570.355
Σύνολο	**8.892.037**	**9.930.684**	**5.369.809**	**7.663.053**

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 2018 και 2017, ανήλθαν για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €86.663 και €117.197 και σε €64.389 και €116.812 αντίστοιχα, περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος (Σημείωση 14).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, ο Όμιλος και η Εταιρεία είχαν δεσμευμένες καταθέσεις που ανέρχονταν στο ποσό των €670.000 αντίστοιχα και σχετιζόταν με εγγυητική επιστολή που εκδόθηκε υπέρ πελάτη για την ορθή εκτέλεση των συμβατικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας το 2018, και για την εξασφάλιση των σχετικών προκαταβολών που δόθηκαν σε αυτήν. Η εγγυητική επιστολή έληξε στις 10 Μαΐου 2018 και έγινε άρση των σχετικών περιορισμών.

28. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 1η Ιανουαρίου 2017 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν €379.980.240. Στις 4.12.2017, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσής της, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού 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 €30,00 εκάστη.

Με την από 2 Νοεμβρίου 2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το συνολικό ποσό των €22.469.760 με την έκδοση 748.992 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €30,00 εκάστης μέσω (i) της εισφοράς των εταιρειών Πανόραμα, Navarino Bella Vista, και Αμπελώνες Ναβαρίνο και (ii) της καταβολής ποσού €25,14 σε μετρητά.

Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έλαβε χώρα στο πλαίσιο της εισφοράς των εταιρειών Πανόραμα, Navarino Bella Vista, και Αμπελώνες Ναβαρίνο στην Εταιρεία από τους μετόχους της Εταιρείας (αδέρφια Κωνσταντακόπουλου) με ανταλλαγή μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Κ.Ν. 2190/1920 και το άρθρο 53 Ν. 4172/2013,στο πλαίσιο των οποίων προβλέπεται αποτίμηση σε εύλογη αξία των εισφερόμενων εταιρειών από ορκωτούς ελεγκτές.

Η σχετική έκθεση αποτίμησης των ορκωτών καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 23.10.2018.

Σύμφωνα με την έκθεση αποτίμησης , οι ως άνω εταιρείες αποτιμήθηκαν στο συνολικό ποσό των 37.550.000 Ευρώ, ως εξής:

- Πανόραμα Α.Ε.: €26.922.000
- Navarino Bella Vista Α.Ε.: €7.048.000
- Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.: €3.580.000

Με βάση τα ανωτέρω και την προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε ως εξής:

- Κατά το ποσό των €16.109.992,06 λόγω της εισφοράς των μετοχών της Πανόραμα, ενώ η διαφορά μεταξύ της αποτίμησης της εύλογης αξίας των μετοχών της Πανόραμα και του ως άνω ποσού της αύξησης που αντιστοιχεί στις μετοχές αυτές ύψους €10.812.007,94 θα πιστωθεί ως αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.
- Κατά το ποσό των €4.217.488,45 λόγω της εισφοράς των μετοχών της Navarino Bella Vista Α.Ε. ενώ η διαφορά μεταξύ της αποτίμησης της εύλογης αξίας των μετοχών της Navarino Bella Vista Α.Ε. και του ως άνω ποσού της αύξησης που αντιστοιχεί στις μετοχές αυτές ύψους €2.830.511,15 θα πιστωθεί ως αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.
- Κατά το ποσό των €2.142.254,35 λόγω της εισφοράς των μετοχών της Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε., ενώ η διαφορά μεταξύ της αποτίμησης της εύλογης αξίας των μετοχών της Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε. και του ως άνω ποσού της αύξησης που αντιστοιχεί στις μετοχές αυτές ύψους €1.437.745,65 θα πιστωθεί ως αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

Επιπλέον για λόγους στρογγυλοποίησης το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί κατά το ποσό των € 25,14 με κατάθεση μετρητών από τους ως άνω μετόχους.

Με βάση τα ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των €22.469.735 βάσει της εισφοράς των ως άνω μετοχών (εισφορά σε είδος – ανταλλαγή τίτλων κατά το άρθρο 53 Ν. 4172/2013) και κατά το ποσό των €25,14 σε μετρητά λόγω στρογγυλοποίησης, ήτοι κατά το συνολικό ποσό των €22.469.760 με την έκδοση συνολικά 748.992 νέων μετοχών της Εταιρείας ονομαστικής αξίας €30 εκάστης, ενώ ποσό €15.080.265 θα πιστωθεί στο αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

Στις 19 Δεκεμβρίου 2018 η εταιρεία Πανόραμα απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της «Navarino Bella Vista» από την Εταιρεία με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920. με το τίμημα της εξαγοράς να διακανονίζετε με μετοχές. Η Πανόραμα πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και οι μετοχές από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου δόθηκαν σαν αντάλλαγμα στο προηγούμενο μέτοχο της «Navarino Bella Vista», ΤΕΜΕΣ, για την εξαγορά του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της «Navarino Bella Vista».

