Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.11.19 14:44:07 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/11/2020
Αριθ. Πρωτ.:2266893

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7152501000**.

Την **19/11/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2383073 οι εγκεκριμένες από την 30/09/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2383074 η από 30/09/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε)

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2019)

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	15
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	19
	- Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	20
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	21
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	22
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	23

I. 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 2019.

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 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 ΑΕ, 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 με τελευταία μεταβολή 1012663.005/09-07-2019), ενώ έχει εκδοθεί από το ΞΕΕ το απαιτούμενο πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: 64Ξ9469ΗΤΖ-Β0Ν) του καταλύματος στην κατηγορία των πέντε (5) αστέρων.

Συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία

Στις 28 Ιουνίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καθώς και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης των δυο εταιρειών με απορρόφηση της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των αρ.6 παρ.2, 7-21 του Ν.4601/2019, του Ν. 4548/2018, του αρ.54 του Ν.4172/2013 και του αρ.61 του Ν. 4438/2016, δηλαδή με αποτίμηση της απορροφώμενης εταιρείας με εισφορά της καθαρής θέσης της στην Εταιρεία, με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Η συγχώνευση κρίθηκε σκόπιμη, συμφέρουσα και επωφελής τόσο για τις δυο συγχωνευόμενες εταιρείες όσο και για τους μετόχους τους. Η εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd» η οποία είναι η μοναδική μέτοχος τόσο της απορροφώμενης όσο και της Εταιρείας, συμφώνησε να μην καταρτιστεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 9 παρ.1 του Ν.4601/2019 έκθεση των Διοικητικών Συμβουλίων των συγχωνευμένων εταιρειών και να μην πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 9 παρ.1 του Ν.4601/2029 σχετική ενημέρωση της Γενικής Συνέλευσης αυτών, καθώς και να μην εξεταστεί από εμπειρογνώμονες κατά τα προβλεπόμενα στο άρ.10 του Ν.4609/2019 το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης και να μην συνταχθεί σχετικώς γραπτή έκθεσή τους που να απευθύνεται στις Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευμένων εταιρειών, όπως και να μην συνταχθεί η προβλεπόμενη στην περ. γ' της παρ.1 του άρθρου 11 λογιστική κατάσταση.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την έναρξη της διαδικασίας της συγχώνευσης ανέρχονταν σε Ευρώ Δέκα Τέσσερα Εκατομμύρια Οκτακόσιες Εβδομήντα Επτά χιλιάδες Εκατόν Τριάντα (14.878.130) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν σε Ευρώ Δεκατρία Εκατομμύρια Διακόσιες Ενενήντα Πέντε Χιλιάδες Τετρακόσια Εννέα (13.295.409). Μετά την απορρόφηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Δεκατριών Εκατομμυρίων Διακοσίων Ενενήντα Πέντε Χιλιάδων Τετρακοσίων (13.295.400), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της απορροφώμενης εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από την λογιστική κατάσταση συγχώνευσης, αφαιρουμένου του ποσού των Ευρώ Εννέα που θα καταβληθεί μετρητά στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», μοναδική μέτοχο της απορροφώμενης εταιρείας. Αντίστοιχα θα εκδοθούν Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσιες Σαράντα (1.329.540) νέες κοινές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) έκαστη. Κατά συνέπεια το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα διαμορφωθεί σε Ευρώ Είκοσι Οκτώ Εκατομμύρια Εκατόν Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Πεντακόσια Τριάντα (28.173.530), διαιρούμενο σε Δυο Εκατομμύρια Οκτακόσιες Δέκα Επτά Χιλιάδες Τριακόσια Πενήντα Τρεις (2.817.353) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια.

Όσον αφορά τη σχέση ανταλλαγής μετοχών, για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της απορροφώμενης εταιρείας, ο κύριος αυτής έλαβε μια (1) νέα κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της Εταιρείας. Δεδομένου ότι μοναδική μέτοχος, όπως προαναφέρθηκε, είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», αυτή απέκτησε στην απορροφώσα εταιρεία επιπλέον Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσια Σαράντα (1.329.540) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10), δηλαδή μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ Δεκατριών Εκατομμυρίων Διακοσίων Ενενήντα Πέντε Χιλιάδων Τετρακοσίων Εννέα (13.295.409), σε αντάλλαγμα Εκατόν Ογδόντα Τριών Χιλιάδων Εξήντα Δυο (183.062) ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) εκάστης, που ή μέτοχος κατείχε στην απορροφώμενη εταιρεία πριν από τη

συγχώνευση. Επιπλέον των παραπάνω μετοχών, στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd» θα καταβληθεί το ποσό των Ευρώ Εννέα (9).

Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο αναλογούν στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», παρέχουν σε αυτή το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Εταιρείας. Αμέσως μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια ώστε οι Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσια Σαράντα (1.329.540) μετοχές της Εταιρείας που θα εκδοθούν, λόγω της συγχώνευσης, να παραδοθούν στην μοναδική μέτοχο «Single Purpose Vehicle One Ltd».

Από την 1 Ιουλίου 2019 όλες οι πράξεις και συναλλαγές της απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της Εταιρείας. Τα οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας και θα ωφελούν η θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο αυτή. Ομοίως, όλες οι συμφωνίες και δικαιοπραξίες που γίνονται κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της απορροφώμενης εταιρείας, συνεχίζονται από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες. Μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης η απορροφώμενη εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» λύεται χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της θα μεταβιβαστεί κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή στο σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών που έχουν τυχόν εκδοθεί υπέρ της απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση. Κατά συνέπεια, τα αποτελέσματα της προηγούμενης περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31/12/2018 δεν είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας περιόδου αναφοράς, διότι τα οικονομικά αποτελέσματα της προηγούμενης περιόδου αντικατοπτρίζουν τη λειτουργία της Εταιρείας πριν από τη συγχώνευση.

Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της απορροφώμενης εταιρείας που να έχουν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών. Κανένα από τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, οι εμπειρογνώμονες ή οι εσωτερικοί ελεγκτές δεν απολαμβάνουν κάποιου ιδιαίτερου πλεονεκτήματος.

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 αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018	Μεταβολή 2019-2018	Μεταβολή 2019-2018 %
Πωλήσεις	14.404.689	7.691.958	6.712.731	87,27%
Κόστος πωληθέντων	(15.889.604)	(5.008.407)	(10.881.197)	217,26%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	**(1.484.915)**	**2.683.551**	**(4.168.466)**	**-155,33%**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	811.095	48.535	762.560	1571,15%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	671.503	819.075	(147.572)	-18,02%
Έξοδα διάθεσης	(214.851)	-	(214.851)	
Έξοδα διοίκησης	(1.105.392)	(441.584)	(663.808)	150,32%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(157.174)	(4.663.238)	4.506.064	-96,63%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(1.479.734)**	**(1.553.661)**	**73.927**	**-4,76%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	320	-	320	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.948.659)	(2.904.103)	955.444	-32,90%
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων	**(3.428.073)**	**(4.457.764)**	**1.029.691**	**-23,10%**
Φόρος Εισοδήματος	805.320	1.071.680	(266.360)	-24,85%
Ζημίες περιόδου μετά φόρων	**(2.622.753)**	**(3.386.084)**	**763.331**	**-22,54%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	14.607.739	8.543.779	6.063.960	70,98%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**11.984.986**	**5.157.695**	**6.827.291**	**132,37%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2019 ανήλθαν σε Ευρώ 14.404.689 έναντι Ευρώ 7.691.958 στη χρήση 2018.

Το κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε Ευρώ 15.889.604 στην τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 5.008.407 την προηγούμενη.

Τα κέρδη από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 811.095 για τη χρήση 2019 έναντι Ευρώ 48.535 για το 2018.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν σε Ευρώ 671.503 στο 2019 έναντι Ευρώ 819.075 το 2018.

Τα έξοδα διοίκησης ανήλθαν σε Ευρώ 1.105.392 στη χρήση 2019 έναντι Ευρώ 441.584 στη χρήση 2018.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν σε Ευρώ 157.174 στην τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 4.663.238 στην προηγούμενη

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 1.948.659 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 2.904.103 την προηγούμενη.

