ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες : Ε. Παπαλέξη
Τηλέφωνα : 210 3382133
E-mail: epapalexi@acci.gr

Αθήνα, 20/09/2019
Αριθ. Πρωτ.: 527068

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **02/09/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1864548,** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές) για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**», τον διακριτικό τίτλο «**ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **007172801000,** η οποία είχε ΑΡ.ΜΑΕ. **61722/001/Β/06/0518.**

«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 της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2015)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ **Σελίδα**

I. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου **3**

II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **5**

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **7**
- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος **8**
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων **9**
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών **10**

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **11**

V. Μετάβαση στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς **29**

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψιν σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε», (εφεξής η «Εταιρεία») για τη χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της **«**ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.»Ε, έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και αναφέρεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2015 και της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναλύοντας τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, βάσει των Δ.Π.Χ.Α., της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015, αναφέρουμε τα εξής:

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2015

Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2015 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 887.065 ενώ για το 2014 ανήλθαν σε Κέρδη Ευρώ 4.010.383, καθώς επηρεάστηκαν κατά κύριο λόγο από τις αποτιμήσεις σε τρέχουσες αξίες του ακινήτου της Εταιρείας.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2015 ανήλθε σε Ευρώ 4.625.649, ενώ στο τέλος του 2014 σε Ευρώ 4.413.044. Επιπλέον στις 31/12/2015, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των Ευρώ 110.000 από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου ποσού Ευρώ 40.000, που συνήφθη μεταξύ της εταιρείας και της Single Purpose Vehicle 10 Ltd στις 19.12.2007 και από κεφαλαιοποίηση μέρους του ως άνω προαναφερόμενου Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου ποσού Ευρώ 70.000. Ως αποτέλεσμα, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε σε Ευρώ 857.000 με την έκδοση 11.000 μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 10.

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών εισροών της Εταιρείας για τη χρήση 2015 είναι αρνητική κατά Ευρώ 14.633, ενώ για τη χρήση 2014 ήταν αρνητική κατά Ευρώ 44.464.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας ανήλθε σε 0,55 το 2015, ενώ για το 2014 ανήλθε σε 0,49. Ο δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων ανήλθε σε (0,19) το 2015 και σε 0,91 το 2014.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον κίνδυνο αγοράς από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών της αγαθών, στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω της ευάλωτης κατάστασης της Ελληνικής Οικονομίας και της έκθεσης της Εταιρείας στο δανεισμό από τη μητρική της Εταιρεία μέσω ομολογιακού δανείου, αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Για το 2016, προβλέπεται η συνέχιση του επενδυτικού σχεδιασμού της Εταιρείας, σχετικά με το χτίσιμο πολυτελούς ξενοδοχείου και κατοικιών στην περιοχή του Βρόσκοπου Κέας καθώς και η περαιτέρω κατάρτιση φακέλων στην πολεοδομία για την αδειοδότηση της υφιστάμενης γης της Εταιρείας.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν κατέχει συνάλλαγμα. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στην Σημείωση 15 επί των Οικονομικών Καταστάσεων και έχουν γίνει με όρους αγοράς.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 20 Ιουλίου 2016

Ο ΑΝΤΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΑΛΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ

II. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

"ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» που αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος , μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2010 έως 2015. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

2. Η Εταιρεία έχει εκδώσει ομολογιακά δάνεια τα οποία κάλυψαν στο σύνολο τους συνδεδεμένα μέρη, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 11 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Ωστόσο, οι όροι έκδοσης αυτών των δανείων είναι ευνοϊκότεροι των αντίστοιχων δανείων που θα εκδίδονταν με όρους αγοράς και θα καλύπτονταν από τρίτα μέρη. Παρόλα αυτά τη Εταιρεία δεν προέβη στην εφαρμογή των προβλεπόμενων στο ΔΛΠ 39 σχετικά με την απεικόνισή των ανωτέρω δανείων σε παρούσες αξίες, λόγω των ευνοϊκότερων όρων εκδόσεως τους, καθώς και στην επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της με το επιπλέον χρηματοοικονομικό κόστος. Κατά συνέπεια κατά την 31.12.2015, τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας είναι μειωμένα και οι Υποχρεώσεις της Εταιρείας είναι αυξημένες κατά Ευρώ 55 χιλιάδες περίπου ενώ τα έξοδα από τόκους δανείων στην τρέχουσα χρήση είναι μειωμένα κατά Ευρώ 8 χιλιάδες περίπου.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από το άρθρο 43α του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 1 Αυγούστου 2016