Μετά τα ανωτέρω το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε τετρακόσια δεκαεπτά εκατομμύρια τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες Ευρώ (€417.450.000), διαιρούμενο σε δεκατρία εκατομμύρια εννιακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες (13.915.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα ευρώ (€30,00) Ευρώ εκάστη.

Η κίνηση του μετοχικού κεφαλαίου του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	12.666.008	379.980.240	379.980.240
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	500.000	15.000.000	15.000.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**13.166.008**	**394.980.240**	**394.980.240**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	13.166.008	394.980.240	394.980.240
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	748.992	22.469.760	22.469.760
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**

29. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Τακτικό αποθεματικό	20.540	17.114	758	758
Εισφορές μετόχων	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά νόμων	18.595.917	18.595.917	18.595.917	18.595.917
Σύνολο	**46.251.057**	**46.247.631**	**46.231.275**	**46.231.275**

Η κίνηση των αποθεματικών του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Εισφορές μετόχων	Αποθεματικά νόμων	Έκτακτα αποθεματικά	Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2017	**11.233**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.241.750**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	5.881	-	-	-	-	5.881
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**17.114**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.247.631**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	3.426	-	-	-	-	3.426
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**20.540**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.251.057**

Η κίνηση των αποθεματικών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Εισφορές μετόχων	Αποθεματικά νόμων	Έκτακτα αποθεματικά	Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2017	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**

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: 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. 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.

30. Μερίσματα

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 και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την παράγραφο 1, του άρθρου 44α, του Νόμου 2190/1920 περί Ανωνύμων Εταιρειών, απαγορεύεται η διανομή μερίσματος στους μετόχους εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, προσαυξημένου με τα αποθεματικά για τα οποία η διανομή τους απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό.

Δεν καταβλήθηκαν ή προτάθηκαν για διανομή μερίσματα για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

31. Μακροπρόθεσμα δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ομολογιακό δάνειο Α	26/06/2024	24.805.899	26.873.059	24.805.899	26.873.059
Ομολογιακό δάνειο Β	26/06/2024	3.392.405	3.675.105	-	3.675.105
Ομολογιακό δάνειο Γ	24/07/2024	24.766.551	26.830.431	24.766.551	26.830.431
Ομολογιακό δάνειο Δ	17/03/2026	59.598.085	65.872.994	59.598.085	65.872.994
Ομολογιακό δάνειο Ε	01/03/2018	4.937.955	3.336.208	4.937.955	3.336.208
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		**117.500.895**	**126.587.797**	**114.108.490**	**126.587.797**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(14.418.846)	(12.817.104)	(14.136.146)	(12.817.104)
Μακροπρόθεσμο μέρος		**103.082.049**	**113.770.693**	**99.972.344**	**113.770.693**

(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 2018 και 2017 ανερχόταν σε €24.805.899 και €26.873.059 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 2018 και 2017 ανερχόταν σε €3.392.405 και € 3.675.105 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 2018 και 2017 ανερχόταν σε €24.766.551 και €26.830.431 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 2018 και 2017 ανερχόταν σε €59.598.085 και €65.872.994 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.

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 2018 και 2017 ανερχόταν σε €4.937.955 και €3.336.208 αντίστοιχα.

Στις 28 Μαρτίου 2019 υπογράφηκε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Ελλάδας και Alpha Bank London για την κάλυψη της κατασκευής γηπέδου γκολφ Bay («The Bay Course») 18 οπών στην ΠΟΤΑ ΠΥΛΟΥ Ν. Μεσσηνίας με ημερομηνία λήξης 15/12/2025. Η Επένδυση έχει εγκριθεί από το ΥΠΕΘΟ με αριθμό 32541/ΥΠΕ/4/00522 του Ν. 3299/04. Επίσης την ίδια ημερομηνία υπογράφηκε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου ποσού €4.160.380 μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Ελλάδας και Alpha Bank London για την ίδια επένδυση.

(ζ) Ομολογιακό δάνειο Ζ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη μελλοντική χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €19.000.000 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση τμήματος του συνολικού προϋπολογισμού για το Navarino Bay Hotel στην περιοχή 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. 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. 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 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, 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. 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, 2018 και 2017, 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 2018 και 2017, ήταν περίπου 1,00% και 1,00% αντίστοιχα.

Τα έξοδα τόκων των μακροπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ανήλθαν σε €1.253.969 και €1.261.246 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 14).