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξήθηκαν σε Ευρώ 14.607.739 για τη χρήση του 2019 έναντι Ευρώ 8.543.779 στην προηγούμενη. Η σημαντική αύξηση οφείλεται στην επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων της Εταιρείας, στα οποία έχουν προστεθεί και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια της απορροφώμενης εταιρείας, στην εύλογη αξία τους.

Συνεπεία των παραπάνω, τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδη Ευρώ 11.984.986 για το 2019 έναντι ζημίας Ευρώ 5.157.695 για το 2018.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	2019	2018	Μεταβολή 2019-2018	Μεταβολή 2019-2018 %
(ποσά σε Ευρώ)				
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	103.649.143	71.990.000	31.659.143	43,98%
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.589.894	7.229.225	360.669	4,99%
Δικαιώματα Χρήσης ΔΠΧΑ-16	59.509		59.509	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	109.846	85.958	23.888	27,79%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**111.408.392**	**79.305.183**	**32.103.209**	40,48%
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	16.317.946	17.574.024	(1.256.078)	-7,15%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	3.457.834	2.298.199	1.159.635	50,46%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	847.004	470.526	376.478	80,01%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**20.622.784**	**20.342.749**	**280.035**	1,38%
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**132.031.176**	**99.647.932**	**32.383.244**	32,50%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	28.173.530	14.794.900	13.378.630	90,43%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	52.222.270	43.982.500	8.239.770	18,73%
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	27.034.699	12.426.959	14.607.740	117,55%
Αποτελέσματα εις νέον	(62.103.598)	(59.450.573)	(2.653.025)	4,46%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**45.326.901**	**11.753.786**	**33.573.115**	285,64%
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20.138.257	28.748.635	(8.610.378)	-29,95%
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.959.512	1.908.690	50.822	2,66%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13.595.725	9.780.494	3.815.231	39,01%
Κρατικές επιχορηγήσεις	6.331.677	6.584.944	(253.267)	-3,85%
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	84.678	-	84.678	
Προβλέψεις	3.112.835	4.427.836	(1.315.001)	-29,70%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**45.222.684**	**51.450.599**	**(6.227.915)**	-12,10%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.337.153	4.209.128	4.128.025	98,07%
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	33.144.438	32.234.419	910.019	2,82%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**41.481.591**	**36.443.547**	**5.038.044**	13,82%
Σύνολο υποχρεώσεων	**86.704.275**	**87.894.146**	**(1.189.871)**	-1,35%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**132.031.176**	**99.647.932**	**32.383.244**	32,50%

Τα αποθέματα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 16.317.946 στη χρήση του 2019 έναντι Ευρώ 17.574.024 στην προηγούμενη χρήση.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 3.457.834 το 2019 έναντι Ευρώ 2.298.199 το 2018.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αυξήθηκαν σε Ευρώ 847.004 για το 2019 έναντι Ευρώ 470.526 για το 2018.

Οι προβλέψεις ανήλθαν σε Ευρώ 3.112.835 στη χρήση του 2019 έναντι ποσού Ευρώ 4.427.936 κατά την προηγούμενη χρήση.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν σε Ευρώ 8.337.153 το 2019 από Ευρώ 4.209.128 το 2018.

Όλες οι μεταβολές στα αποτελέσματα και την οικονομική θέση της Εταιρείας έχουν επηρεαστεί από την απορρόφηση των οικονομικών αποτελεσμάτων της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», συνεπεία της συγχώνευσης δια απορρόφησης που πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο του 2019, όπως προαναφέρθηκε.

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, αλλά και από την πανδημία του COVID-19 και τις επιπτώσεις στον τουρισμό.

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 37 άτομα προσωπικό (2018: 3 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 2019 με την προηγούμενη χρήση 2018, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2019		2018	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	20.622.784 / 132.031.176 =	15,62%	20.342.749 / 99.647.932 =	20,41%

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	45.326.901 / 86.704.275 =	52,28%	11.753.786 / 87.894.146 =	13,37%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	45.326.901 / 111.408.392 =	40,69%	11.753.786 / 79.305.183 =	14,82%

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

Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	20.622.784 / 45.222.684 =	45,60%	20.342.749 / 36.443.547 =	55,82%

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	53.282.695 / 98.609.596 =	54,03%	60.983.054 / 72.736.840 =	83,84%

