ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382212
Fax: 2103616464
E-mail: sandrou@acci.gr

Αθήνα,21/05/2020
Αριθ.Πρωτ.:1972297

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Την **21/05/2020** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,** το διακριτικό τίτλο ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **7152501000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2136871 οι εγκεκριμένες από την 23/12/2019 Γενική Συνέλευση 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 2136872 η από 23/12/2019 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 **«PRICEWATERHOUSECOOPERS Α.Ε.»**, Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγρ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
α.α.
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε)

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2018)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007152501000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 3

II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή 12

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 16
- Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων 17
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων 18
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών 19

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 20

Ι. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση Διαχείρισης για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δώδεκα (12) γηπέδων στη θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας 467 στρεμμάτων περίπου. Επί των 80 στρεμμάτων, που αποτελεί μέρος της προαναφερόμενης ιδιόκτητης έκτασης έχει σχεδιαστεί, αδειοδοτηθεί και λειτουργεί ανάπτυξη τουριστικής εγκατάστασης.

Επιπλέον η Εταιρεία έχει στην κατοχή της επιφάνεια 280 στρεμμάτων περίπου την οποία μισθώνει με χρηματοδοτική μίσθωση από τη συνδεμένη εταιρεία με το διακριτικό τίτλο Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε., επί της οποίας έχει κατασκευάσει και διαθέσει με μακροχρόνια μίσθωση επτά (7) επιπλωμένα τουριστικά καταλύματα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/1986.

Ειδικότερα, η Εταιρεία στην ιδιόκτητη έκταση των 80 στρεμμάτων και στη μισθωμένη των 280 στρεμμάτων, έχει εκπονήσει όλες τις απαραίτητες μελέτες και έχει λάβει τις παρακάτω άδειες:

1. ΑΕΠΟ (32588/1732/27-06-2013 και τις τροποποιήσεις 102149/2458/13.11.2014 και 47288/1490/17.09.2015, με διάρκεια ισχύος έως 27.06.2023) για την ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε (5) αστέρων, συμπεριλαμβανομένων είκοσι πέντε (25) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων δυναμικότητας τετρακοσίων πενήντα (450) κλινών.

2. Οικοδομικές άδειες 140/2008 και 178/2010 για την ανέγερση του κεντρικού τμήματος του ξενοδοχείου με 38 δωμάτια, εστιατόρια, μπαρ, χώρο πολλαπλών χρήσεων, SPA, κ.λπ., καθώς επίσης την ανέγερση δέκα έξι (16) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων αντίστοιχα.

3. Τις άδειες δόμησης 26/2013 και 01/2015 για την ανέγερση πέντε (5) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα, δυναμικότητας εκατόν ογδόντα δυο (182) κλινών, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδειες λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2012 με το διακριτικό τίτλο «AMANZOE». Επιπλέον, βάσει της νέας νομοθεσίας, έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη λειτουργία του καταλύματος (1012663.002/29-11-2017), ενώ έχει εκδοθεί από το ΞΕΕ το απαιτούμενο πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: 64Ξ9469Π7Ζ-Β0Ν) του καταλύματος στην κατηγορία των πέντε (5) αστέρων.

Τον Ιανουάριο του 2018 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας του Ομίλου με την επωνυμία Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων («Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.») για τον σκοπό της εμπορικής εκμετάλλευσης και διαχείρισης του προαναφερόμενου ξενοδοχείου, καθώς και στην παροχή ξενοδοχειακού τύπου υπηρεσιών στα πλαίσια των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ειδικότερα, η Εταιρεία παραχώρησε στην Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε.:

1. Το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής χρήσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με τον διακριτικό τίτλο «AMANZOE»
2. Το δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής χρήσης σαν κάτοχος και νομέας του συνόλου των κινητών και ακινήτων όπως περιγράφονται στο σχετικό Συμφωνητικό
3. Το δικαίωμα να διαχειρίζεται το συγκρότημα για ίδιο όφελος και για λογαριασμό της
4. Το δικαίωμα να εισπράττει κάθε επιχειρηματικό κέρδος που προκύπτει από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος
5. Το δικαίωμα χρήσης των εμπορικών σημάτων, της ονομασίας, του λογότυπου και του σήματος του συγκροτήματος
6. Το δικαίωμα χρήσης όλων των πρόσθετων υπηρεσιών που παρέχονται εντός του συγκροτήματος

Εξαίρεση από τα ανωτέρω αποτελούν οι υποχρεώσεις που έχει αναλάβει η Εταιρεία αναφορικά με τις Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης που έχει υπογράψει με τρίτα πρόσωπα, ή όσες πρόκειται στο μέλλον να συναφθούν, εκτός από τις υπηρεσίες στα πλαίσια παροχής υπηρεσιών, που συνοδεύουν τις προαναφερθείσες Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης.

Η διάρκεια του συμφωνητικού ορίστηκε αρχικά για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους, λήγουσα τον Ιανουάριο του 2018. Ρητά προβλέπεται στο συμφωνητικό το δικαίωμα της Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε. να μπορεί μονομερώς να παρατείνει τη διάρκειά του για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει τα δέκα (10) έτη.

Την 1η Αυγούστου 2018, η τουριστική πλατφόρμα της Εταιρείας Grivalia Hospitality A.E. σε συνεργασία με την Dolphin Capital Partners («Dolphin») προχώρησαν σε συμφωνία εξαγοράς του 100% του Amanzoe από την εισηγμένη στο χρηματιστήριο του Λονδίνου Dolphin Capital Investors («DCI»), κατά ποσοστό 85% η Grivalia Hospitality A.E. και κατά 15% η Dolphin με τους ίδιους όρους. Το καθαρό τίμημα που καταβλήθηκε στην DCI από τους αγοραστές κατά την αναλογία τους ανήλθε στα Ευρώ 5,8 εκ. και επιπροσθέτως οι αγοραστές ανέλαβαν όλες τις υφιστάμενες δανειακές υποχρεώσεις του Amanzoe οι οποίες ανέρχονται σε Ευρώ 76,5 εκ.. Βάσει σχετικής συμφωνίας των μερών, η Dolphin συνεχίζει την επιτυχημένη διαχείριση του Amanzoe δίνοντας έμφαση στην ανάπτυξη και πώληση νέων βιλών, καθώς και στην εισαγωγή νέων concept τα οποία θα δημιουργήσουν τις κατάλληλες προϋποθέσεις για την επέκταση της ωφέλιμης περιόδου λειτουργίας του.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Το σύνολο των επιπλωμένων τουριστικών καταλυμάτων που σχεδιάζει να αναπτύξει η Εταιρεία ανέρχεται σε είκοσι πέντε (25) εκ των οποίων τα είκοσι ένα (21) έχουν ήδη υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.1652/1986. Ο βασικός της στόχος παραμένει η ολοκλήρωση και ανάπτυξη του συνόλου των προαναφερόμενων τουριστικών καταλυμάτων και να τα διαθέσει με Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ακολουθεί συνοπτική απεικόνιση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	2018	2017	Μεταβολή 2018-2017	% Μεταβολή 2018-2017
Πωλήσεις	7.691.958	2.735.578	4.956.380	181,18%
Κόστος πωληθέντων	(5.008.407)	(3.277.177)	1.731.230	52,83%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	**2.683.551**	**(541.599)**	**2.141.952**	**395,49%**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	48.535	2.218.236	(2.169.701)	-97,81%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	819.075	714.075	105.000	14,70%
Έξοδα διάθεσης	-	(19.162)	(19.162)	-100,00%
Έξοδα διοίκησης	(441.584)	(587.595)	(146.011)	-24,85%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(4.663.238)	(474.620)	4.188.618	882,52%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(1.553.661)**	**1.309.335**	**244.326**	**18,66%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	15	(15)	-100,00%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.904.103)	(3.510.038)	(605.935)	17,26%
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων	**(4.457.764)**	**(2.200.688)**	**2.257.076**	**102,56%**
Φόρος εισοδήματος	1.071.680	(3.104.944)	(33.764)	3,01%
Ζημίες περιόδου μετά φόρων	**(3.386.084)**	**(3.305.632)**	**80.452**	**2,43%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	8.543.779	1.508.320	7.035.459	466,44%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**5.157.695**	**(1.797.312)**	**3.360.383**	**186,97%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2018 ανήλθαν σε Ευρώ 7.691.958 έναντι Ευρώ 2.735.578 στη χρήση 2017. Η σημαντική αύξηση στον κύκλο εργασιών της Εταιρείας οφείλεται στην υπογραφή σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης του τουριστικού καταλύματος Τριάντα Ένα (31), καθώς και στα έσοδα από τις εργασίες κατασκευής και διαμόρφωσης του κήπου του τουριστικού καταλύματος Είκοσι Ένα (21). Επιπρόσθετα, τον Ιούλιο του 2018 υπογράφηκε πρόσθετη πράξη σχετικά με την αύξηση της αμοιβής της Εταιρείας από τη σύμβαση εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας που έχει υπογράψει με την Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α.Ε. σε ποσοστό Τριάντα τοις Εκατό (30%) επί των μεικτών ετήσιων εσόδων του Συγκροτήματος και ποσοστό Τριάντα Πέντε (35%) επί των μεικτών ετήσιων εσόδων του Συγκροτήματος που προέρχονται από τη μίσθωση των τουριστικών καταλυμάτων του Ξενοδοχείου.

Το κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε Ευρώ 5.008.407 στην τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 3.277.177 την προηγούμενη. Η αύξηση αφορά κυρίως το κόστος κατασκευής του τουριστικού καταλύματος Τριάντα Ένα (31) που εκμισθώθηκε μέσα στη χρήση και τα κόστη κατασκευής και διαμόρφωσης του κήπου του τουριστικού καταλύματος Είκοσι Ένα (21), καθώς και στην αναγνώριση πρόβλεψης απαξίωσης των αποθεμάτων.

Τα κέρδη από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 48.535 για τη χρήση 2018 έναντι Ευρώ 2.218.236 για το 2017.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν σε Ευρώ 819.075 στο 2018 έναντι Ευρώ 714.075 το 2017. Στο κονδύλι αυτό περιλαμβάνονται αφέσεις χρεών από λήψη υπηρεσιών προηγούμενων ετών της Εταιρείας συνολικού ποσού Ευρώ 538.594.

Τα έξοδα διοίκησης μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 441.584 στη χρήση 2018 έναντι Ευρώ 587.595 στη χρήση 2017.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν σε Ευρώ 4.663.238 στην τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 474.620 στην

προηγούμενη. Η σημαντική αυτή αύξηση οφείλεται στο σχηματισμό πρόβλεψης Ευρώ 4.421.518 για πιθανό κίνδυνο από μια αμφισβητούμενη απαίτηση της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος από την Εταιρεία, καθώς και Ευρώ 93.602 που αφορούν πρόβλεψη απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 2.904.103 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 3.510.038 την προηγούμενη.