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Μέχρι 1 έτος	14.418.846	12.817.104	14.136.146	12.817.104
Μεταξύ 2 και 5 ετών	37.923.584	37.923.584	36.792.786	37.923.584
Πάνω από 5 έτη	65.158.465	75.847.109	63.179.558	75.847.109
	117.500.895	**126.587.797**	**114.108.490**	**126.587.797**

32. Βραχυπροθέσμα δάνεια

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διατηρούν βραχυπρόθεσμο δανεισμό με ετήσια σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Όριο χρηματοδότησης	26.392.448	26.392.448	26.392.448	26.392.448
Μη χρησιμοποιημένο ποσό	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)
Σύνολο	**-**	**-**	**-**	**-**

Τα έξοδα τόκων των βραχυπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ανήλθαν σε €0 και €129.523 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 14).

33. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	121.582	105.893	101.582	105.893
Σύνολο	**121.582**	**105.893**	**101.582**	**105.893**

34. Προβλέψεις

Η πρόβλεψη του Ομίλου και της Εταιρείας για αξιώσεις και επιδικίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ύψους €1.178.000 και €1.634.000 περιλαμβάνει ποσό €1.178.000, το οποίο σχετίζεται με αίτημα του Ομίλου και της Εταιρείας 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. Το ποσό των €456.000 καταβλήθηκε στο Ελληνικό Δημόσιο εντός της διαχειριστικής χρήσης 2018.

Η κίνηση των προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Νομικές αξιώσεις & επιδικίες	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	1.448.000,00	1.448.000,00
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	186.000,00	186.000,00
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**1.634.000,00**	**1.634.000,00**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	1.634.000,00	1.634.000,00
Χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις χρήσεως	(456.000,00)	(456.000,00)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**

35. Αναβαλλόμενο έσοδο

Η κίνηση του αναβαλλόμενου εσόδου του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Αναβαλλόμενο έσοδο	5.679.047	6.112.064	5.679.047	6.112.064
Αναγνωρισμένο έσοδο χρήσης (Σημ.13)	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Σύνολο	**5.246.030**	**5.679.047**	**5.246.030**	**5.679.047**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.813.013	5.246.030	4.813.013	5.246.030
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	433.017	433.017	433.017	433.017
Σύνολο	**5.246.030**	**5.679.047**	**5.246.030**	**5.679.047**

Στις 8 Φεβρουαρίου 2016, ο Όμιλος και η Εταιρεία σύναψαν 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 χρηματοοικονομικής θέσης και κατατάσσεται αντίστοιχα στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το αναπόσβεστο αναβαλλόμενο έσοδο την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ανήλθε σε €5.246.030 και €5.679.047, αντίστοιχα. Η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ανήλθε σε €433.017 και €433.017, αντίστοιχα και έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων για τα αντίστοιχα έτη.

36. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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 και η Εταιρεία δε χρηματοδοτεί τα προγράμματα αυτά. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν στα αποτελέσματα τις 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 και της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεων λόγω συνταξιοδότησης. Οι λεπτομέρειες και οι κυριότερες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης την 31 Δεκεμβρίου 2018, και 2017, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υποχρεώσεις κατάστασης οικονομικής θέσης για:				
Συνταξιοδοτικές παροχές	**1.192.228**	**1.199.704**	**1.120.894**	**1.186.858**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος του Ομίλου και της Εταιρείας είναι τα παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης	**1/1/2018-31/12/2018**	**1/1/2017-31/12/2017**	**1/1/2018-31/12/2018**	**1/1/2017-31/12/2017**
Κόστος υπηρεσίας	78.236	63.520	77.051	62.317
Χρηματοοικονομικό κόστος	20.395	16.822	20.177	16.595
Κανονική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**98.631**	**80.342**	**97.228**	**78.912**
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	16.677	71.480	16.677	69.474
Συνολική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**115.308**	**151.822**	**113.905**	**148.386**

Η μεταβολή της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**1.199.704**	**933.912**	**1.186.858**	**921.959**
Κόστος υπηρεσίας	78.236	63.520	77.051	62.317
Χρηματοοικονομικό κόστος	20.395	16.822	20.177	16.595
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(37.144)	(135.623)	(37.144)	(130.723)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	16.677	71.480	16.677	69.474
Απόκτηση θυγατρικών	62.238	-	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	(147.878)	249.593	(142.725)	247.236
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**1.192.228**	**1.199.704**	**1.120.894**	**1.186.858**

Οι βασικές αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για σκοπούς υπολογισμού της υποχρέωσης είναι οι εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,60%	1,70%	1,60%	1,70%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή	2,00%	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 2018 και 2017 για τον Όμιλο ανέρχεται σε €16.677 και € 71.480 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €16.677 και € 69.474, αντίστοιχα. Τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στην αναλογιστική μελέτη του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2018 και 2017, εμφανίζεται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Επιτόκιο προεξόφλησης	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
0,5% αύξηση	(103.273)	(99.832)	(100.218)	(99.832)
0,5% μείωση	116.737	112.039	113.293	112.039