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρία Θ. Αμπράζη

ΑΜ ΣΟΕΛ 36791

Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ

Πανεπιστημίου 16, Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε.151

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)	**Σημ.**	**31.12.2015**	**31.12.2014**	**1.1.2014**
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	**6**	12.780.960	12.824.019	6.755.225
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		10.000	10.000	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**15**	-	-	164.292
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**12.790.960**	**12.834.019**	**6.919.517**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**7**	306.116	417.028	563.602
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**8**	92.176	106.809	151.273
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**398.292**	**523.837**	**714.875**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**13.189.252**	**13.357.856**	**7.634.392**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	**9**	857.000	747.000	717.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**9**	6.673.000	5.683.000	5.413.000
Αποτελέσματα εις νέον		(2.904.351)	(2.016.956)	(6.027.339)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**4.625.649**	**4.413.044**	**102.661**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	**11**	5.548.000	6.000.000	6.000.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**15**	1.694.960	1.406.483	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**7.242.960**	**7.406.483**	**6.000.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**10**	1.320.643	1.538.329	1.531.731
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.320.643**	**1.538.329**	**1.531.731**
Σύνολο υποχρεώσεων		**8.563.603**	**8.944.812**	**7.531.731**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**13.189.252**	**13.357.856**	**7.634.392**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11-32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

(ποσά σε Ευρώ)	**Σημ.**	**1.1.15 - 31.12.15**	**1.1.14 - 31.12.14**
Κύκλος εργασιών		5.000	-
Κόστος πωληθέντων		-	-
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)		**5.000**	**-**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	**6**	435.140	6.041.444
Εξοδα διοίκησης	**12**	(101.125)	(151.809)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	**14**	(747.052)	(110.223)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(408.037)**	**5.779.412**
Χρηματοοικονομικά έσοδα και συναφή έσοδα		-	72
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**13**	(190.551)	(198.326)
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων		**(598.588)**	**5.581.158**
Φόρος Εισοδήματος	**15**	(288.477)	(1.570.775)
Καθαρές ζημίες περιόδου μετά φόρων		**(887.065)**	**4.010.383**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11-32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

(ποσά σε Ευρώ)	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπέρ το άρτιο**	**Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτου**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο ιδίων κεφαλαίων**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2014	**717.000**	**5.413.000**	**(631.892)**	**(5.395.447)**	**102.661**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	30.000	270.000	-	-	**300.000**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	-	-	6.041.444	-	**6.041.444**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-		(2.031.061)	**(2.031.061)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2014	**747.000**	**5.683.000**	**5.409.552**	**(7.426.508)**	**4.413.044**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	110.000	990.000	-	-	**1.100.000**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				(330)	**(330)**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	-	-	435.140	-	**435.140**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-	**-**	(1.322.205)	**(1.322.205)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2015	**857.000**	**6.673.000**	**5.844.692**	**(8.749.043)**	**4.625.649**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11– 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)	**Σημ.**	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης		**(887.065)**	**4.010.383**
προσαρμογές για:			
Φόροι εισοδήματος	**15**	288.477	1.570.775
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	**6**	(435.140)	(6.041.444)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**13**	190.551	198.326
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(843.177)**	**(261.960)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		110.912	146.574
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(7.477)	108.398
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(760)	(126)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(740.502)**	**(7.114)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα		(258.854)	(27.350)
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων		737.053	-
Πληρωμές για εγγυήσεις ενοικίων		-	(10.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**478.199**	**(37.350)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(330)	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια		248.000	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**247.670**	**-**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(14.633)**	**(44.464)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**106.809**	**151.273**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**92.176**	**106.809**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11-32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η Bourne Holdings Ltd. με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 66,68% την DolphincI Twenty Four Ltd με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο Dolphin Capital Investors Limited («Ο Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Dolphin Capital Investors Limited.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20 Ιουλίου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης την 19η Ιουνίου 2014 εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 19η Ιουνίου 2014 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

Ονοματεπώνυμο	**Θέση στο Δ.Σ.**
Dolphin Capital Investors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Δαλίτης Μαρίνος	Αντιπρόεδρος
Αριστοδήμου Στάμος Χρύσως	Μέλος
Αναστασίου Αλέξιος	Μέλος
Πιπιλής Νικόλαος	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 19.06.2019.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («Ε.Ε.»).