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 2020 σκοπεύει τη συνέχιση της υπάρχουσας δραστηριότητάς της και εκτιμά ότι δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Βασικός στόχος παραμένει η ενίσχυση της λειτουργικής κερδοφορίας και τη διαφύλαξη της ρευστότητας σε ικανοποιητικά επίπεδα, κυρίως μετά την ολοκλήρωσης της συγχώνευσης με την απορρόφηση της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από τις συνέργειες που αναμένεται να προκύψουν.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2019 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 έκθεση

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, επέφερε καθολική κατάρρευση στις τουριστικές δραστηριότητες, με σοβαρές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική κατάσταση και την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας ιδιαίτερα για το διάστημα Μαρτίου-Ιουλίου 2020. Οι επιπτώσεις που έχει η πανδημία στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα και πιθανόν εγείρουν αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ομαλά τη δραστηριότητά της. Ο βαθμός στον οποίο το COVID-19 επηρεάζει την Εταιρεία θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν αυτήν τη στιγμή. Ωστόσο, η ενθαρρυντική επανεκκίνηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας από τον Ιούλιο και κυρίως τον Αύγουστο του 2020, η χρηματοδότησή της από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος με χαμηλό επιτόκιο, η αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων, οι θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές και η ολοκλήρωση της συγχώνευσης με την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», έχουν ήδη δημιουργήσει και αναμένεται να δημιουργήσουν περαιτέρω σημαντικές ταμειακές ροές για την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας της.

Με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης και προκειμένου να είναι σε θέση η Εταιρεία να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της υιοθέτησε όλα τα ανακοινωθέντα μέτρα της κυβέρνησης για την αποκατάσταση των συνεπειών του κορωνοϊού COVID-19 τα οποία συνέβαλαν στην ελάττωση του κόστους και τη χρηματική διευκόλυνση της λειτουργίας της. Αυτά τα προγράμματα περιλάμβαναν κάλυψη του κόστους μισθοδοσίας από τον κρατικό προϋπολογισμό, θέτοντας σε αναστολή εξήντα (60) εργαζόμενους της Εταιρείας και αναστολή πληρωμής φόρων και ασφαλιστικών εισφορών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις σχετικές ΠΝΠ. Επίσης υπέβαλε αίτημα και έλαβε κρατική ενίσχυση, με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, συνολικού ποσού Ευρώ 554.297 από τη συμμετοχή της στις ενισχύσεις της Επιστρεπτέας Προκαταβολής 1 και Επιστρεπτέας Προκαταβολής 2.

Η ενθαρρυντική επανεκκίνηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας τον Ιούλιο, η σημαντική αύξηση της πληρότητας του Ξενοδοχείου που άγγιξε το 91,60% τον Αύγουστο, η στενή παρακολούθηση των εξελίξεων στον κλάδο του τουρισμού και η συνεχιζόμενη στήριξη της ελληνικής κυβέρνησης στις πληττόμενες επιχειρήσεις αποτελούν θετικές ενδείξεις για τη σταδιακή και πλήρη επαναφορά της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, τις ταμειακές ροές του προϋπολογισμού, όπως επίσης και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για το ορατό μέλλον βάσει των νέων συνθηκών της αγοράς, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν ομαλά οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με

την εκτίμηση της Διοίκησης δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Τον Φεβρουάριο του 2020 επιδόθηκε στην Εταιρεία εντολή μερικού ελέγχου από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ, για το φορολογικό έτος 2014, το οποίο εκδόθηκε με βάση το συμπέρασμα της έκθεσης των νόμιμων ελεγκτών στα πλαίσια λήψης Φορολογικού Πιστοποιητικού σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Η εντολή του μερικού ελέγχου αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Τον Ιούλιο του ίδιου έτους επιδόθηκε στην Εταιρεία η Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού/Επιβολής Προστίμου Φόρου Εισοδήματος με το οποίο καταλογίστηκε λογιστική διαφορά Ευρώ 282.258, μειώνοντας ισόποσα τη μεταφερόμενη φορολογική ζημία του υπό εξέταση έτους.