	Όμιλος		Εταιρεία	
Μελλοντική μεταβολή μισθοδοσίας	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
0,5% αύξηση	115.648	109.336	112.236	109.336
0,5% μείωση	(103.369)	(98.522)	(100.311)	(98.522)

Οι αναμενόμενες μελλοντικές πληρωμές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Κατά τη διάρκεια των επόμενων 12 μηνών	42.969	-	-	-
Εντός 1 έως 5 ετών	119.322	101.417	119.022	101.417
Εντός 5 έως 10 ετών	271.315	131.380	265.270	131.380
Άνω των 10 ετών	3.790.045	1.653.214	3.631.884	1.653.214
Συνολικές αναμενόμενες πληρωμές	**4.223.651**	**1.886.011**	**4.016.176**	**1.886.011**

37. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προμηθευτές εσωτερικού	3.172.062	1.430.192	2.777.638	1.407.532
Προμηθευτές εξωτερικού	884.877	609.008	804.416	592.444
Προμηθευτές παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.832.895	453.822	2.221.602	199.924
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.39)	13.053	140.363	162.959	197.336
Επιταγές πληρωτέες	665.281	-	665.281	-
Σύνολο	**8.568.168**	**2.633.385**	**6.631.896**	**2.397.236**

Η αύξηση στα υπόλοιπα των προμηθευτών και των προμηθευτών παγίων περιουσιακών στοιχείων οφείλεται στην έναρξη των έργων κατασκευής Navarino Bay και Golf Club για την Εταιρεία καθώς και την ενοποίηση της θυγατρικής εταιρείας Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.

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

38. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Φόροι τέλη	768.207	569.988	677.484	565.110
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	867.997	763.341	837.780	756.412
Προκαταβολές πελατών	1.678.489	1.330.523	1.678.489	1.310.523
Πιστωτές διάφοροι	4.406.454	519.805	83.816	849.667
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	86	-	-	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	212.069	232.795	212.069	232.796
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	3.186.985	1.911.847	2.160.704	1.847.093
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.39)	1.295	-	140.000	-
Λοιπές υποχρεώσεις	57.362	-	33.847	-
Σύνολο	**11.178.944**	**5.328.299**	**5.824.189**	**5.561.601**

Οι λοιποί πιστωτές του Ομίλου την 31 Ιανουαρίου 2018, περιλαμβάνουν ποσό €4.300.000, το οποίο προκαταβλήθηκε από μελλοντικούς μετόχους της θυγατρικής εταιρείας Πανόραμα για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

39. Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

		31.12.2018	**31.12.2017**
α.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων, χωρητικότητας 321 δωματίων και συνεδριακού κέντρου στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού		-
β.	Κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο, στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού		-
γ.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων χωρητικότητας 1.114 δωματίων και κέντρο SPA στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού		-
	Συγχώνευση κρατικών επιχορηγήσεων που αναφέρονται στα στοιχεία α), β) και γ) ανωτέρω.	70.598.175	73.061.087
δ.	Κατασκευή γηπέδου γκολφ και των σχετικών κτιριακών εγκαταστάσεων, εξοπλισμού και υποδομών στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου	4.467.242	4.600.984
ε.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 119 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Bay)	2.566.000	2.566.000
στ.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 570 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Waterfrond)	3.072.384	3.072.384
	Σύνολο	**80.703.801**	**83.300.455**

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 Δεκεμβρίου 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 2020. 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 συνολικού εισοδήματος 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 συνολικού εισοδήματος 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 του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	83.300.455	98.103.799	83.300.455	98.103.799
Επιστροφή επιχορήγησης	-	(14.386.130)	-	(14.386.130)
Αποσβέσεις χρήσης (Σημ.13)	(2.596.654)	(2.485.835)	(2.596.654)	(2.485.835)
Αντιλογισμός αποσβέσεων (Σημ.13)	-	2.068.621	-	2.068.621
Επιχορηγήσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	-	-	(7.799.852)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**80.703.801**	**83.300.455**	**72.903.949**	**83.300.455**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.174.558	2.175.538	1.946.020	2.175.538
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	78.529.243	81.124.917	70.957.929	81.124.917
Σύνολο	**80.703.801**	**83.300.455**	**72.903.949**	**83.300.455**

40. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2017	
	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από
Μέτοχοι	-	54.159	-	53.211	-	54.159	-	53.211
Costa Mare Shipping Services S.A.	-	56.655			-	-	-	-
Faliro House Production S.A.	-	14.196	-	141	-	11.319	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	11.713	50.366	50.369	12.405	11.713	39.630	50.369	-
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	75.560	-	67.957	3.357	75.560	-
Γεω Ελλάς Α.Ε.	-	-	-	4.873	-	-	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	1.295	-	-	-	-	-	-	-
Κυνηγός Α.Ε.	-	74	-	25	-	-	-	-
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	1.340	9.718	14.434	93	1.340	-	14.434	-
Armide Properties S.A.	-	-			20.000	-	-	-
Asia Properties S.A	-	-			20.000	-	-	-
Azov Properties S.A	-	-			30.000	-	-	-
Cabrian Properties S.A	-	-			50.000	-	-	-
Philomel Properties S.A	-	-			20.000	-	-	-
Costa Navarino North Properties	-	-	-	-	-	-	-	248.000
Costa Navarino South Properties	-	-	-	-	-	-	330.000	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	81.949	-	56.973	-
Σύνολο	**14.348**	**185.168**	**140.363**	**70.748**	**302.959**	**108.465**	**527.336**	**301.211**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ανήλθαν σε €185.168 και €70.748, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 24).

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ανήλθαν σε €14.348 και €140.363, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 37 και 38).

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ανήλθαν σε €108.465 και €301.211, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 24).

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ανήλθαν σε €302.959 και €527.336, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 37 και 38).

Οι αγορές από και οι υπηρεσίες του Ομίλου και της Εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος				Εταιρεία			
	1/1/2018 - 31/12/2018		1/1/2017 - 31/12/2017		1/1/2018 - 31/12/2018		1/1/2017 - 31/12/2017	
	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις/ υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις/ υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις/ υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις/ υπηρεσίες προς
Μέτοχοι	-	291.156	-	159.324	-	291.156	-	159.324
Costa Mare Shipping Co S.A..	-	92.117	-	19.761	-	37.841	-	19.761
Faliro House Production A.E.	-	256.539	-	195.870	-	243.265	-	195.259
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	118.306	126.686	122.546	111.907	116.206	89.238	119.996	60.914
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	186.244	-	193.191	3.240	186.244	-
Navarino Bella Vista A.E.	-	-		-	113.641	-	-	
Γεω Ελλάς Α.Ε.	-	1.257	-	4.134	-	-	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	150.150	2.000	139.126	-	126.540	2.000	126.540	-
Κυνηγός Α.Ε.	158.900	4.608	-	1.397	-	2.448	-	-
Πανόραμα	-	-	-	291.900	-	16.482	-	291.900
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	30.595	28.757	21.933	2.650	30.424	-	21.933	-
Costa Navarino North Properties	-	-	-	-	-	200.000	-	200.000
Costa Navarino South Properties	-	-	-	-	-	115.600	-	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	170.950	-	141.890	-
Σύνολο	**457.951**	**803.120**	**469.849**	**786.943**	**750.952**	**1.001.270**	**596.603**	**927.158**

Μέτοχοι: Οι υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στους μετόχους της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο.

Κοστατέρα Ανώνυμος Τουριστική Οικοδομική και Εμπορική Εταιρεία Α.Ε. (" Κοστατέρα "): Η Κοστατέρα είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου. Οι υπηρεσίες που προσφέρει η εταιρεία για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αφορούν την ενοικίαση των κεντρικών γραφείων στον Όμιλο και στην Εταιρεία.

Ανώνυμη Τουριστική – Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Navarino Bella Vista A.E. ("Navarino Bella Vista"): Η εταιρεία Navarino Bella Vista είναι έμμεσα θυγατρική. Οι πωλήσεις προς την Navarino Bella Vista για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αφορούν την πώληση οικοπέδων από την Εταιρεία.

Faliro House Productions S.A. ("Faliro House Productions"): Η εταιρεία Faliro House Productions είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τον κ. Χρήστο Κωνσταντακόπουλο. Οι υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί προς την Faliro House Productions S.A. για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Κυνηγός Τουριστική – Γεωργική Κατασκευαστική Α.Ε. ("Κυνηγός"): Η εταιρεία Κυνηγός είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου. Τεχνικές και διαχειριστικές υπηρεσίες παρασχέθηκαν προς την Κυνηγός από τον Όμιλο και την Εταιρεία για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε. (" Αεροπορία Αιγαίου"): Η εταιρεία Αεροπορία Αιγαίου είναι συνδεδεμένη με το Όμιλο και 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 2018 και 2017, αφορούν σε συμβατικές συμφωνίες για προγραμματισμένες πτήσεις από και προς το αεροδρόμιο Καλαμάτας. Το έσοδο από την Αεροπορία Αιγαίου για τις χρήσεις 2018 και 2017, αφορά υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. ("Ιονική"): Η Ιονική λειτουργεί το Hilton Athens και είναι κοινοπραξία όπως αναφέρθηκε στη Σημείωση 7, 9 και 46. Οι υπηρεσίες από την Ιονική για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αφορούν σε υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής που παρέχονται στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Τα έσοδα από τη Ιονική για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αφορούν την πώληση προϊόντων από τον Όμιλο και την Εταιρεία.