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες υποτιμούνται σε τρέχουσες αξίες.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2015 καλύπτονται από το Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης», ως οι πρώτες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες δημοσιεύονται με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν δημοσιευθεί με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά ήταν σε ισχύ, μέχρι και την 31.12.2014. Συνεπώς, τα συγκριτικά στοιχεία του 2014 (με ημερομηνία μετάβασης την 1η Ιανουαρίου 2014) επαναδιατυπώθηκαν σύμφωνα με τις υιοθετηθείσες για τα Δ.Π.Χ.Α. λογιστικές αρχές και λογιστικές εκτιμήσεις. (Αναλυτικές πληροφορίες για τη Μετάβαση στα Δ.Π.Χ.Α. παρατίθενται στην Ενότητα V των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού, αναβαλλόμενος φόρος, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και από ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, παρουσιάζει καθαρές ζημίες ύψους Ευρώ 887.065, και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά Ευρώ 922.351. Ωστόσο, το μεγαλύτερο μέρος αυτών είναι υποχρεώσεις προς εταιρείες του Ομίλου. Οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας εξακολουθούν να είναι αρνητικές για τη χρήση 2015 και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

Συμπέρασμα συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν τίθεται θέμα για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα παρά τα ανωτέρω δεδομένα καθώς θα έχει την οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία σε περίπτωση που παραστεί τέτοια ανάγκη. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Διερμηνειών και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (μαζί τα "ΔΠΧΑ") για σκοπούς σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνίες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και ήταν σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2015, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης, στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα.

Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015:

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων**:

- **κύκλος 2010-2012** (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)
- **κύκλος 2011-2013** (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2013, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.
Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρώπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2016 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ μετά το 2015:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2015/2406/18.12.2015)**

  Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

  Την 18.12.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 στα πλαίσια του έργου που έχει αναλάβει για να αναλύσει τις δυνατότητες βελτίωσης των γνωστοποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάσσονται βάσει των ΔΠΧΠ (Disclosure initiative). Οι κυριότερες από τις τροποποιήσεις συνοψίζονται στα ακόλουθα:

  - καταργείται ο περιορισμός της συνοπτικής παρουσίασης των λογιστικών αρχών,
  - διευκρινίζεται ότι ακόμη και εάν κάποια πρότυπα απαιτούν συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις ως ελάχιστες για τη συμμόρφωση με τα ΔΠΧΠ, μία οντότητα δικαιούται να μην τις παραθέσει εάν αυτές θεωρούνται ασήμαντες. Επιπρόσθετα, εάν οι πληροφορίες που απαιτούνται από τα επιμέρους πρότυπα δεν είναι επαρκείς για την κατανόηση της επίδρασης των συναλλαγών, τότε η οντότητα ενδέχεται να χρειάζεται να προσθέσει επιπλέον γνωστοποιήσεις,
  - αποσαφηνίζεται ότι οι γραμμές που ορίζουν τα ΔΠΧΠ ότι πρέπει να περιλαμβάνονται στον ισολογισμό και στα αποτελέσματα δεν είναι περιοριστικές και ότι για τα εν λόγω κονδύλια η Εταιρεία μπορεί να παρουσιάζει περαιτέρω ανάλυση σε γραμμές, τίτλους και υποομάδες,
  - διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, η αναλογία μίας Εταιρείας στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση συγγενών και κοινοπραξιών που ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
    - σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
    - σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
  - διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε Εταιρεία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

  Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»: Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης (Κανονισμός 2015/2231/2.12.2015).**

  Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

  Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 38 με την οποία απαγορεύει ρητά να χρησιμοποιηθεί το έσοδο ως βάση της μεθόδου απόσβεσης των ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων. Εξαίρεση παρέχεται μόνο για τα άυλα πάγια όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
  (α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή
  (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.
  Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων–κύκλος 2012-2014 (Κανονισμός 2015/2343/15.12.2015)**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.
Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.
Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων, τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρώπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.
Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρεία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση

Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία Εταιρεία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων σε εκείνες τις περιπτώσεις που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση. Αντιθέτως, για τις απαιτήσεις εκείνες που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά από την αρχική τους αναγνώριση, η πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζεται για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 14. Το νέο πρότυπο πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρεία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.
Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία Εταιρεία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

- τις μεταβολές από ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,

- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι Εισοδήματος»: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 19.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστέες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογητέων ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστέες προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστέες φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως, ενώ των διαθεσίμων προς πώληση στην Καθαρή Θέση. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επένδυση σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ΄ έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Το κέρδος ή η ζημιά από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος του έτους με την εύλογη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

3.3 Απαιτήσεις, υποχρεώσεις και πρόβλεψη για επισφάλειες

Οι απαιτήσεις είναι άτοκες και παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία, μειωμένες κατά το ποσό των απαιτούμενων προβλέψεων επί των επισφαλών απαιτήσεων.