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξήθηκαν σε Ευρώ 8.543.779 για τη χρήση του 2018 έναντι Ευρώ 1.508.320 στην προηγούμενη. Η σημαντική αύξηση οφείλεται στην επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων της Εταιρείας στην εύλογη αξία τους.

Συνεπεία των παραπάνω, τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδη Ευρώ 5.157.695 για το 2018 έναντι ζημίας Ευρώ 1.797.312 για το 2017.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	2018	2017	Μεταβολή 2018-2017	% Μεταβολή 2018-2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	71.990.000	62.750.000	9.240.000	14,73%
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.229.225	7.204.860	24.365	0,34%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	85.958	84.888	1.070	1,26%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**79.305.183**	**70.039.748**	**9.265.435**	**13,23%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	17.574.024	18.438.743	(864.719)	-4,69%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.298.199	1.905.980	392.219	20,58%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	470.526	166.483	304.043	182,63%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**20.342.749**	**20.511.206**	**(168.457)**	**-0,82%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**99.647.932**	**90.550.954**	**9.096.978**	**10,05%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	14.794.900	14.794.900	-	0,00%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	43.982.500	43.982.500	-	0,00%
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	12.426.959	3.883.179	8.543.780	220,02%
Αποτελέσματα εις νέον	(59.450.573)	(56.964.489)	(2.486.084)	4,04%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**11.753.786**	**6.596.090**	**5.157.696**	**78,19%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	28.748.635	27.936.903	811.732	2,91%
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.908.690	1.916.938	(8.248)	0,43%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9.780.494	8.211.351	1.569.143	19,11%
Κρατικές επιχορηγήσεις	6.584.944	6.838.211	(253.267)	3,70%
Προβλέψεις	4.427.836	12.835	4.415.001	34396,14%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**51.450.599**	**44.916.238**	**6.534.361**	**14,55%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.208.128	3.739.984	469.144	12,54%
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	32.234.419	35.298.642	(3.064.223)	-8,68%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**36.443.547**	**39.038.626**	**(2.595.079)**	**-6,65%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**87.894.146**	**83.954.864**	**3.939.282**	**4,69%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**99.647.932**	**90.550.954**	**9.096.978**	**10,05%**

Τα αποθέματα της Εταιρείας μειώθηκαν στην χρήση του 2018 και ανήλθαν σε Ευρώ 17.574.024 έναντι Ευρώ 18.438.743 στην προηγούμενη χρήση. Αυτό οφείλεται στην αναγνώριση ζημιάς από την μείωση της αξίας των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 2.298.199 το 2018 έναντι Ευρώ 1.905.980 το 2017.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αυξήθηκαν σε Ευρώ 470.526 για το 2018 έναντι Ευρώ 166.483 για το 2017 καθώς η Εταιρεία εισέπραξε, ως προκαταβολή, μέρος του μισθώματος από την χρονομεριστική μίσθωση του τουριστικού καταλύματος Έξι (6), το οποίο κατά την 31.12.2018 βρισκόταν στο στάδιο της κατασκευής.

Οι προβλέψεις αυξήθηκαν σε Ευρώ 4.427.936 τη χρήση του 2018 έναντι ποσού Ευρώ 12.835. Ο σχηματισμός της πρόβλεψης αφορά την υπόθεση αντιδικίας ενός προμηθευτή της Εταιρείας με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Για την υπόθεση έχει εκδοθεί απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου κατά της οποίας η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε κατάθεση, η συζήτηση της οποίας πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο του 2019 και αναμένεται η έκδοση της σχετικής απόφασης. Επιπλέον, στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται και η πρόβλεψη απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν σε Ευρώ 4.209.128 το 2018 από Ευρώ 3.739.984 το 2017.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της καθώς και των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η Εταιρεία επίσης επηρεάζεται αρνητικά από την υπάρχουσα κοινωνικοπολιτική κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και από το δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε 24 άτομα προσωπικό (2017: 20 άτομα). Δεν υπάρχουν σημαντικές δικαστικές υποθέσεις με το προσωπικό ή πρώην υπαλλήλους της Εταιρείας. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2018 με την προηγούμενη χρήση 2017, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2018		2017	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	20.342.749 / 99.647.932	20,41%	20.511.206 / 90.550.954	22,65%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας				
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	11.753.786 / 87.894.146	13,37%	6.596.090 / 83.954.864	7,86%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	11.753.786 / 79.305.183	14,82%	6.596.090 / 70.039.748	9,42%

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	20.342.749 / 36.443.547	55,82%	20.511.206 / 39.038.626	52,54%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόχλευσης				
Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις & Ίδια Κεφάλαια	60.983.054 / 72.736.840	83,84%	63.235.545 / 69.831.635	90,55%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία για τη χρήση 2019 σκοπεύει τη συνέχιση της υπάρχουσας δραστηριότητάς της χωρίς ιδιαίτερες μεταβολές στα αποτελέσματά της.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2018 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 50 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία τηρεί ένα υποκατάστημα στην περιοχή Άγιος Παντελεήμονας Κρανιδίου, το οποίο ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2010.

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

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 με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος αγοράς

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα με λοιπές εταιρείες του Ομίλου.

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.

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 (με την έκδοση ομολογιακού δανείου) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ιδίων υποχρεώσεων, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική εταιρεία, όταν απαιτείται. Επιπλέον το μεγαλύτερο μέρος των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων αφορά υποχρεώσεις σε συνδεμένες εταιρείες.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται 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 δε χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα διαχείρισης του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων και λοιπών επενδύσεών της.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία λόγω των περιορισμένων συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων.

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

Την 1η Ιανουαρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση Οκτώ Χιλιάδων Τριακοσίων Είκοσι Τριών (8.323) νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10) και τιμή διάθεσης καθε μετοχής έναντι Ευρώ Χιλίων (1.000). Κατά συνέπεια το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Ογδόντα Τριών Χιλιάδων Διακοσίων Τριάντα (83.230) ενώ το ποσό των Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Διακοσίων Τριάντα Εννέα Χιλιάδων Επτακοσίων Εβδομήντα (8.239.770) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Μετά την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ Δέκα Τεσσάρων Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Εβδομήντα Οκτώ Χιλιάδων Εκατόν Τριάντα (14.878.130), διαιρούμενο σε Ένα Εκατομμύριο Τετρακόσιες Ογδόντα Επτά Χιλιάδες Οκτακόσιες Δέκα Τρεις (1.487.813) κοινές ονομαστικές μετοχές.

Τον Ιανουάριο του 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή πρόσθετης πράξης για την επέκταση της Σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου που είχε συναφθεί στις 21 Ιανουαρίου 2013 με τη μητρική της εταιρεία Single Purpose Vehicle 1 Ltd. και έληγε τον Ιανουάριο 2019 για δέκα (10) ακόμα έτη.

Επιπλέον, τον Ιανουάριο του 2019 η συνδεδεμένη Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1652/1986, με την κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία «CCMD 22 Ltd.» για την εκμίσθωση κτιρίων υπό κατασκευή που βρίσκονται στο ξενοδοχειακό συγκρότημα «AMANZOE» για εξήντα (60) χρόνια. Η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης συμφωνήθηκε σε Είκοσι Τέσσερις (24) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης. Το συνολικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την εταιρεία «CCMD 22 Ltd.» ορίστηκε στο ποσό Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Πέντε Χιλιάδων (1.005.000).

Τον Μάιο 2019 επιδόθηκε αγωγή κατά της Εταιρείας ύψους Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Πενήντα Χιλιάδων (1.050.000) από την εταιρεία «Medoikopolis A.E.». Σύμφωνα με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η αγωγή αυτή δεν έχει καμία νομική βάση και εκτιμάται ότι θα απορριφθεί.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 31 Μαΐου 2019 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 31 Μαΐου 2019 αποτελούμενο από τους κάτωθι αναφερόμενους:

DCP Directors Ltd, ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους, Πρόεδρος ΔΣ
Ιωάννης Ξυπόλυτος, Μέλος ΔΣ
Ιωάννης Μαζαράκος, Μέλος ΔΣ
Άννα Οικονόμου, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 31 Μαΐου 2024.

Τον Ιούνιο του 2019 με αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευμένων Εταιρειών αποφασίσθηκε η έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης με απορρόφηση της Εταιρείας από την εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρ. 6 παρ. 2, 7-21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016, η οποία θα πραγματοποιηθεί με εισφορά της καθαρής θέσης της Εταιρείας στην Απορροφώσα εταιρεία, με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας στην Απορροφώσα εταιρεία. Η τελική απόφαση για την έγκριση της συγχώνευσης θα ληφθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 14 του Ν. 4601/2019. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Εταιρεία λύεται, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016 στην Απορροφώσα εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.», η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή στο σύνολο των δικαιωμάτων,

των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Το Νοέμβριο του 2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό εξώδικου συμβιβασμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος αναφορικά με τη σύμβαση ενεχύρασης απαίτησης έναντι της Εταιρείας, μεταξύ αφενός της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος και αφετέρου της εταιρείας με την επωνυμία «ΔΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ-ΤΕΧΝΙΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ». Σύμφωνα με το συμφωνητικό εξώδικου συμβιβασμού, η Εταιρεία θα καταβάλει στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος το συνολικό ποσό των Ευρώ Τεσσάρων Εκατομμυρίων Εκατό Χιλιάδων (4.100.000) μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2018.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 2 Δεκεμβρίου 2019

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Ήρως Μιλτιάδους

(εκπροσωπώντας την DCP Directors)

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Άννα Οικονόμου

Π. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2018, τις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στο τμήμα της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη» οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, 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.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τη χρήση αυτή. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη δυνατόν να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.
2. Στο λογαριασμό Ενεργητικού Αποθέματα περιλαμβάνεται η αξία εδαφικών εκτάσεων και το κόστος ακινήτων υπό κατασκευή συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 17,6 εκατομμυρίων περίπου. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των Αποθεμάτων και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό. Από τον έλεγχο μας δεν κατέστη δυνατόν να

αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης απομείωσης που τυχόν απαιτείται.