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 2018 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 2018 και 2017, αφορούν υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία, καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Μισθοί, αμοιβές και άλλες παροχές προς τα μέλη του Δ.Σ. και τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	182.808	115.622	170.808	103.622
Μισθοί και αποζημιώσεις για στελέχη και διευθυντές (περιλαμβάνονται τα μέλη του Δ.Σ. με στελεχιακή θέση	2.341.950	2.221.998	2.341.950	2.221.998
Ασφαλιστικές εισφορές μελών Δ.Σ. στελεχών και διευθυντών	186.792	190.977	186.792	190.977
Αμοιβές σε είδος και λοιπές πληρωμές σε μέλη του Δ.Σ. στελέχη και διευθυντές	15.856	40.161	15.856	40.161
Σύνολο	**2.727.406**	**2.568.758**	**2.715.406**	**2.556.758**

Προβλέψεις για τα μέλη του ΔΣ, για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	284.949	289.550	284.949	289.550
Πρόβλεψη μη λειφθήσας άδειας	204.670	135.574	204.670	135.574
Σύνολο	**489.619**	**425.124**	**489.619**	**425.124**

Το κόστος μισθοδοσίας για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας (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 2018 και 2017, ανέρχονται σε €153.578 και €372.085 αντίστοιχα. Επιπλέον, δεδουλευμένες και άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκέμβρη 2018 και 2017, περιλαμβάνουν μερίσματα πληρωτέα αξίας €4.840 και €4.986 σε μέτοχο μη ελέγχουσας συμμετοχής και σε διευθυντικό στέλεχος μίας εκ των θυγατρικών της Εταιρείας.

41. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Αντιδικίες και Διεκδικήσεις: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εμπλέκονται 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 και της Εταιρείας εκτιμούν ότι το αποτέλεσμα αυτών των νομικών υποθέσεων δε θα έχουν 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 και την Εταιρεία, υπέρ τρίτων και από τρίτους την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων (Σημ.26)	-	670.000	-	670.000
Εγγυήσεις υπέρ τρίτων	56.584	59.810	56.584	59.810
Εγγυήσεις υπέρ Ελληνικού Δημοσίου (Σημ.38)	6.202.478	6.202.478	6.202.478	6.202.478
Σύνολο	**6.259.062**	**6.932.288**	**6.259.062**	**6.932.288**

	Όμιλος		Εταιρεία	
Ληφθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων	5.140.199	455.999	3.628.559	455.999
Σύνολο	**5.140.199**	**455.999**	**3.628.559**	**455.999**

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις - Ως εκμισθωτής:
Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν 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 του Ομίλου που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ανήλθαν σε €1.425.557 και €1.224.813, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μισθώματα της Εταιρείας που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ανήλθαν σε €1.188.890 και €1.224.813, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μελλοντικά ελάχιστα απαιτητά μισθώματα από μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Έως 1 έτος	641.057	499.442	403.335	263.990
Από 2-5 έτη	1.218.368	1.253.135	260.341	295.107
Περισσότερα από 5 έτη	333.370	572.712	-	-
Σύνολο	**2.192.795**	**2.325.289**	**663.676**	**559.097**

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Ως μισθωτής:
Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν 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 2018 και 2017, έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Έως 1 έτος	441.428	337.205	392.199	321.343
Από 2-5 έτη	825.472	294.629	788.112	291.671
Περισσότερα από 5 έτη	296.640	-	296.640	-
Σύνολο	**1.563.540**	**631.834**	**1.476.951**	**613.014**

Λειτουργικές δεσμεύσεις:
Οι λειτουργικές δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ανέρχονται σε €1.327.413 και €917.602 αντίστοιχα. Οι λειτουργικές δεσμεύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται σε €1.278.713 και €639.702 αντίστοιχα.

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:
Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2018 και 2017 ανέρχονταν σε €31.450.072 και €4.227.192 αντίστοιχα. Από τις κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις του Ομίλου ποσό €22 εκατομμυρίων αφορά σύμβαση της θυγατρικής εταιρείας Πανόραμα για κατασκευή γηπέδου Γκολφ. Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2018 και 2017 ανέρχονταν σε €9.416.778 και €4.227.192 αντίστοιχα.

42. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί κίνδυνοι της αγοράς για τον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν το πιστωτικό κίνδυνο, το συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας, καθώς και τον κίνδυνο των επιτοκίων. Η συνολική διαχείριση των κινδύνων από τη διοίκηση επικεντρώνεται στην μεταβλητότητα των χρηματαγορών και αναζητά μεθόδους για την ελαχιστοποίηση πιθανών αντίθετων επιδράσεων στις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν 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 τεθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία έχουν ως εξής:
- Εκτίμηση του κινδύνου που συνδέεται με δραστηριότητες και λειτουργίες του Ομίλου και της Εταιρείας,
- 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 και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης των ταμειακών διαθεσίμων και βραχυπρόθεσμων καταθέσεων, 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 και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής 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 και στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους αντισυμβαλλόμενους την 31 Δεκεμβρίου 2018, σε σχέση με κάθε κατηγορία αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής 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 και της Εταιρείας σε συναλλαγματικό κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένες.