Οι υποχρεώσεις είναι άτοκες και εμφανίζονται στην ονομαστική τους αξία μειωμένες κατά τις απαιτήσεις από εκπτώσεις και λοιπές παροχές.

Πρόβλεψη για απομείωση της αξίας μιας απαίτησης, σχηματίζεται όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι ο Εταιρεία δεν πρόκειται να εισπράξει τις απαιτήσεις της. Η πρόβλεψη για επισφαλείς πελάτες απεικονίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων κατά πελατών.

Όταν μία απαίτηση καταστεί μη-εισπράξιμη ή διακανονισθεί, τότε δύναται να διαγραφεί έναντι του ποσού της σχηματισθείσας πρόβλεψης για τη συγκεκριμένη απαίτηση εφόσον αυτό αναγνωρίζεται από την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία. Μεταγενέστερα της διαγραφής της, οποιεσδήποτε εισπράξεις καταχωρούνται σε πίστωση της κατάστασης συνολικών εσόδων.

3.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

Για τη σύνταξη της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

3.5 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η υποχρέωση της καταβολής φόρου εισοδήματος επί των κερδών, προσδιορίζεται με βάση την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται τα κέρδη.

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου γίνεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης και προσδιορίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής βάσης που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τις εκάστοτε φορολογικές διατάξεις. Επίσης αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται και για φορολογικά οφέλη τα οποία δύνανται να προκύψουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες που μεταφέρονται σε επόμενες χρήσεις προς συμψηφισμό και αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν θεωρείται πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογητέων κερδών, τα οποία θα είναι επαρκή για το συμψηφισμό των σωρευμένων φορολογικών ζημιών.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και 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 απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

Οι σημαντικότερες προσωρινές διαφορές προκύπτουν από την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων. Τα φορολογικά οφέλη τα οποία δύνανται να προκύψουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες που μεταφέρονται σε επόμενες χρήσεις προς συμψηφισμό, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν θεωρείται πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογητέων κερδών, τα οποία θα είναι επαρκή για το συμψηφισμό των σωρευμένων φορολογικών ζημιών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προσδιορίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, οι οποίοι αναμένεται ότι θα ισχύουν την χρήση κατά την οποία θα ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή διακανονισθεί η υποχρέωση. Ο προσδιορισμός των μελλοντικών φορολογικών συντελεστών βασίζεται σε νόμους που έχουν ψηφιστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται εάν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν κατά την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σε συναλλαγή που δεν επηρεάζει ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνεται στο βαθμό που δεν θεωρείται πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για την ανάκτηση όλου ή μέρους αυτής.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται υπό την προϋπόθεση ότι οι φορολογικές αρχές παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και η Διοίκηση προτίθεται να διακανονίσει το καθαρό ποσό που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

3.6 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης.

3.7 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση. Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών αν αυτά πραγματοποιηθούν ή καταστούν δουλευμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 18.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

3.8 Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις: Οι συμβάσεις μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων από τις οποίες προκύπτει ότι ο εκμισθωτής διατηρεί ένα σημαντικό μέρος από τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία, καταχωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των καταβαλλόμενων μισθωμάτων (στα οποία δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) καταχωρείται αρχικά στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζεται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στη περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά τη περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Σε περίπτωση που το μίσθωμα μιας σύμβασης μίσθωσης μεταβάλλεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, οι μεταβολές αυτές αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και επιβαρύνουν αντίστοιχα την Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

3.9 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρομένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, β) για το διακανονισμό της υποχρέωσης, θεωρείται πιθανή η εκροή πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη και γ) είναι εφικτό να προσδιοριστεί με τρόπο αντικειμενικό το ποσό της υποχρέωσης.
Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και, στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.
Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

3.10 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια και δύο χρήσεις στις χρήσεις 2014 και 2015, αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2015 όπως περιγράφονται στη Σημείωση 2.

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Τα άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται για την έκδοση μετοχών απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μετά τον υπολογισμό της μείωσης του φόρου εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από τον επιστρεφόμενο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας από τις Φορολογικές Αρχές ο οποίος είτε θα επιστραφεί στην Εταιρεία είτε θα συμψηφιστεί με την λειτουργία της Εταιρείας και Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακό δάνειο) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Εάν το ύψος του επιτοκίου ήταν χαμηλότερο ή υψηλότερο κατά 50 μονάδες βάσης και όλες οι υπόλοιπες παράμετροι παρέμεναν σταθερές τα προ φόρων αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν βελτιωμένα ή επιβαρυμένα κατά Ευρώ 31.440 ευρώ (2014: Ευρώ 30.417).