3. Η Εταιρεία έχει λάβει δάνεια από συνδεμένη εταιρεία ύψους ΕΥΡΩ 30 εκατομμυρίων περίπου, οι όροι χορήγησης των οποίων περιλαμβάνουν προνομιακό επιτόκιο σε σχέση με τα αντίστοιχα που ισχύουν στην αγορά για μη συνδεμένα μέρη, όπως σχετικά αναφέρεται στην σημείωση 24 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει υπολογίσει και καταχωρήσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τις επιπτώσεις από τη διαφορά αποτίμησης με βάση το πραγματικό επιτόκιο με όρους αγοράς. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να εκτιμήσουμε εάν είναι απαραίτητες οποιεσδήποτε προσαρμογές των σχετικών κονδυλίων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Διενεργήσαμε τον ελεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής (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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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.

- 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.

- Καταλήγουμε σε συμπέρασμα για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

(α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη» της Έκθεσης Ελέγχου.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2019

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Μιχαήλ Κόκκινος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12701

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2018	2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	71.990.000	62.750.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	7.229.225	7.204.860
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		85.958	84.888
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		79.305.183	70.039.748
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	17.574.024	18.438.743
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	2.298.199	1.905.980
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	470.526	166.483
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		20.342.749	20.511.206
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		99.647.932	90.550.954
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	14.794.900	14.794.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	43.982.500	43.982.500
Αποθεματικά αναπροσαρμογής ακινήτων		12.426.959	3.883.179
Αποτελέσματα εις νέον		(59.450.573)	(56.064.489)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		11.753.786	6.596.090
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	28.748.635	27.936.903
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	1.908.690	1.916.938
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	9.780.494	8.211.351
Κρατικές επιχορηγήσεις	15	6.584.944	6.838.211
Προβλέψεις	16	4.427.836	12.835
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		51.450.599	44.916.238
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	4.209.128	3.739.984
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	32.234.419	35.298.642
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		36.443.547	39.038.626
Σύνολο υποχρεώσεων		87.894.146	83.954.864
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		99.647.932	90.550.954

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20- 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσα σε Ευρώ)

	Σημ.	2018	2017
Πωλήσεις	18	7.691.958	2.735.578
Κόστος πωληθέντων	19	(5.008.407)	(3.277.177)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		2.683.551	(541.599)
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	21	48.535	2.218.236
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	20	819.075	714.075
Έξοδα διάθεσης	19	-	(19.162)
Έξοδα διοίκησης	19	(441.584)	(587.595)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	20	(4.663.238)	(474.620)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(1.553.661)	1.309.335
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	-	15
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(2.904.103)	(3.510.038)
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων		(4.457.764)	(2.200.688)
Φόρος Εισοδήματος	23	1.071.680	(1.104.944)
Ζημίες περιόδου μετά φόρων		(3.386.084)	(3.305.632)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	24	8.543.779	1.508.320
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		5.157.695	(1.797.312)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις και παρατίθενται στις σελίδες 20- 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτω	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2017	14.594.900	42.182.500	2.374.859	(52.758.857)	6.393.402
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	2.124.394	-	2.124.394
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(616.074)	-	(616.074)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	1.508.320	-	1.508.320
Καθαρές (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(3.305.632)	(3.305.632)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	1.508.320	(3.305.632)	(1.797.312)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	200.000	1.800.000	-	-	2.000.000
Μεταβολή περιόδου	200.000	1.800.000	1.508.320	(3.305.632)	202.688
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	14.794.900	43.982.500	3.883.179	(56.064.489)	6.596.090
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018	14.794.900	43.982.500	3.883.179	(56.064.489)	6.596.090
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	11.184.603	-	11.184.603
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(2.640.824)	-	(2.640.824)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	8.543.779	-	8.543.779
Καθαρές (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(3.386.084)	(3.386.084)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	8.543.779	(3.386.084)	5.157.695
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-
Μεταβολή περιόδου	-	-	8.543.780	(3.386.084)	5.157.696
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	14.794.900	43.982.500	12.426.959	(59.450.573)	11.753.786

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που περιλαμβάνονται στις σελίδες 20- 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	2018	2017
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης προ φόρων		(4.457.764)	(2.200.688)
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	1.948.998	1.982.889
Απομειώσεις επιχορηγήσεων		(253.267)	(253.267)
Προβλέψεις		5.859.734	-
Κέρδη / (Ζημίες) από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	19	9.266	(2.678.011)
(Ζημίες) / Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	21	(48.535)	459.775
Πιστωτικοί τόκοι	22		(15)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	22	2.832.048	3.441.323
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		5.890.480	752.006
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησηςπου σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
(Μείωση) αποθεμάτων		(388.597)	(1.333.654)
(Μείωση)/αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(569.802)	1.086.452
Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		469.144	1.169.568
Χρεωστικοί τόκοι κα. συναφή έξοδα καταβλημένα	12	(2.159.539)	(3.898.873)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες		3.241.686	(2.224.501)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων		(4.395)	(24.713)
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων		-	4.230
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		-	15
Καθαρές ταμειακές (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες		(4.395)	(20.468)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	11	-	1.373.300
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	12	-	2.910.000
Πληρωμές δανείων	12	(2.925.000)	(3.419.628)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)		(8.248)	(11.589)
Καθαρές ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(2.933.248)	852.083
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξη χρήσης		304.043	(1.392.886)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		166.483	1.559.369
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		470.526	166.483

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20- 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Ειδικού Σκοπού Δέκα Τέσσερα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και εκμετάλλευσης Ακινήτων 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. Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της και εκμεταλλεύεται το τουριστικό συγκρότημα ΑΜΑΝΖΟΕ στο Κρανίδι Αργολίδας.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η Single Purpose Vehicle One Ltd. με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 64,40% την Dolphinei Fourteen Ltd. με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 85% στην εταιρεία Grivalia Hospitality A.E. και κατά 15% στην εταιρεία Dolphin Capital Partners Ltd..

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 2 Δεκεμβρίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με την από 2 Νοεμβρίου 2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με πενταετή θητεία και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Στέφανος Διονύσιος Βλαστός, Πρόεδρος ΔΣ
Ιωάννης Ξυπόλυτος, Αντιπρόεδρος ΔΣ
DCP Directors Ltd., Μέλος ΔΣ

Το απασχολούμενο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 3 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2017: 19 άτομα).

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 31 Μαΐου 2019 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 31 Μαΐου 2019 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

DCP Directors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρωα Μιλτιάδους, Πρόεδρος ΔΣ
Ιωάννης Ξυπόλυτος, Μέλος ΔΣ
Ιωάννης Μαζαράκος, Μέλος ΔΣ
Άννα Οικονόμου, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 31 Μαΐου 2024.

Όλα τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις, καθώς και τυχόν διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2018.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις και τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας να προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων, οι οποίες επηρεάζουν τα υπόλοιπα των κονδυλίων του Ενεργητικού, του Ιδίων Κεφαλαίων και των Υποχρεώσεων και της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, καθώς και τη Γνωστοποίηση Ενδεχόμενων Απαιτήσεων και Υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Όμως, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση, καθώς και οι τομείς όπου οι υποθέσεις και εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται στην παράγραφο «Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης» στη Σημείωση 5.

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.3.1 Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών και λοιποί κανονιστικοί κίνδυνοι

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος Ενεργητικού κατά Ευρώ 16.1 εκ. και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

Ωστόσο, με δεδομένη τη συνεχή οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία, το γεγονός ότι οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δάνεια αναφέρονται κυρίως στη μητρική και σε συνδεμένες με αυτήν εταιρείες, τη βελτίωση των ταμειακών ροών στην τρέχουσα χρήση και του EBITDA στο προσεχές μέλλον, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι ο κίνδυνος είναι περιορισμένος και ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

2.4 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά) οι οποίες αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ και όλα τα κονδύλια

στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 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 Συνολικών Εισοδημάτων.

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 Ενσώματες ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενες)

Οι ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατ' ελάχιστο στο τέλος κάθε έτους. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ' όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων. Στα λοιπά ενσώματα πάγια περιλαμβάνονται και αγορές λογισμικού οι οποίες δεν ταξινομούνται ως ασώματες ακινητοποιήσεις λόγω μη σημαντικότητας.

Κατά την ημερομηνία μετάβασης της 1 Ιανουαρίου 2014 η Εταιρεία εφάρμοσε την διάταξη του ΔΠΧΑ 1 σε σχέση με το τεκμαρτό κόστος για την αξία του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου, το οποίο βασίστηκε στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία αυτή όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές. Το ποσό της αναπροσαρμογής καταχωρήθηκε απευθείας στα αποτελέσματα εις νέο.

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. Εαν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους

πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 33 έτη

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η αποτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους εκτιμητών. Τα τοπικά γραφεία της Αθήνας που διεξήγαγαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχουν την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος

- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς

3.2.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

Η Εταιρεία ταξινομεί τα ακίνητά της που παραχωρούνται στα πλαίσια σύμβασης εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας στις ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις, όταν α) για το σύνολο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων που προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία λαμβάνει ποσοστό επί των μικτών εσόδων, που ανέρχεται σε σημαντικό ποσό, β) η εκτέλεση των εργασιών από τη συμβαλλόμενη εταιρεία γίνεται με την επιμέλεια, τις οδηγίες και εντός των χρονικών πλαισίων που τίθενται από την Εταιρεία και γ) η ανανέωσή της σύμβασης γίνεται σε ετήσια βάση με πιθανό δικαίωμα ανανέωσής της.

3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως «Επενδύσεις σε ακίνητα». Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και οικόπεδα και κτίρια, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της Εταιρείας.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. 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. Εάν αυτές οι

πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ' έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων επιλέγεται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.4 Μισθώσεις

3.4.1 Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, στην οποία η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία τους ή εφ' όσον αυτή είναι μικρότερη, στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων της σχετικής σύμβασης, όπως αυτές έχουν οριστεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς τον εκμισθωτή συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο «Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις».

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να επιτευχθεί μία σταθερή, περιοδική επιβάρυνση από τόκους στο εναπομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το κόστος χρηματοδότησης επιβαρύνει απ' ευθείας τα αποτελέσματα εκτός εάν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί σε περιπτώσεις παγίων όπως προβλέπεται από τα σχετικά ΔΠΧΑ. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης εδαφικών εκτάσεων που έχουν χαρακτηρισθεί ως χρηματοοικονομικές. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, αν αφορούν κτήρια, ενώ κατά τακτά χρονικά διαστήματα επιμετράται στην εύλογη αξία, το σύνολο των ακινήτων, από ανεξάρτητους εκτιμητές.

3.4.2 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης. Επιπλέον, οι μισθώσεις ακινήτων (τουριστικών καταλυμάτων) που προορίζονται να ενταχθούν για κοινή χρήση ξενοδοχείου αντιμετωπίζονται ως λειτουργική μίσθωση όταν το μίσθωμα είναι κυμαινόμενο και καθορίζεται ως ποσοστό του εσόδου που λαμβάνεται από το ξενοδοχείο για τη μίσθωση των ακινήτων (τουριστικών καταλυμάτων).