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

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Μεταβολή επιτοκίων	Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)	Μεταβολή επιτοκίων	Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(515.000)	50	(569.000)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	515.000	(50)	569.000

Παράγωγα
Προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος επιτοκίων, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν 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 2018 και 2017 ανήλθαν σε €1.063.070 και €659.406 αντίστοιχα και έχουν συμπεριληφθεί στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 14). Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων εκτιμάται ότι θα είναι αποτελεσματικές, ενώ η συνολική μεταβολή στην εύλογη αξία τους ανέρχεται σε ζημιά €1.175.416 και συμπεριλαμβάνεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

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 και η Εταιρεία ενεργά διαχειρίζονται τον κίνδυνο ρευστότητας για την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης προκειμένου να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται 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 2018 και 2017, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2018	Έως 1 χρόνο	Από 1 έως 2 χρόνια	Από 3 έως 5 χρόνια	Πάνω από 5 χρόνια	Σύνολο
Δάνεια	15.578.108	10.518.324	31.084.977	66.256.731	123.438.140
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	17.136.644	-	-	-	17.136.644
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	506.800	462.889	1.120.515	403.264	2.493.468
Σύνολο	**33.221.552**	**10.981.213**	**32.205.492**	**66.659.995**	**143.068.252**

31 Δεκεμβρίου 2017	Έως 1 χρόνο	Από 1 έως 2 χρόνια	Από 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 λοιπές υποχρεώσεις	5.864.975	-	-	-	5.864.975
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	601.334	510.856	1.266.498	745.369	3.124.057
Σύνολο	**20.511.306**	**11.107.834**	**32.603.727**	**78.516.386**	**142.739.253**

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για την Εταιρεία τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2018	Έως 1 χρόνο	Από 1 έως 2 χρόνια	Από 3 έως 5 χρόνια	Πάνω από 5 χρόνια	Σύνολο
Δάνεια	15.578.108	10.518.324	31.084.977	66.256.731	123.438.140
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	10.022.057	-	-	-	10.022.057
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	506.800	462.889	1.120.515	403.264	2.493.468
Σύνολο	**26.106.965**	**10.981.213**	**32.205.492**	**66.659.995**	**135.953.665**

31 Δεκεμβρίου 2017	Έως 1 χρόνο	Από 1 έως 2 χρόνια	Από 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 λοιπές υποχρεώσεις	5.896.137	-	-	-	5.896.137
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	601.334	510.856	1.266.498	745.369	3.124.057
Σύνολο	**20.542.468**	**11.107.834**	**32.603.727**	**78.516.386**	**142.770.415**

Οι ως άνω αναλύσεις περιλαμβάνουν και το δάνειο του κλάδου του γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ.

43. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τον Όμιλο για τις διαχειριστικές χρήσεις 2018 και 2017 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2018	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2018
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	113.770.693	1.601.748	(12.290.392)	103.082.049
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.817.104	(10.688.650)	12.290.392	14.418.846
Μερίσματα πληρωτέα	-	(5.694)	5.694	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**126.587.797**	**(9.092.596)**	**5.694**	**117.500.895**

	1 Ιανουαρίου 2017	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2017
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	123.251.583	-	(9.480.890)	113.770.693
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.817.104	(9.480.890)	9.480.890	12.817.104
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Μερίσματα πληρωτέα	-	(9.778)	9.778	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**141.068.687**	**(14.490.668)**	**9.778**	**126.587.797**

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την Εταιρεία για τις διαχειριστικές χρήσεις 2018 και 2017 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2018	Ταμειακές ροές	Αναταξινόμηση ως μέρος της ομάδας εκποίησης	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2018
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	113.770.693	1.601.748	(3.109.705)	(12.290.392)	99.972.344
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.817.104	(10.688.650)	(282.700)	12.290.392	14.136.146
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**126.587.797**	**(9.086.902)**	**(3.392.405)**	**-**	**114.108.490**

	1 Ιανουαρίου 2017	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2017
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	123.251.583	-	(9.480.890)	113.770.693
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.817.104	(9.480.890)	9.480.890	12.817.104
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**141.068.687**	**(14.480.890)**	**-**	**126.587.797**

Η στήλη «Λοιπά» περιλαμβάνει την επίδραση της αναταξινόμησης του μη κυκλοφορούντος μέρους των τοκοφόρων δανείων στο κυκλοφορούν μέρος λόγω χρονικής επίδρασης.