4.2 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά το τέλος της χρήσης.

Πολλές από τις λογιστικές αρχές που υιοθετεί η Εταιρεία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις παρακάτω λογιστικές αρχές οι οποίες είναι σημαντικές για την κατανόηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εξαιτίας αφενός των εκτιμήσεων και παραδοχών που εμπεριέχονται αναπόσπαστα στις αρχές αυτές, και αφετέρου λόγω της ευαισθησίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε αυτές.

Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις που σχηματίζονται είναι αποτέλεσμα συνεχούς αξιολόγησης των απαιτήσεων της. Η αξιολόγηση των απαιτήσεων διενεργείται από μέλη της Διοίκησης.

Μία απαίτηση υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης αξίας όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, κατά την ημερομηνία αξιολόγησης, ότι ο πελάτης δεν θα έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις.

Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά της Εταιρείας σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2014	**6.755.225**
Προσθήκες χρήσεως	27.350
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	6.041.444
Υπόλοιπο 31.12.2014	**12.824.019**
Προσθήκες χρήσεως	258.854
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	(737.053)
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	435.140
Υπόλοιπο 31.12.2015	**12.780.960**

Η αξία των ακινήτων της εταιρείας την 01.01.2014, την 31.12.2014 και 31.12.2015 βάσει εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή ήταν Ευρώ 6.755.225, Ευρώ 12.824.019 και Ευρώ 12.780.960 αντίστοιχα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν το ακόλουθο ακίνητο:

Οικόπεδο έκτασης 367.721,80 τετραγωνικών μέτρων στην περιοχή της Κέας.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η τελευταία αποτίμηση πραγματοποιήθηκε τον Φεβρουάριο του 2016 με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία ανεξάρτητων εκτιμητών American Appraisal και το προκύπτον κέρδος από την εν λόγω εκτίμηση απεικονίζεται στην κατάσταση των συνολικών εσόδων της τρέχουσας χρήσης.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Χρεώστες διάφοροι	39.917	156.608
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	266.150	260.000
Εξοδα επόμενων χρήσεων	49	420
Σύνολο	**306.116**	**417.028**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	92.176	106.809
Σύνολο	**92.176**	**106.809**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	**Ονομαστική αξία**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπερ το άρτιο**
(ποσά σε Ευρώ)				
Υπόλοιπο 1.1.2014	**71.700**	**10**	**717.000**	**5.413.000**
Μεταβολές χρήσης 2014	3.000	10	30.000	270.000
Υπόλοιπο 31.12.2014	**74.700**	**10**	**747.000**	**5.683.000**
Μεταβολές χρήσης 2015	11.000	10	110.000	990.000
Υπόλοιπο 31.12.2015	**85.700**	**10**	**857.000**	**6.673.000**

Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου στη χρήση 2015 προήλθε από κεφαλαιοποίηση μέρους του ομολογιακού δανείου ύψους Ευρώ 700.000 και μέρους των δουλευμένων τόκων ύψους Ευρώ 400.000 σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 31ης Δεκεμβρίου 2015.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Τόκοι και Εξοδα Ομολογιακών Δανείων	172.325	382.534
Προμηθευτές	64.070	53.823
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	1.071.336	1.054.896
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	1.421	29.880
Πιστωτές διάφοροι	4.628	4.237
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	6.863	12.959
Σύνολο	**1.320.643**	**1.538.329**

11. Ομολογιακά Δάνεια

Τα Δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	5.548.000	6.000.000
Σύνολο	**5.548.000**	**6.000.000**

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2015 και 2014 έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Υπόλοιπο έναρξης	**6.000.000**	**6.000.000**
Προσθήκες	248.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(700.000)	-
Σύνολο	**5.548.000**	**6.000.000**

Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται κατωτέρω:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Μέχρι 1 έτος	-	-
Από 1 έως 5 έτη	5.548.000	6.000.000
Άνω των 5 ετών	-	-
	5.548.000	**6.000.000**

Ανάλυση Δανεισμού:

	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2017
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2019

Η Εταιρεία εξέδωσε την 19η Δεκεμβρίου 2007 μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο σε μετοχές ύψους μέχρι Ευρώ 10.000.000 με δεκαετή διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + margin 2,7% ετησίως. Η ημερομηνία λήξης του μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου είναι η 19η Δεκεμβρίου 2017. Ο ομολογιούχος είναι η συνδεδεμένη εταιρεία Single Purpose Vehicle Ten Ltd.