3.4.3 Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, που η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το μισθωμένο πάγιο παρακολουθείται ως στοιχείο Ενεργητικού. Το ποσό των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζεται ως έσοδο, με τη μέθοδο του δουλευμένου εσόδου.

3.4.4 Εταιρεία ως εκμισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

Όταν τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία έχουν μισθωθεί με χρηματοδοτική μίσθωση, η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν απεικονίζεται ως απαίτηση. Τα έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης (προ φόρων) η οποία αντικατοπτρίζει ένα σταθερό συντελεστή απόδοσης που αφορά το τεκμαρτό επιτόκιο (implicit rate) που προκύπτει από τη σύμβαση. Ο αντίστοιχος λογιστικός χειρισμός ακολουθείται και στην περίπτωση εκμίσθωσης γης με μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση της κυριότητας της εκμισθωμένης γης. Η κατάταξη μιας εκμίσθωσης γης ως χρηματοδοτικής ή λειτουργικής εξαρτάται από μια συνολική εκτίμηση κατά πόσον οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που απορρέουν από την ιδιοκτησία της γης έχουν ουσιαστικά μεταβιβαστεί από τον εκμισθωτή στο μισθωτή.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν

το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επαναξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 *Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες*), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Οι κατηγορίες περιλαμβάνουν α) απαιτήσεις από τρίτα μέρη (χονδρικές πωλήσεις), β) απαιτήσεις από τρίτα μέρη (λιανικές πωλήσεις), γ) ενδοομιλικές απαιτήσεις, δ) απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, ε) απαιτήσεις από προκαταβολές σε προμηθευτές, στ) έσοδα χρήσεως εισπρακτέα. Οι απαιτήσεις έναντι πωλήσεων σε τρίτα μέρη, χονδρικές και λιανικές, εισπράττονται στο σύνολό τους με σχεδόν μηδενικό κίνδυνο αθέτησης κατά τα τελευταία χρόνια.

Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει την εξαίρεση του ΔΠΧΑ 9 και δεν έχει αναπροσαρμόσει τις προηγούμενες περιόδους αναφορικά με τις απαιτήσεις κατάταξης και επιμέτρησης του Προτύπου (συμπεριλαμβανομένων της απομείωσης). Αν η Εταιρεία είχε αναπροσαρμόσει την προηγούμενη περίοδο η επίδραση από το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας θα είχε ανέλθει σε Ευρώ 97.815 το οποίο λόγω μη σημαντικότητας καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης και δεν επιβαρύνει απευθείας τα ίδια κεφάλαια.

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.6.3 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.

3.6.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 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 αναφοράς.

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Η υποχρέωση της Εταιρείας για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Ν. 2112/1920 και αφορά την παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης, όπου σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό το προσωπικό λαμβάνει το 40% της νόμιμης αποζημίωσης του που δίνεται σε περίπτωση απόλυσης.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές.

Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική δεν αναγνωρίζει προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920. Το σχετικό ποσό πρόβλεψης δεν θεωρείται σημαντικό λόγω του μικρού αριθμού προσωπικού που απασχολείται σ' αυτή κατά το τέλος της χρήσης λόγω εποχικότητας του προσωπικού.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δε διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζομένους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

3.8 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. 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 Υποχρεώσεων 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 ζημιες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορων και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του Ενεργητικού ή των Υποχρεώσεων 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. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δε 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 τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικους συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

3.10 Αναγνώριση εσόδων

Τον Μάϊο του 2014 εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 15, σκοπός του είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητας μεταξύ εταιρειών του ιδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 15 αντικατέστησε το ΔΛΠ 18. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθου ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν' λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας προορών την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων, καθώς και τη διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση στα πλαίσια του Ν. 1652/1986. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1η Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής

εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Ακολούθως, τα έσοδα που αναγνωρίστηκαν το 2017 δεν έχουν αναθεωρηθεί όπως επίσης και οι αντίστοιχες γνωστοποιήσεις, καθώς δεν υπήρχαν συμβάσεις που δεν αποτελούν ολοκληρωθείσες συμβάσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2018 . Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΛΠ 17 για τη λογιστική των εσόδων από τη χρονομεριστική μίσθωση των ακινήτων, σύμφωνα με το οποίο, τα έσοδα αφορούν το καταβαλλόμενο τίμημα και το κόστος πωλήσεων αναγνωρίζονται με την παράδοση και όταν έχουν ουσιαστικά μεταβιβαστεί όλοι οι κίνδυνοι στον αγοραστή.

Η υιοθέτησή των προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας σε σχέση με την αναγνώριση των εσόδων.

3.11 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης ή παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

Οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

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

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάριση τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.13 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικες επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.14 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί σύμφωνα με τα νέα και τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ισχύουν από τη 1η Ιανουάριου 2018:

ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβολές

Το ΕΔΔΠΧΑ 22 παρέχει τις απαιτήσεις αναφορικά με το ποια συναλλαγματική ισοτιμία θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την απεικόνιση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα που περιλαμβάνουν προκαταβολές. Η διερμηνεία αποσαφηνίζει ότι σε αυτή την περίπτωση η ημερομηνία συναλλαγής για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την αρχική αναγνώριση του σχετικού στοιχείου ενεργητικού, εξόδου ή εσόδου είναι η ημερομηνία της προκαταβολής, δηλαδή η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα αρχικά αναγνώρισε το μη χρηματικό στοιχείο ενεργητικού (προπληρωμένο έξοδο επόμενων χρήσεων) ή το μη χρηματικό στοιχείο παθητικού (έσοδο επόμενων χρήσεων) που προέκυψε από την προκαταβολή του τιμήματος. Εάν υπάρχουν πολλαπλές προκαταβολές δοθείσες ή ληφθείσες, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσδιορίσει μία ημερομηνία συναλλαγής για κάθε καταβολή ή είσπραξη.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 2, Τροποποίηση – Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών

Η τροποποίηση αναφέρεται α) στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά β) τη λογιστική τροποποιήσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών, από παροχές που διακανονίζονται σε μετρητα σε παροχές που διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους και γ) την ταξινόμηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται καθαρές από φορολογικές κρατήσεις.

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά επιμετράται χρησιμοποιώντας την ίδια προσέγγιση με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Επιπροσθέτως, διευκρινίζει ότι η υποχρέωση που σχετίζεται με μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά και τροποποιείται σε παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αποαναγνωρίζεται και η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία του συμμετοχικού τίτλου κατά την ημερομηνία τροποποίησης, ενώ η όποια διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.
Επιπλέον, μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών, που διακανονίζεται μετά από τον παρακρατηθέντα φόρο εκ μέρους του εργαζομένου (καθαρός διακανονισμός) ταξινομείται ως παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους στο σύνολό της, υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή θα είχε ούτως ή άλλως ταξινομηθεί με αυτό τον τρόπο, εάν δεν περιλάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 40, Τροποποίηση – Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η μεταφορά ενός ακινήτου, συμπεριλαμβανομένου ενός ακινήτου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, εντός ή εκτός των επενδύσεων σε ακίνητα, θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο όταν συντελείται αλλαγή στη χρήση του ακινήτου. Αυτή η αλλαγή στη χρήση πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και θα πρέπει να τεκμηριώνεται καταλλήλως.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων μέσω του κύκλου 2014-2016 των ετήσιων βελτιώσεων παρέχει διευκρινίσεις σχετικές με το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες». Διευκρινίζεται ότι κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών, αμοιβαία κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες μπορούν να επιλέξουν να επιμετρήσουν τις συμμετοχές τους σε συγγενείς εταιρείες ή κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Αυτή η επιλογή πραγματοποιείται χωριστά για κάθε συμμετοχή σε συγγενή επιχείρηση η κοινοπραξία.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες και ΔΠΧΑ 15, Τροποποίηση

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης εσόδων για τον προσδιορισμό του χρόνου αναγνώρισης και του ποσού του εσόδου και αντικαθιστά τις υφιστάμενες οδηγίες για την αναγνώρισή του, συμπεριλαμβανομένου του ΔΛΠ 18 «Έσοδα», του ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και της Διερμηνείας 13 «Προγράμματα πιστότητας πελατών».

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως:

- χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες».
- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), και
- ασφαλιστήρια συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Συνεπώς, τα έσοδα από τόκους και προμήθειες που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών μέσων θα εξικολουθήσουν να είναι εκτός του πλαισίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

Το ΔΠΧΑ 15 διευκρινίζει ότι το έσοδο θα πρέπει να αναγνωρίζεται στο ποσό που αντιστοιχεί στο τίμημα που η οικονομική οντότητα αναμένει ότι δικαιούται σε αντάλλαγμα για την μεταβίβαση αγαθών και υπηρεσιών. Εισάγει την έννοια της αναγνώρισης εσόδου βάσει των υποχρεώσεων εκτέλεσης καθώς αυτές εκπληρώνονται και ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας (δηλαδή η δυνατότητα κατεύθυνσης της χρήσης και απόκτησης του οφέλους από αυτά) αποκτάται από τον πελάτη. Για τις προμήθειες που αναγνωρίζονται από υπηρεσίες που παρέχονται με την πάροδο του χρόνου, όπως προμήθειες για την παροχή υπηρεσιών διαχειρίσεως χαρτοφυλακίων και επενδυτικών συμβουλών και τις μεταβλητές αμοιβές οι οποίες βασίζονται στην απόδοση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία, η αμοιβή αναγνωρίζεται καθώς η υπηρεσία παρέχεται στον πελάτη, υπό την προϋπόθεση ότι είναι πιθανό να μην υπάρξει σημαντικός αντιλογισμός του τιμήματος.

Εκτενείς γνωστοποιήσεις θα απαιτούνται σε σχέση με το έσοδο που αναγνωρίστηκε και αυτό που αναμένεται να αναγνωριστεί από υπάρχουσες συμβάσεις.

Το ΔΠΧΑ 15 τροποποιήθηκε τον Απρίλιο του 2016, προκειμένου να παράσχει διευκρινίσεις, συμπεριλαμβανομένης αυτής για τον εντοπισμό των υποχρεώσεων εκτέλεσης εντός μίας σύμβασης.

Η υιοθέτησή του προτύπου δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας καθώς η υφιστάμενη πολιτική της Εταιρείας για τα έσοδα από συμβάσεις από πελάτες είναι σύμφωνη γενικά με το ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 είχε ως

αποτέλεσμα μεταβολές στη λογιστική πολιτική σε δύο κύριες περιοχές: ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε σημαντική επίπτωση στις οικονομικές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας (Ευρώ 97 χιλ.).