44. Χρηματοοικονομικά μέσα

Η σύγκριση της εύλογης αξίας με τη λογιστική αξία όπως αυτή παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 έχει ως εξής:

Όμιλος

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2018	2017	2018	2017
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	-	191.256	-	191.256
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	15.706.577	20.702.117	15.706.577	20.702.117
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	8.892.037	9.930.684	8.892.037	9.930.684
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	103.082.049	113.770.693	103.082.049	113.770.693
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14.418.846	12.817.104	14.418.846	12.817.104

Εταιρεία

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	-	191.255	-	191.255
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	15.706.577	20.702.117	15.706.577	20.702.117
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	5.369.809	7.663.053	5.369.809	7.663.053
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	99.972.344	113.770.693	99.972.344	113.770.693
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14.136.146	12.817.104	14.136.146	12.817.104

45. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν πρότεινε μέρισμα για την χρήση 2018 (2017: €0) γεγονός το οποίο αναμένεται να επικυρωθεί στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

46. Μεταγενέστερα γεγονότα

Στις 15 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε συμμετοχή με ποσοστό 25% στη εταιρείας "Discover Greek Culture Τουριστική Ανώνυμη Εταιρεία" η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία κατείχε το 100% των μετοχών της θυγατρικής ΠΑΝΟΡΑΜΑ. Στις 19 Φεβρουαρίου 2019 στο πλαίσιο της υλοποίησης των υπό εξέλιξη και σχεδιαζόμενων επενδύσεων του Ομίλου και βάσει της συμφωνίας πλαίσιο που έχει συνάψει από 26 Ιουλίου 2018 η Εταιρεία με την εταιρεία «ConsilTech A.S.», η θυγατρική εταιρεία ΠΑΝΟΡΑΜΑ αύξησε το μετοχικό κεφάλαιο με είσοδο ως νέου μετόχου την εταιρεία Consiltech A.S. με συνέπεια η τελευταία να καταστεί μέτοχος της εταιρείας Πανόραμα σε ποσοστό 50%.

Στις 22 Μαρτίου 2019 ιδρύθηκε η εταιρεία Athens Beach Club A.E 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Στην Athens Beach Club A.E, κατακυρώθηκε η υπομίσθωση των τριών τμημάτων (Ζώνες 1, 2 και 3) της έκτασης της Ακτής Β΄ Βούλας, έπειτα από την ολοκλήρωση της πλειοδοτικής δημοπρασίας του Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Στις 28 Μαρτίου 2019 υπογράφηκε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Ελλάδας και Alpha Bank London για την κάλυψη της κατασκευής γηπέδου γκολφ Bay («The Bay Course») 18 οπών στην ΠΟΤΑ ΠΥΛΟΥ Ν. Μεσσηνίας με ημερομηνία λήξης 15 Δεκεμβρίου 2025. Η Επένδυση έχει εγκριθεί από το ΥΠΕΘΟ με αριθμό 32541/ΥΠΕ/4/00522 του Ν. 3299/04. Επίσης την ίδια ημερομηνία υπογράφηκε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου ποσού €4.160.380 μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Ελλάδας και Alpha Bank London για την ίδια επένδυση.

Στις 18 Απριλίου 2019 ιδρύθηκε η εταιρεία ONUKI A.E. Υπηρεσίες Εστίασης, με συμμετοχή της Εταιρείας κατά 55% στο μετοχικό κεφάλαιο με σκοπό την εκμετάλλευση εστιατορίων.

Τον Μάιο του 2019 ελήφθησαν όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και ολοκληρώθηκε η διαδικασία μεταβίβασης ποσοστού 50% που κατείχε η D Hospitality B.V στην Ιονική. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας των έλεγχο κατέχοντας πλέον το 51% της Ιονικής.

Στις 9η Ιουλίου 2019 ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% της θυγατρικής Εταιρείας με την επωνυμία «CABRIAN PROPERTIES ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ¨.

Την 31η Ιουλίου 2019 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1808127 η υπ' αριθμόν 4859/31-7/2019 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών με την οποία δόθηκε η άδεια σύστασης της Α.Ε. με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία προήλθε από απόσχιση κλάδου γκόλφ Ρωμανού (Dunes Golf) με εισφορά της Εταιρείας με την επωνυμία « ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.Δ.1297/1972, βάσει Ισολογισμού μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2018 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ Αριθ.Πρωτ.8146-1/8/2019). Στις 16 Αυγούστου 2019 ολοκληρώθηκε η πώληση του 50% της νεοσυσταθέισας εταιρείας με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από την Τ.Ε.ΜΕΣ ΑΕ προς την θυγατρική Εταιρεία ΠΑΝΟΡΑΜΑ Α.Ε (Σημείωση 15).