Η Εταιρεία επίσης εξέδωσε την 24η Ιανουαρίου 2013 μη μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 10.000.000 με τριετή διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + margin 2,7% ετησίως. Η ημερομηνία λήξης του μη μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου ήταν η 24η Ιανουαρίου 2016. Το Ομολογιακό Δάνειο ονομαστικής αξίας σε Ευρώ 2.000.000 τροποποιήθηκε την 30η Δεκεμβρίου 2015 όπου παρατάθηκε η ημερομηνία λήξης του από 24.01.2016 σε 24.01.2019. Ο ομολογιούχος είναι η μητρική της εταιρεία Single Purpose Vehicle Ten Ltd.

12. Έξοδα Διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	46.043	74.136
Παροχές τρίτων	180	197
Φόροι - τέλη	36.060	36.886
Έξοδα ενοικίων	1.837	1.840
Έξοδα ταξιδίων	8.112	4.977
Λοιπά έξοδα	8.893	33.773
Σύνολο	**101.125**	**151.809**

Τα Λοιπά έξοδα διοίκησης για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2015 περιλαμβάνει διάφορα έξοδα διοίκησης και για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2014 περιλαμβάνει κυρίως τα έξοδα για την υπαγωγή της εταιρείας στον επενδυτικό νόμο 3908/2011.

13. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα

Τα Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Τόκοι Ομολογιακών Δανείων	189.791	198.200
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	760	126
	190.551	**198.326**

14. Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	747.052	110.223
Σύνολο	**747.052**	**110.223**

Τα λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως της Εταιρείας αφορούν στο κόστος κτήσης του αγροτεμαχίου που παραχωρήθηκε στο Δήμο Κέας το 2015 με πράξη μεταβίβασης κυριότητας στις 4 Φεβρουαρίου 2015 (ποσού σε Ευρώ 737.052 το 2015) καθώς και σε έξοδα από λειτουργικές μισθώσεις (ποσού σε Ευρώ 10.000 το 2015 και 110.223 το 2014).

15. Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ο Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Τρέχων Φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος Φόρος	288.477	1.570.775
Σύνολο	**288.477**	**1.570.775**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου**
Υπόλοιπο 01.01.2014	164.292
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	(1.570.775)
Υπόλοιπο 31.12.2014	**(1.406.483)**
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	(288.477)
Υπόλοιπο 31.12.2015	**(1.694.960)**

16. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2015

Συνδεδεμένη Εταιρεία	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Έξοδα από τόκους**	**Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
(ποσά σε Ευρώ)						
Single Purpose Vehicle Ten Ltd. - Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	189.791	-	-	-	5.720.325
Dolphinci Twenty Seven Ltd.	-	-	-	-	-	737.394
PROGRESSIVE BUSINESS ADVISORS	-	-	-	15.000	-	2.470
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΤΡΙΑ Α.Ε	5.000			14.250	6.150	13.223
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ Α.Ε	-	-	-	-	-	94.444
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ Α.Ε	-	-	-	1.837	-	528
Therissos Hills S.A	-	-	10.000	-	260.000	223.276
	5.000	**189.791**	**10.000**	**31.087**	**266.150**	**6.791.660**

Χρήση 2014

Συνδεδεμένη Εταιρεία	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Έξοδα από τόκους**	**Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
(ποσά σε Ευρώ)						
Single Purpose Vehicle Ten Ltd. - Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	198.200		-	-	6.382.534
ARISTO DEVELOPERS AE	-	-		57.000	-	717.589
PROGRESSIVE BUSINESS ADVISORS	-	-		9.880	-	2.470
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ Α.Ε	-	-		1.840	-	1.072
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ	-	-		-	-	94.444
Therissos Hills S.A	-	-	110.223	-	260.000	239.321
	-	**198.200**	**110.223**	**68.720**	**260.000**	**7.437.430**

17. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

17.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

17.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

18. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και των προμηθευτών).

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2015 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι έντοκα με επιτόκιο αντίστοιχο με αυτό της τρέχουσας αγοράς.

19. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

s

V. Μετάβαση στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας είναι οι πρώτες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που παρουσιάζονται σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και καλύπτονται από το Δ.Π.Χ.Α. 1.