Μεταβολές στην ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει μια νέα προσέγγιση για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σύμφωνα με την οποία η ταξινόμηση και επιμέτρηση των στοιχείων αυτών βασίζεται στο επιχειρηματικό μοντέλο που χρησιμοποιεί η οικονομική οντότητα για τη διαχείρισή τους και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Για τον προσδιορισμό της κατηγορίας ταξινόμησης και επιμέτρησης, το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα, να αξιολογούνται βάσει ενός συνδυασμού του επιχειρηματικού μοντέλου της οικονομικής οντότητας για τη διαχείριση των στοιχείων του ενεργητικού και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Οι αναταξινομήσεις μεταξύ κατηγοριών γίνονται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις.
Οι κατηγορίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, διαθέσιμα προς πώληση, διακρατούμενα έως τη λήξη και δάνεια και απαιτήσεις) έχουν αντικατασταθεί από:

- Χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος
- Χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση (FVOCI), με τα κέρδη ή ζημιές να αναταξινομούνται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση
- Συμμετοχικούς τίτλους σε FVOCI, χωρίς αναταξινόμηση κερδών ή ζημιών στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Κατά την αρχική αναγνώριση, δύναται να προσδιορισθεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, προκειμένου με αυτόν τον τρόπο να απαλειφθεί ή μειωθεί σημαντικά μια λογιστική ανακολουθία.

Επιπλέον, κατά την αρχική αναγνώριση ενός συμμετοχικού τίτλου που δεν κατέχεται για εμπορευσιμους σκοπούς, μια οικονομική οντότητα μπορεί να αποφασίσει αμετάκλητα να παρουσιάσει μεταγενέστερες αλλαγές στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά περίπτωση επένδυσης σε κάθε συμμετοχικό τίτλο ξεχωριστά.

Οι απαιτήσεις επιλεξιμότητας του ΔΠΧΑ 9 για την εφαρμογή της επιλογής επιμέτρησης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, είναι σύμφωνες με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39. Ωστόσο, για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται στα αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν μεταφέρονται στη συνέχεια στα αποτελέσματα, εκτός εάν μια τέτοια παρουσίαση θα δημιουργούσε ή θα διεύρυνε μια λογιστική ανακολουθία.

Τέλος, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα ενσωματωμένα παράγωγα δεν διαχωρίζονται πλέον από το κύριο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού. Αντίθετα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ταξινομούνται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου και των συμβατικών όρων τους. Η λογιστική αντιμετώπιση των ενσωματωμένων σε χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραγώγων και σε μη χρηματοοικονομικά κύρια συμβόλαια δεν έχει αλλάξει.

Τα ανωτέρω δεν έχουν εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Αλλαγές στον υπολογισμό απομείωσης

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 έχει μεταβάλει τη λογιστική αντιμετώπιση της Εταιρείας για τις ζημιές από απομείωση σε χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αντικαθιστώντας την προσέγγιση του ΔΛΠ 39 των πραγματοποιηθεισών πιστωτικών ζημιών του ΔΛΠ 39 με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) η οποία απαιτεί τη χρηση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και τη πιστωτική συμπεριφορά. Οι πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται νωρίτερα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 σε σύγκριση με το ΔΛΠ 39.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστοτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Η ακολουθούμενη λογιστική πολιτική ανά κατηγορία χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που κατέχει η Εταιρεία παρουσιάζεται στη σημείωση 3.5.1 «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις».

Επακόλουθες αλλαγές στις γνωστοποιήσεις (ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»)

Λόγω των αλλαγών που έχει επιφέρει η μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9, οι εν λόγω Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις μετάβασης οι οποίες παρέχουν λεπτομερείς ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις που προκύπτουν από τις απαιτήσεις ταξινόμησης, επιμέτρησης και αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επιπροσθέτως, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις βελτιωμένες γνωστοποιήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης, γνωστοποιήσεις σχετικά με την λογιστική απομείωσης και αντιστάθμισης όπως απαιτείται από τις σχετικές τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις».

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα και διερμηνείες θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2018, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 9, Τροποποίηση- Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητικό αντιστάθμισμα (σε ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση μεταβάλλει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 προκειμένου να επιτρέψει την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητική αποζημίωση). Κατά συνέπεια, η επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού θα πραγματοποιείται ανεξάρτητα από το γεγονός ή την περίσταση που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξάρτητα από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την τροποποίηση πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα την επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, η τροποποίηση επιβεβαιώνει και τον λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαναγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την ΕΔΔΠΧΑ 23.

Σύμφωνα με τη διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται ξεχωριστά ή συνολικά ως ομάδα, ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας και η οικονομική οντότητα θα πρέπει να υποθέτει ότι μια φορολογική αρχή που έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων θα τους εξετάσει και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα πρέπει να προσδιορίσει τη λογιστική αντιμετώπιση των φόρων εισοδήματος σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο που προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας (δηλαδή το πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Το νέο πρότυπο προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει συμβόλαιο ή μέρος συμβολαίου που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, μείον τυχόν κίνητρα προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστη αποκατάστασης και αρχικά άμεσα κόστη που πραγματοποιήθηκαν από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Επιπροσθέτως, ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρεία έχει εξετάσει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η ιδιαίτερη αφορά κυρίως μισθώσεις επιβατικών ΙΧ των οποίων η μίσθωση αντιμετωπίζεται ως λειτουργική έως και την 31.12.2018. Το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση που θα αναγνωριστούν την 1.1.2019 θα ανέρχεται σε Ευρώ 70 χιλ. περίπου.

Η επίδραση στο δείκτη κερδοφορίας EBITDA δεν αναμένεται να είναι σημαντική, αύξηση περίπου Ευρώ 32.275 από χρήση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 28, Τροποποίηση – Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι το ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα', συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων απομείωσης, έχει εφαρμογή στις μακροπρόθεσμες συμμετοχές στις συγγενείς και κοινοπραξίες οι οποίες αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης της εταιρείας στη συγγενή ή κοινοπραξία αλλά δεν λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με την τροποποίηση, τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών στις συγγενείς και κοινοπραξίες ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΛΠ 28 δε θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9, οι οποίες εφαρμόζονται στις εν λόγω μακροπρόθεσμες συμμετοχές πριν από την εφαρμογή των απαιτήσεων για την κατανομή της ζημιάς και της απομείωσης κατά το ΔΛΠ 28.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση – Τροποποίηση Προγράμματος, Περικοπή ή Διακανονισμός Ακίνητα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλαδή τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επανεμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα. Επιπροσθέτως, η τροποποίηση περιλαμβάνει διευκρινίσεις αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης προγράμματος, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις για το ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015-2017 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα καθώς:

Με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποσαφηνίστηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία διευθύνεται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της

συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία. Εν αντιθέσει, αν ένα μέρος αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επαναμετράται.

Οι βελτιώσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» διευκρίνισαν ότι όλες οι επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικών εσόδων ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

Με τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» αποσαφηνίστηκε ότι κάθε δανεισμός που λήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του έχουν περατωθεί.

Τροποποιήσεις σε αναφορές σχετικά με το εννοιολογικό πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το Μάρτιο του 2018, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το εν λόγω πλαίσιο αντικαθιστά την προηγουμένη μορφή η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποιήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εισήγαγαν ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, επικαιροποιημένους ορισμούς αναφορικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αποαναγνώρισης, καθώς επίσης και διευκρινίσεις σχετικά με άλλα σημαντικά πεδία.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης σε «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» του ΔΠΧΑ 3 με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν το σύνολο των αποκτώμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές, περιορίζουν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκροών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, ανακρίβεια ή συγκάλυψή της αναμένεται να παραπλανήσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει των οποίων παράσχουν χρηματοοικονομική πληροφόρηση για μια συγκεκριμένη οικονομική οντότητα. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της πληροφορίας.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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 από την μεταβολή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της καθώς και των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.298.199	1.905.980
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	470.526	166.483
Σύνολο	2.768.725	2.072.463
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.908.690	1.916.938
Δανεισμός	60.983.054	63.235.545
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.209.128	3.739.984
Σύνολο	67.100.872	68.892.467

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού, εκτός από τις απαιτήσεις (ευρώ 432 χιλ.) είναι μη ληξιπρόθεσμα.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα και στην Κύπρο. Λόγω του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα και στην Κύπρο είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο πιο σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεση ρευστοποιήσιμα πιστωτικά όρια από συνεργαζόμενες τράπεζες, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Παρατίθενται κατωτέρω οι συμβατικές λήξεις (μη προεξοφλημένες) των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

31.12.2018	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
[illegible]	1.508.690	6.250.000	75.000	300.000	5.875.000
[illegible]	60.981.067	60.268.907	60.268.907	60.074.191	52.316.196
[illegible]	4.208.126	4.208.126	4.208.126	0	0
[illegible]	66.697.883	70.727.033	64.552.033	60.374.191	58.191.196

31.12.2017	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
[illegible]	1.958.038	8.729.000	75.000	600.000	8.054.000
[illegible]	63.755.345	75.388.183	38.722.747	21.666.255	14.999.181
[illegible]	3.739.084	3.739.084	3.739.084	0	0
[illegible]	69.452.467	87.856.267	42.536.831	22.266.255	23.053.181

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο Ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	2018	2017
Τραπεζικό Δάνειο - (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 3,1% και της εισφοράς του ν.128/75)	3,70%	7,10%
Ομολογιακά Δάνεια - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,70%
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,70%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινομένου επιτοκίου εάν η αλλαγή υπήρχε σε όλη τη διάρκεια του έτους. Αν η μεταβολή πραγματοποιηθεί στο τέλος του έτους, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν πληρωμές, δεν υπάρχει επίδραση στην καθαρή θέση.

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρων €
2018		
	+15	-89.000,00
	-15	89.000,00

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	2018	2017
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	32.234.419	35.298.642
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	28.748.635	27.936.903
Σύνολο δανείων	**60.983.054**	**63.235.545**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	470.526	166.483
Καθαρός δανεισμός	**60.512.528**	**63.069.062**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	11.753.786	6.596.090
Σύνολο κεφαλαίων	72.266.314	69.665.152
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	84%	91%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 84% (2017:91%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 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 εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις προκειμένου να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές πολιτικές και κανόνες σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και εν εξελίξει Καταστάσεων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις και παραδοχές επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να ανταγκλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τη φύση και το επίπεδο των σχετικών συναλλαγών και γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των Οικονομικών Καταστάσεων κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες έχουν ως ακολούθως:

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των επενδυτικών ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια και επενδυτικά ακίνητα γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε ετήσια βάση. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με το Διεθνή Όικο HOTL VALUATION SERVICES για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.2, 3.3 και 6.

5.2 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛ112 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική

ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.3 Χαρακτηρισμός και κατηγοριοποίηση μισθώσεων επί εδαφικών εκτάσεων

Η Εταιρεία έχει μισθώσει το μεγάλο μέρος των εδαφικών εκτάσεων της από συνδεμένη Εταιρεία με μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει δικαίωμα εξαγοράς από την μισθώτρια η μίσθωση αυτή έχει καταταχθεί ως χρηματοδοτική καθώς έχουν μεταφερθεί στην Εταιρεία από την εκμισθώτρια οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της μισθωμένης γης.

5.4 Χρηματοδοτικές μισθώσεις ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει ορισμένα από τα ακίνητα της που αφορούν σε βίλες, στα πλαίσια χρονομεριστικών μισθώσεων διάρκειας 60 ετών με δικαίωμα ανανέωσης για άλλα 60 έτη σε τρίτα μέρη. Μετά το πέρας της χρονομεριστικής μίσθωσης, τα ακίνητα θα περιελθουν πίσω στην Εταιρεία. Οι μακροχρόνιες αυτές μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές, διότι μεταφέρονται ουσιαστικά όλα τα οφέλη και οι κίνδυνοι στον μισθωτή. Η Εταιρεία συνήθως πραγματοποιεί το τίμημα που αναγράφεται στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης και επομένως έχει αποαναγνωρίσει τα ακίνητα αυτά από τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

6. Ιδιοχρησιμοποιούμενες Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	Τήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2016	12.072.874	45.864.255	50.001	1.922.872	59.910.002
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2017	12.072.874	50.382.407	111.906	3.859.008	66.426.195
Προσθήκες περιόδου	-	10.590	-	14.123	24.713
Αναπροσαρμογή αξίας	5.015.555	(214.149)	-	-	4.802.406
Μειώσεις περιόδου	-	-	(9.225)	(952)	(10.177)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2017	17.088.429	50.179.848	102.681	3.872.179	71.243.137
Αποσβέσεις την 01.01.2017	-	4.518.152	61.905	1.936.136	6.516.193
Προσθήκες περιόδου	-	1.643.970	15.906	323.015	1.982.891
Μειώσεις περιόδου	-	-	(4.995)	(952)	(5.947)
Αποσβέσεις την 31.12.2017	-	6.162.122	72.816	2.258.199	8.493.137
Υπόλοιπο την 31.12.2017	17.088.429	44.017.726	29.865	1.613.980	62.750.000
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2018	17.088.429	50.179.848	102.681	3.872.179	71.243.137
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	4.395	4.395
Αναπροσαρμογή αξίας	10.493.146	691.458	-	-	11.184.603
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2018	27.581.575	50.871.306	102.681	3.876.574	82.432.135
Αποσβέσεις την 01.01.2018	-	6.162.127	72.816	2.258.199	8.493.137
Προσθήκες περιόδου	-	1.636.071	15.866	297.055	1.948.998
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις την 31.12.2018	-	7.798.198	88.682	2.555.255	10.442.135
Υπόλοιπο την 31.12.2018	27.581.575	43.073.108	13.999	1.321.319	71.990.000

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας, πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος.

Η εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών έγινε σε συνεργασία με τον διεθνή οίκο Hotel Valuation Services που λαμβάνει υπόψη παρόμοιες αγορές σχετικές με ξενοδοχεία ανάλογης κατηγορίας και θέσης. Η αποτίμηση υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο των προεξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών του Ξενοδοχείου για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 9,24% κατά την 31.12.2018 (2017: 10,90%). Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίσθηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η εκτίμηση της αξίας του Οικοπέδου έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Στη χρήση 2018 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε αύξηση συνολικού ποσού Ευρώ 11.184.603 το οποίο καταχωρήθηκε στο αποθεματικό αναπροσαρμογής και επηρεάζεται σημαντικά από τη μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2018 σε ποσό Ευρώ 47.627.152 (31.12.2017: Ευρώ 47.627.152).

Έχει χορηγηθεί εμπράγματη ασφάλεια υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς επί του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας για τη χορήγηση τραπεζικού δανείου (Βλέπε σημείωση 12).

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2.

Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία.

7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	7.204.860	7.779.103
Κέρδη / (Ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	48.535	(583.311)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	(24.170)	9.068
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	7.229.225	7.204.860

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.3 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Τα επενδυτικά ακίνητα ανήκουν αποκλειστικά σε εδαφικές εκτάσεις.

Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών

κατασκόπου. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά. Η γη χωρίστηκε σε κατηγορίες ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της. Έτσια χαρακτηριστικά θεωρήθηκαν η καλή θέα, η απόσταση από τη θάλασσα, η ύπαρξη ή μη αρχιτεκτονικού σχεδίου και οικοδομικής άδειας. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και παραδοχές για την αντιμετώπιση μεγάλων εκτάσεων συγκριτικά με αντίστοιχες μικρότερες, ο εκτιμητής κατέληξε σε τέσσερις τιμές/ζώνες. Η τιμή των εκτάσεων που βρίσκονται σε καλύτερη θέα εκτιμήθηκε σε Ευρώ 26,96 ανά τ.μ., ενώ αυτών με κακή θέα σε Ευρώ 12,17 ανά τ.μ.. Η τιμές των δασικών εκτάσεων που έχουν καλύτερη ή χειρότερη θέα ανέρχονται σε Ευρώ 5,39 και 2,43 ανά τ.μ. αντίστοιχα.

Στη χρήση 2018 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού Ευρώ 27.289 (2017: ζημιά Ευρώ 583.311) το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώλησή τους σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς, που συμπίπτει με την ημερομηνία απόκτησης της σχετικής άδειας ανέγερσης οικοδομής.

8. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	17.568.230	18.438.743
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	5.794	-
Σύνολο	17.574.024	18.438.743

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Υπόλοιπο έναρξης	18.438.743	16.981.553
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	(1.019.706)	-
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	-	(117.047)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	(84.929)	(53.945)
Προσθήκες γης	-	315.089
Προκαταβολές σε εργολάβους	211.437	672.876
Πραγματοποιηθείσες εργασίες	1.281.795	640.216
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	(1.253.316)	-
Σύνολο	17.574.024	18.438.743

Τα ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία των εδαφικών εκτάσεων και το κόστος κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων υπό ανέγερση για τις οποίες έχει αποκτηθεί άδεια οικοδομής και υπάρχει η πρόθεση να πωληθούν. Η πώληση συνήθως γίνεται μέσω σύναψης μακροχρόνιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου η Εταιρεία ουσιαστικά μεταφέρει τους κινδύνους και τις ωφέλειες στους μισθωτές για μακρύ χρονικό διάστημα που φτάνει τα 90 έτη.

Για τη χρήση 2018 αναγνωρίστηκε ζημία από απομείωση των αποθεμάτων ποσού Ευρώ 1.253.316.

9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Πελάτες	440.108	505.887
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	-	2.334
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη (σημ 24)	1.866.257	736.089
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από συνδεμένα μέρη (σημ 24)	(97.815)	-
Παρακρατούμενοι φόροι	9.317	1.604
Λοιπές απαιτήσεις	8.527	134.954
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	-	446.875
Έξοδα επομένων χρήσεων	71.805	78.237
Σύνολο	2.298.199	1.905.980

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν ΦΠΑ το οποίο θα ανακτηθεί μέσω μελλοντικών τιμολογήσεων. Ο κίνδυνος αθέτησης των απαιτήσεων έναντι των συνδεδεμένων εταιρειών είναι επίσης χαμηλός μετά απο την εξαγορά του Ομίλου από την Εταιρεία Grivalia Hospitality A.E., μέλος του Ομίλου Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. Ωστόσο, η Εταιρεία προχώρησε στην κλειόμενη χρήση στο σχηματισμό πρόβλεψης ζημίας για αναμενόμενης πιστωτικές ζημίες καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης, συνολικού ποσού Ευρώ 97.815 που φορούν απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες.

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Ταμείο	1.817	2.552
Καταθέσεις όψεως	468.709	163.931
Σύνολο	470.526	166.483

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ. Το μεγαλύτερο μέρος, και πιο συγκεκριμένα Ευρώ 471.077 αναφέρονται σε καταθέσεις στην Κύπρο, ενώ τα υπόλοιπα Ευρώ 1.261 αφορούν εγχώριες καταθέσεις. Επιπλέον, ποσό Ευρώ 3.629 αναφέρεται σε επιταγές πληρωτέες μη εμφανισθείσες για εξόφληση κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Μετοχικό κεφάλαιο	14.794.900	14.794.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	43.982.500	43.982.500
Σύνολο	58.777.400	58.777.400

Παρατίθεται ανάλυση και κίνηση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο *(ποσά σε Ευρώ)*	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2017	1.459.490	10	14.594.900	42.182.500
Μεταβολές χρήσης 2017	20.000	10	200.000	1.800.000
Υπόλοιπο 31.12.2017	1.479.490	10	14.794.900	43.982.500
Μεταβολές χρήσης 2018	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	1.479.490	10	14.794.900	43.982.500

12. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας (κεφάλαιο και δεδουλευμένοι τόκοι) αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	31.668.421	33.751.781
Τραπεζικά δάνεια σε Ευρώ	29.314.633	29.483.764
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση - Κεφάλαιο	(29.095.789)	(32.832.520)
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση -Ληξιπρόθεσμοι τόκοι	(3.138.630)	(2.466.122)
Σύνολο	28.748.635	27.936.903

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Υπόλοιπο έναρξης	63.235.545	64.829.423
Προσθήκες	-	2.910.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2.925.000)	(3.419.678)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	2.823.402	3.245.946
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	(2.150.893)	(3.703.496)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση τόκων	-	(626.700)
Σύνολο	60.983.054	63.235.545

Το Νοέμβριο του 2018 υπογράφηκαν οι πράξεις τροποποίησης τραπεζικού δανείου με αριθμούς 50172331/4, 50174794/4 και 50174795/4, με τις οποίες τροποποιήθηκε ο τρόπος εξόφλησης του δανείου καθώς και τα σχετικά άρθρα που αφορούν την αποπληρωμή του κεφαλαίου και των τόκων. Περαιτέρω συμφωνήθηκε η εξόφληση του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου του δανείου να καταβληθεί σε δεκαέξι (16) δόσεις μέχρι την ημερομηνία λήξης του δανείου ήτοι τον Σεπτέμβριο του 2026. Ο τόκος του δανείου υπολογίζεται για κάθε περίοδο εκτοκισμού επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου του δανείου με επιτόκιο Euribor 360 ημερών πλέον του περιθωρίου 3,1% και της εισφοράς του Ν. 128/75, καθώς και άλλης επιβαλλόμενης από το Νόμο επιβάρυνσης. Περίοδος εκτοκισμού είναι κάθε αλλεπάλληλη χρονική περίοδος έξι (6) μηνών η πρώτη από τις οποίες αρχίζει την 20.3.2020.