Η μετάβαση στα Δ.Π.Χ.Α. έγινε με ημερομηνία 1/1/2014 (ή ισοδύναμα με ημερομηνία 31/12/2013) για τη συγκριτική παρουσίαση των δεδομένων της προηγούμενης χρήσεως 2014.

Ακολούθως παραθέτουμε συμφωνίες σχετικά με την επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική απόδοση από τη μετάβαση από τα Πρότυπα που προδιαγράφονται από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία (Ε.Λ.Π.) στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

1. Προσαρμογές της Καθαρής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013 και 31ης Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ των Ε.Λ.Π. και των Δ.Π.Χ.Α.

(ποσά σε Ευρώ)	**1η Ιανουαρίου 2015**	**1η Ιανουαρίου 2014**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων όπως είχαν απεικονιστεί σύμφωνα με τις Προηγούμενες Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές (ΕΛΠ)	409.976	570.262
Αποτίμηση πάγιων στοιχείων σε εύλογη αξία	5.409.552	(631.892)
Αναγνώρηση Αναβαλλόμενης Φορολογίας	(1.406.484)	164.291
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων σύνφωνα με τα ΔΠΧΑ	**4.413.044**	**102.661**

2. Συμφωνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013 μεταξύ Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2013 Σύμφωνα με τα ΕΛΠ**	**Αναμορφώσεις**	**31.12.2013 Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ**
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6.422.127	(6.422.127)	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	6.755.225	6.755.225
Ακινητοποιήσεις υπο εκτέλεση	964.991	(964.991)	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	164.292	164.292
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**7.387.118**	**(467.601)**	**6.919.517**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	563.602	-	563.602
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	151.273	-	151.273
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**714.875**	**-**	**714.875**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**8.101.993**	**(467.601)**	**7.634.392**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	717.000	-	717.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	5.413.000	-	5.413.000
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου	-	(631.892)	(631.892)
Αποτελέσματα εις νέον	(5.559.738)	164.291	(5.395.447)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**570.262**	**(467.601)**	**102.661**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	6.000.000	-	6.000.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**6.000.000**	**-**	**6.000.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.531.731	-	1.531.731
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**1.531.731**	**-**	**1.531.731**
Σύνολο υποχρεώσεων	**7.531.731**	**-**	**7.531.731**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**8.101.993**	**(467.601)**	**7.634.392**

3. Συμφωνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2014 Σύμφωνα με τα ΕΛΠ**	**Αναμορφώσεις**	**31.12.2014 Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ**
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6.422.127	(6.422.127)	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	12.824.019	12.824.019
Ακινητοποιήσεις υπο εκτέλεση	992.341	(992.341)	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10.000	-	10.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**7.424.468**	**5.409.551**	**12.834.019**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	417.028	-	417.028
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	106.809	-	106.809
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**523.837**	**-**	**523.837**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**7.948.305**	**5.409.551**	**13.357.856**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	747.000	-	747.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	5.683.000	-	5.683.000
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου	-	3.838.776	3.838.776
Αποτελέσματα εις νέον	(6.020.024)	164.292	(5.855.732)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**409.976**	**4.003.068**	**4.413.044**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	6.000.000	-	6.000.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	1.406.483	1.406.483
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**6.000.000**	**1.406.483**	**7.406.483**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.538.329	-	1.538.329
Δάνεια	-	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**1.538.329**	**-**	**1.538.329**
Σύνολο υποχρεώσεων	**7.538.329**	**1.406.483**	**8.944.812**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**7.948.305**	**5.409.551**	**13.357.856**

4. Συμφωνία της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.

(ποσά σε Ευρώ)	**1.1.14 - 31.12.14 Σύμφωνα με τα ΕΛΠ**	**Αναμορφώσεις**	**1.1.14 - 31.12.14 Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ**
Κύκλος εργασιών	-	-	-
Κόστος πωληθέντων	-	-	-
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)	**-**	**-**	**-**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	-	6.041.444	6.041.444
Εξοδα διοίκησης	(151.809)	-	(151.809)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(110.223)	-	(110.223)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(262.032)**	**6.041.444**	**5.779.412**
Χρηματοοικονομικά έσοδα και συναφή έσοδα	72	-	72
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	(198.326)	-	(198.326)
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων	**(460.286)**	**6.041.444**	**5.581.158**
Φόρος Εισοδήματος	-	(1.570.775)	(1.570.775)
Καθαρές ζημίες περιόδου μετά φόρων	**(460.286)**	**4.470.669**	**4.010.383**

Αθήνα, 20 Ιουλίου 2016

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε»

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου**
Μαρίνος Δαλίτης	**Αναστασίου Αλέξιος**	**Νίκη Παπάζογλου**
		Α.Δ.Τ.: Ρ 121114
ΑΡ. ΔΙΑΒ. Ε378075	Α.Δ.Τ.: ΑΚ 096895	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 007172801000

Ακαδημίας 32, Αθήνα Τ.Κ 106 72

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015

(Δημοσιευμένα βάσει του κν.2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΠΧΑ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων". Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στην διεύθυνση του διαδικτύου της εταιρείας όπου αναρτώνται οι Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ:

Αρμόδια Υπηρεσία-Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών	
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	Πρόεδρος	Ήρως Μιλτιάδους
	Αντιπρόεδρος Δ.Σ	Δαλίτης Μαρίνος
Ημερομηνία Έγκρισης Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων :	20 Ιουλίου 2016	
Ορκωτός Ελεγκτής:	Μαρία Θ. Αμπράζη, Α.Μ. ΣΟΕΛ 36791	
Ελεγκτική Εταιρεία:	Q.A.S.Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ	
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτή:	Γνώμη με επιφύλαξη	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2015	31.12.2014
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα	12.780.960	12.824.019
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10.000	10.000
Αποθέματα	-	-
Απαιτήσεις από πελάτες	306.116	417.028
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	92.176	106.809
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**13.189.252**	**13.357.856**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο	857.000	747.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	3.768.649	3.666.044
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων εταιρίας(α)	**4.625.649**	**4.413.044**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.548.000	6.000.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.694.960	1.406.483
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.320.643	1.538.329
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	**8.563.603**	**8.944.812**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α) + (β)	**13.189.252**	**13.357.856**
	0	0

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
Κύκλος Εργασιών	**5.000**	**-**
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	**5.000**	**-**
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(408.037)**	**5.779.412**
Ζημίες προ φόρων	**(598.588)**	**5.581.158**
Ζημίες μετά από φόρους	**(887.065)**	**4.010.383**
	0	0
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους εταιρίας	(887.065)	4.010.383
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	-	-

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (Ποσά εκφρ. σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2015 και 01.01.2014)	4.413.044	102.661
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (μείον έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλ	1.099.670	300.000
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	435.140	6.041.444
Καθαρές Ζημίες της χρήσεως	(1.322.205)	(2.031.061)
Σύνολο καθαρής θέσης λήξεως χρήσεως (31.12.2015 και 31.12.2014)	**4.625.649**	**4.413.044**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

Λειτουργικές δραστηριότητες	31.12.2015	31.12.2014
Αποτελέσματα μετά φόρων	(887.065)	4.010.383
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	-	-
Φόροι εισοδήματος	288.477	1.570.775
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	(435.140)	(6.041.444)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	190.551	198.326
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	110.912	146.574
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(7.477)	108.398
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(760)	(126)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(740.502)**	**(7.114)**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(258.854)	(27.350)
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	737.053	-
Πληρωμές για εγγυήσεις ενοικίων	-	(10.000)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**478.199**	**(37.350)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(330)	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	248.000	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστ/τες (γ)	247.670	-
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	**(14.633)**	**(44.464)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	106.809	151.273
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	92.176	106.809

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:

1. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία βάσει του ΔΛΠ 40. Το πλεόνασμα ή το έλλειμμα που προκύπτει, καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσεως.
2. Η ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις 2010 έως 2015.
3. Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.
4. Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό τόσο κατά την κλειόμενη χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση.
5. Τα ποσά που έχουν προκύψει από συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη για την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση συνοψίζονται αντίστοιχα ως εξής:
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών και έξοδα από τόκους: €221 χιλ. και €267 χιλ.
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών: €5 χιλ. και €0 χιλ.
Έξοδα Μισθωμάτων Λειτουργικής Μίσθωσης: €10 χιλ. και €110 χιλ.
Απαιτήσεις: € 0χιλ. και €0 χιλ.
Υποχρεώσεις και δάνεια: €6.792 χιλ. και €7.437 χιλ.
Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη σημείωση 16 των οικονομικών καταστάσεων.
6. Η επιφύλαξη στην Έκθεση του Ορκωτού Λογιστή Ελεγκτή αφορά στην

Αθήνα, 20 Ιουλίου 2016

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.	Το Μέλος του Δ.Σ.	Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου
Μαρίνος Δαλίτης	Αναστασίου Αλέξιος	Παπάζογλου Νίκη
ΑΡ. ΔΙΑΒ. Ε378075	Α.Δ.Τ.: ΑΚ 096895	Α.Δ.Τ.: Ρ 121114
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172