Επιπλέον τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη με λήξη τον Ιανουάριο του 2019 και τον Ιούλιο του 2020 έχουν καταγγελθεί από τη μητρική εταιρεία από σύμφωνα με τις με αριθμό 3519 και 3517 καταγγελίες που επιδόθηκαν στην Εταιρεία τον Ιανουάριο του 2017.

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

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Μέχρι 1 έτος	29.095.789	32.832.521
Από 2 έως 5 έτη	17.346.492	15.078.212
Άνω των 5 ετών	11.402.142	12.858.691
Ανεξόφλητο κεφάλαιο	57.844.424	60.769.424

Ισχυρότερο πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2018	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000	3,7% + 12M EUR	31.03.2026
Ομολογιακό δάνειο μεταβλήτο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000	2,7% + 12M EUR	17.12.2020
Ομολογιακό δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Κοτσινέλμενα	20.000.000	2,7% + 12M EUR	21.01.2019
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	50.000.000	2,7% + 12M EUR	01.07.2020

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2017	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000	6,5% + 6M EUR	31.03.2026
Ομολογιακό Δάνειο μεταβλήτο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000	2,7% + 12M EUR	17.12.2020
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	20.000.000	2,7% + 12M EUR	21.01.2019
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	50.000.000	2,7% + 12M EUR	01.07.2020

Προς εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων έχουν εγγραφεί εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας ως εξής:

1. Απόφαση με αριθμό 24.192Σ/18.7.2011 Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης μέχρι του ποσού των Ευρώ Σαράντα Ενός Εκατομμυρίων Εξακοσίων Σαραντα Οκτώ Χιλιάδων (41.648.000) προς εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων με αριθμό: Α) ΑΑ 50173801/14.6.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων (8.000.000) και Β) ΧΡ_50172331/14.6.2011 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Είκοσι Τεσσάρων Εκατομμυρίων Τριάντα Έξι Χιλιάδων Τετρακοσίων Σαράντα Έξι (24.036.446) και
2. Απόφαση με αριθμό 28.036Σ/13.9.2011 Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης μέχρι του ποσού των Ευρώ Δέκα Επτά Εκατομμυρίων Τριακοσίων Πενήντα Δύο (17.352.000) προς εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων με αριθμό: Α) ΑΑ_50173801/14.6.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων (8.000.000), Β) ΧΡ_50172331/14.6.2011 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Είκοσι Τεσσάρων Εκατομμυρίων Τριάντα Έξι Χιλιάδων Τετρακοσίων Σαράντα Έξι (24.036.446), Γ) ΑΑ_50174796/23.8.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού αλληλόχρεου, ποσού Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Σαράντα Τριών Χιλιάδων Εκατόν Οκτώ (7.843.108), Δ) ΑΑ 50174797/23.8.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού αλληλόχρεου, ποσού Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων Εννιακοσίων Χιλιάδων (3.900.000), Ε) ΧΡ_50174794 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Τετρακοσίων Σαράντα Οκτώ Χιλιάδων Εκατόν Εβδομήντα Επτά (448.177) και ΣΤ) ΧΡ_50174795 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Δέκα Πέντε Χιλιάδων Τριακοσίων Εβδομήντα Πέντε (8.515.375).

13. Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	96.174	95.300
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες	1.812.516	1.821.638
	1.908.690	1.916.938

Η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση αφορά σε μίσθωση 5.000 τ.μ. έκτασης γης από την εταιρεία SPV22 Ltd για εξήντα ένα (61) χρόνια, με δικαίωμα παράτασης εξήντα (60) ακόμη ετών, στην περίπτωση κατά την οποία παραταθεί η υπ' αριθμόν 51.744/16.04.2014 συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ της Υπεκμισθώτριας και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε..

Οι Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες αφορά σε μίσθωση γης από την εταιρεία με το διακριτικό τίτλο Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε. από δυο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η πρώτη σύμβαση υπογράφηκε στις 2 Ιουνίου 2011 και αφορά τη μίσθωση 270.793 τ.μ. και διάρκεια εξήντα πέντε (65) έτη με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση τριάντα πέντε (35) ετών. Η δεύτερη σύμβαση υπογράφηκε στις 23 Μαΐου 2017 για τη μίσθωση 4.758,65 τ.μ. διάρκειας ενενήντα εννέα (99) ετών με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση εξήντα (60) ετών.

Πληροφορίες για τα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα παρατίθενται:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Μέχρι 1 έτος	80.304	80.304
Από 2 έως και 5 έτη	321.216	321.216
Μετά από 5 έτη	4.556.112	4.636.416
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	4.957.632	5.037.936
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.048.942)	(3.120.998)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.908.690	1.916.938

14. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά, αναλύονται παρακάτω:

Χρήση 2018

	01.01.2018	Έσοδο / (έξοδο) από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αποτελέσματα	Κατάσταση αποτελεσμάτων εσόδα / (έξοδα)	Έσοδο από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα ανακλασμένα στα ανακλασμένα	Τακτικά Εισοδήματα	31.12.2018
Ποσά σε Ευρώ						
[illegible]	[illegible]	[illegible]	211.258	(126.939)	2.796.151	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	(173.677)	(358.980)		[illegible]
[illegible]	(12.157.017)	[illegible]	(462.593)	235.958		(11.249.582)
[illegible]	[illegible]	[illegible]	151.414	94.307		4.744.649
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
	8.211.351	(65.780)	(271.228)	(156.327)	2.796.151	9.780.494

Χρήση 2017

	31.12.2016	Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αναπόσβεστα	Καταπίστωση απαιτ/σεων/(υποχρεώσεων) έναρξη / (εξοδο)	Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αναπόσβεστα υπόλοιπα	Συνολικά Εισοδήματα	31.12.2017
	6.285.849		287.880		(68.774)	6.414.737
	164.057		3.195.472			3.359.529
	(4.734.693)		(7.470.584)			(12.205.277)
	4.787.096		2.991.549			7.778.645
	6.502.312		1.004.314		(68.774)	8.337.854

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 21 εκ. περίπου

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	6.838.211	7.091.478
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	(253.267)	(253.267)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	6.584.944	6.838.211

16. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις	4.421.518	-
Λοιπές προβλέψεις	6.318	12.835
Σύνολο	4.427.836	12.835

17. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Προμηθευτές	253.065	509.773
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη (σημ 24)	2.462.349	2.030.059
Προκαταβολές πελατών	-	293.909
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	1.268.603	276.931
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	35.839	78.341
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	157.748	366.752
Λοιπές υποχρεώσεις	31.524	184.219
Σύνολο	4.209.128	3.739.984

Η εύλογη αξία των προμηθευτών προσεγγίζει τη λογιστική αξία αυτών, καθώς αναφέρεται σε βραχυχρόνιες και άτοκες υποχρεώσεις.

18. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Εμπορεύματα	-	116.204
Ακίνητα	1.472.696	
Παροχή υπηρεσιών	266.022	122.928
Έσοδο διαχείρισης ξενοδοχείου	5.953.240	2.496.446
	7.691.958	2.735.578

Το έσοδο διαχείρισης του Ξενοδοχείου αναφέρεται στο έσοδο της Εταιρείας από τη συνδεμένη εταιρεία Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Α Ε. βάσει του ιδιωτικού συμφωνητικού εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας που έχουν υπογράψει οι δυο εταιρείες και αφορά έσοδα από την εμπορική διαχείριση και λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με το διακριτικό τίτλο ΑΜΑΝΖΟΕ από τη δεύτερη.

Η αμοιβή της Εταιρείας ορίστηκε σε ποσοστό Τριάντα τοις Εκατό (30%) επί των μεικτών ετήσιων εσόδων του Συγκροτήματος και ποσοστό Τριάντα Πέντε (35%) επί των μεικτών ετήσιων εσόδων του Συγκροτήματος που προέρχονται από τη μίσθωση των τουριστικών καταλυμάτων του Ξενοδοχείου, σύμφωνα με πρόσθετη πράξη που υπογράφηκε τον Ιούλιο του 2018.

19. Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα Διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης/ Αμοιβές Προσωπικού

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	353.781	432.703
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	27.775	75.437
Παροχές τρίτων	160.024	254.971
Φόροι τέλη	-	158
Αποσβέσεις (Σημ.6)	1.948.998	1.988.237
Προβλέψη απομείωσης αποθεμάτων	1.253.316	335.524
Διάφορα έξοδα	138.985	73.100
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	1.019.706	
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	105.822	117.047
Σύνολο	5.008.407	3.277.177

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	238.970	223.909
Παροχές τρίτων	35.937	86.410
Φόροι τέλη	110.675	52.463
Διάφορα έξοδα	56.002	224.813
Σύνολο	441.584	587.595

Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	6.878
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	13
Παροχές τρίτων	-	2.094
Διάφορα έξοδα	-	10.177
Σύνολο	-	19.162

Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Μικτοί μισθοί	268.165	338.901
Εργοδοτικές εισφορές	77.775	87.916
Παρεπόμενες παροχές	-	7.641
Αποζημιώσεις	7.842	-
Λοιπά	-	5.123
Σύνολο	353.781	439.581

20. Λοιπά Έσοδα/Έξοδα Εκμετάλλευσης

20.1 Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	253.267	253.267
Λοιπά έσοδα	565.808	460.808
Σύνολο	819.075	714.075

Στα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης περιλαμβάνονται έσοδα από άφεση χρέους από λήψη υπηρεσιών ποσού Ευρώ 538.594.

20.2 Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Συναλλαγματικές διαφορές	26	2.315
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	250.571
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	4.515.120	-
Λοιπά έξοδα	148.092	221.734
Σύνολο	4.663.238	474.620

Το ποσό της πρόβλεψης εκμετάλλευσης αφορά την υπόθεση αντιδικίας ενός προμηθευτή της Εταιρείας με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Για την υπόθεση έχει εκδοθεί απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου κατά της οποίας η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε κατάθεση, η συζήτηση της οποίας πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο του 2019 και αναμένεται να εκδοθεί η σχετική απόφαση.

21. Μεταβολές Εύλογης Αξίας Ακινήτων

Οι μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Κέρδη από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	-	2.678.011
(Ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	48.535	(459.775)
Σύνολο	**48.535**	**2.218.236**

22. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Τόκοι ομολογιακών δανείων	841.639	871.936
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	1.920.131	2.128.948
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	-	1.773
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	72.056	68.715
Τόκοι υπερημερίας	61.631	245.062
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	8.646	193.604
Πιστωτικοί τόκοι	-	(15)
	2.904.103	**3.510.023**

23. Φόρος Εισοδήματος

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος στα αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	1.071.680	(1.104.944)
Σύνολο	**1.071.680**	**(1.104.944)**

Η συμφωνία του φόρου που αναλογεί στα κέρδη προ φόρων και του τελικού φόρου στα αποτελέσματα έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(4.457.764)	(7.700.688)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	29%	29%
Αναμενόμενος φόρος	1.292.752	638.200
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	(1.076.408)	73.448
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από φορολογικές ζημίες	(100.443)	(1.816.591)
Επίδραση από έσοδα αφορολόγητα	955.780	-
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	1.071.680	(1.104.944)
Σύνολο		

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος καταρτίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από τυχόν μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους επί των ανοιχτών φορολογικά χρήσεων δε θα έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, δεδομένου και του ύψους των φορολογικών ζημιών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος , κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν 29%. Με βάση το άρθρο 23 του Ν. 4547/2018, ο φορολογικός συντελεστής εισοδήματος μειώνεται σταδιακά σε 28% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, 27% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020, 26% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και 25% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και επομένων. Η Εταιρεία προσάρμοσε τα ποσά των αναβαλλόμενων απαιτήσεων ή υποχρεώσεων στο νέο φορολογικό συντελεστή.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις έξι προηγούμενες χρήσεις από 2010 έως και 2014, 2016, 2017 και την κλειόμενη χρήση.

Για τις χρήσεις 2010 έως και 2013 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2018, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 24.3 κατωτέρω.

24. Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2018	2017
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	11.184.603	2.124.394
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	(2.640.824)	(616.074)
Σύνολο	8.543.779	1.508.320

25. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

Χρήση 2018

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP 5 A.E.	-	42.000	67	137.769
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	-	481	-	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	212.790	269	1.999.945
SPV 1 LTD - ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	841.639	-	31.668.421
SPV 1 LTD	-	-	189.890	1.033.547
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε.	5.953.240	-	1.145.166	481.479
ET.AN.A.K. AE	-	2.010	-	-
POLYDEUCES CAPITAL LTD	-	-	-	620.970
DOLPHINCI 14 LTD	-	-	432.050	-
	5.953.240	1.098.922	1.768.442	35.942.131

Χρήση 2017

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP 5 A.E.	-	17.650	68	120.689
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	-	1.249	421	8.283
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	-	-	-	2.098
SCORPIO BAY A.E.	-	-	-	4.861
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	647	-	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	191.192	268	2.018.617
GOLFING DEVELOPMENTS A.E.	-	-	-	1.000
SPV 1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	871.936	-	33.751.781
SPV 1 LTD	-	-	219.755	47
VICO LTD	-	-	-	15
DOLPHIN CAPITAL PARTNERS A.E.	-	-	-	573.384
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε.	2.778.698	58.000	15.252	1.227.452
MINDCOMPASS PARKS A.E.	26.000	26.000	-	-
ET.AN.A.K. AE	-	1.324	-	728
ΖΟΥΓΟΥΤΣΙ ΝΕΤΙΑ	-	-	-	-
ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.	-	-	325	-
DOLPHINCI 14 LTD	-	-	500.000	-
	2.804.698	1.167.993	736.089	37.509.876

Η απαίτηση από την εταιρεία Dolphinci 14 Ltd. αφορά σε είσπραξη μερους τιμήματος χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος για λογαριασμό της Εταιρείας στην Κύπρο. Η απαίτηση από την Ειδικού Σκοπού Δεκαοκτώ Α.Ε. αφορά τη σύμβαση εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας.

Οι συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Κύπρο με προνομιακό επιτόκιο για την Εταιρεία.

26. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

26.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 είχε συνάψει συμβάσεις σχετικά με λειτουργικές μισθώσεις οι οποίες λήγουν τα επόμενα χρόνια.

Οι μελλοντικές ελάχιστες πληρωμές ενοικίων λειτουργικών μισθώσεων βάσει μη ακυρώσιμων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης έχουν ως ακολούθως:

	2018	2017
Μέχρι ένα έτος	5.082	19.555
Από 1 μέχρι 5 έτη	0	4.082
Περισσότερο από 5 έτη	0	0
	5.082	23.637

26.2 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Για τις χρήσεις 2010 έως και 2013 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2018, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{Α} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρειας. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

26.3 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Τον Μάιο 2019 επιδόθηκε αγωγή κατά της Εταιρείας ύψους Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Πενήντα Χιλιάδων (1.050.000) από την εταιρεία «Medoikopolis A.E.». Σύμφωνα με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η αγωγή αυτή δεν έχει καμία νομική βάση και εκτιμάται ότι θα απορριφθεί.

27. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων και των δανείων).

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 2018 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, προμηθευτες και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.
- Δανεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι εντοκα με επιτόκιο αντίστοιχο με αυτό της τρέχουσας αγοράς.

28. Μεταγενέστερα γεγονότα

Την 1η Ιανουαρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση Οκτώ Χιλιάδων Τριακοσίων Είκοσι Τριών (8.323) νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10) και τιμή διάθεσης κάθε μετοχής έναντι Ευρώ Χιλίων (1.000). Κατά συνέπεια το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Οχδόντα Τριών Χιλιάδων Διακοσίων Τριάντα (83.230) ενώ το ποσό των Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Διακοσίων Τριάντα Εννέα Χιλιάδων Επτακοσίων Εβδομήντα (8.239.770) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Μετά την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ Δέκα Τεσσάρων Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Εβδομήντα Οκτώ Χιλιάδων Εκατόν Τριάντα (14.878.130), διαιρούμενο σε Ένα Εκατομμύριο Τετρακόσιες Οχδόντα Επτά Χιλιάδες Οκτακόσιες Δέκα Τρεις (1.487.813) κοινές ονομαστικές μετοχές.

Τον Ιανουάριο του 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή πρόσθετης πράξης για την επέκταση της Σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου που είχε συναφθεί στις 21 Ιανουαρίου 2013 με τη μητρική της εταιρεία Single Purpose Vehicle 1 Ltd. και έληγε τον Ιανουάριο 2019 για δέκα (10) ακόμα έτη.

Επιπλέον, τον Ιανουάριο του 2019 η συνδεδεμένη Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1652/1986, με την κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία «CCMD 22 Ltd.» για την εκμίσθωση κτιρίων υπό κατασκευή που βρίσκονται στο ξενοδοχειακό συγκρότημα «AMANZOE» για εξήντα (60) χρόνια. Η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης συμφωνήθηκε σε Είκοσι Τέσσερις (24) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης. Το συνολικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την εταιρεία «CCMD 22 Ltd.» ορίστηκε στο ποσό Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Πέντε Χιλιάδων (1.005.000).

Τον Μάιο 2019 επιδόθηκε εγεγή κατά της Εταιρείας ύψους Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Πενήντα Χιλιάδων (1.050.000) από την εταιρεία «Medoikopolis A.E.». Σύμφωνα με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η αγωγή αυτή δεν έχει καμία νομική βάση και εκτιμάται ότι θα απορριφθεί.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 31 Μαΐου 2019 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 31 Μαΐου 2019 απαρτιζόμενο από τους κάτωθι αναφερόμενους:

DCP Directors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ηρακλή Μιλτιάδους, Πρόεδρος ΔΣ
Ιωάννης Ξυπόλυτος, Μέλος ΔΣ
Ιωάννης Μαζαράκος, Μέλος ΔΣ
Άννα Οικονόμου, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 31 Μαΐου 2024.

Τον Ιούνιο του 2019 με αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευμένων Εταιρειών αποφασίσθηκε η έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης με απορρόφηση της Εταιρείας από την εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρ. 6 παρ. 2, 7-21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016, η οποία θα πραγματοποιηθεί με εισφορά της καθαρής θέσης της Εταιρείας στην Απορροφώσα εταιρεία, με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας στην Απορροφώσα εταιρεία. Η τελική απόφαση για την έγκριση της συγχώνευσης θα ληφθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 14 του Ν. 4601/2019. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Εταιρεία λύεται, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016 στην Απορροφώσα εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.», η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή στο σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Το Νοέμβριο του 2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό εξώδικου συμβιβασμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος αναφορικά με τη σύμβαση ενεχύρασης απαίτησης έναντι της Εταιρείας, μεταξύ αφενός της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος και αφετέρου της εταιρείας με την επωνυμία «ΔΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ-ΤΕΧΝΙΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» Σύμφωνα με το συμφωνητικό εξώδικου συμβιβασμού, η Εταιρεία θα καταβάλει στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος το συνολικό ποσό των Ευρώ Τεσσάρων Εκατομμυρίων Εκατό Χιλιάδων (4.100.000) μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

29. Ανακατατάξεις

Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα κονδύλια για τα οποία έγινε ανακατάταξη κατά την τρέχουσα χρήση για λόγους συγκρισιμότητας:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2017		31.12.2017
	όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2017	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2018	όπως θα δημοσιευθεί στη χρήση 2018
(ποσά σε Ευρώ)			
Πωλήσεις	2.735.578	-	2.735.578
Κόστος πωληθέντων	(2.911.383)	(365.794)	(3.277.177)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	(175.805)	-	(175.805)
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	2.218.236	-	2.218.236
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	714.075	-	714.075
Έξοδα διάθεσης	(19.162)	-	(19.162)
Έξοδα διοίκησης	(953.389)	365.794	(587.595)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(474.620)	-	(474.620)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	1.309.335	365.794	1.850.934
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.510.038)	-	(3.510.038)
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων	(2.200.688)	-	(2.200.688)
Φόρος εισοδήματος	(1.104.944)	-	(1.104.944)
Ζημίες περιόδου μετά φόρων	(3.305.632)	-	(3.305.632)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)	-	-	-
Λοιπα συνολικά εισοδήματα (καθαρα από φόρους)	1.508.320	-	1.508.320
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	(1.797.312)	-	-1.797.312

Αθήνα, 2 Δεκεμβρίου 2019

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Το μέλος του Δ.Σ.	Η Λογίστρια
Ήρως Μιλτιάδους (εκπροσωπώντας DCP Directors)	Άννα Οικονόμου	Νίκη Παπάζογλου
ΔΙΑΒ.Ε413660	ΑΔΤ ΑΖ047611	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172