Στις 23 Μαρτίου του 2020 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας με απόφαση των μετόχων της ενέκρινε τη συγχώνευση δια απορρόφησης της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία.

Περαιτέρω, στις 22 Μαΐου 2020 καταρτίστηκε η οριστική σύμβαση της συγχώνευσης με απορρόφηση και προς το σκοπό αυτό έγινε αποδεκτό εξ ολοκλήρου και επί λέξει το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης.

Τον Ιούνιο του 2020 η εταιρεία προχώρησε στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το αρ.69 του Ν. 4548/2018. Εκπρόσωπος καταβολών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε ανώτατο ποσό Ευρώ Πενήντα Πέντε Εκατομμύρια (55.000.000) Ομολογίες. Το δάνειο θα εκταμιευθεί και θα εξυπηρετείται σε Ευρώ και περιλαμβάνει δυο σειρές Ομολογιών, οι οποίες εκδόθηκαν εφάπαξ σε μια (1) έκδοση ανά Σειρά. Το προϊόν του δανείου θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας και αφετέρου για τη χρηματοδότηση γενικών λειτουργικών αναγκών της. Συγκεκριμένα το προϊόν των Ομολογιών της Σειράς Α θα χρησιμοποιηθεί κατά ένα μέρος (ποσό Ευρώ 27.800.000) για τη χρηματοδότηση της πλήρους εξόφλησης του ανεξόφλητου κεφαλαίου των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς και κατά ένα μέρος (ποσό Ευρώ 6.100.000) για τη χρηματοδότηση γενικών λειτουργικών αναγκών της Εταιρείας. Το προϊόν της Σειράς Β (ποσό Ευρώ 21.000.000) θα χρησιμοποιηθεί για την εκ μέρους της Εταιρείας αποπληρωμή ισόποσου τμήματος των δανείων του μετόχου της Εταιρείας. Η ονομαστική αξία κάθε Ομολογίας ανέρχεται σε Ευρώ Ένα (1) και η τιμή έκδοσής της είναι στο άρτιο.

Οι περίοδοι εκτοκισμού του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο έχουν διάρκεια έξι (6) μηνών. Το τελικό επιτόκιο προς το οποίο θα υπολογίζεται ό τόκος των Ομολογιών για κάθε περίοδο εκτοκισμού θα ισούται προς το άθροισμα (1) του Euribor, (2) του Περιθωρίου και (3) του τυχόν υποχρεωτικού κόστους. Το κεφάλαιο των Ομολογιών τόσο της Σειράς Α όσο και της Σειράς Β θα εξοφληθεί σε Δέκα Επτά (17) διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, αρχής γενομένης από τη λήξη της Περιόδου Χάριτος. Επιπλέον προβλέπεται το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης Ομολογιών σε περίπτωση πραγματοποίησης μίας ή περισσοτέρων μισθώσεων Τουριστικών Καταλυμάτων ή από το προϊόν ασφαλιστικών αποζημιώσεων καθώς και από ποσά προερχόμενα από ταμειακό πλεόνασμα, υποχρεωτικά, καταβάλλοντας προς το σκοπό αυτό σε κάθε ημερομηνία ταμειακής προεξόφλησης ποσό ίσο προς το συνολικό ποσό προεξόφλησης ταμειακού πλεονάσματος, έως την προεξόφληση ποσού ίσου προς το Τρία της Εκατό και Πενήντα Επτά (3,57%) του Δανείου, ήτοι έως του συνολικού ποσού των Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Εννιακοσίων Εξήντα Τριών Χιλιάδων Πεντακοσίων (1.963.500).

Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων η Εταιρεία έχει συναινέσει στην εγγραφή υποθήκης δεύτερης (Β) τάξης επί των ακινήτων της, πλην του ακινήτου Ξενοδοχείου, πέμπτης τάξης επί του ακινήτου Ξενοδοχείου και εν συνεχεία αναβαθμιζόμενη σε πρώτης (Α) τάξης, για ασφαλιζόμενο ποσό Ευρώ Εξήντα Έξι Εκατομμυρίων (66.000.000). Επιπλέον, η εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία, συνέστησε ενέχυρο πρώτης τάξης (Α) υπέρ του εκπροσώπου των Ομολογιούχων, επί των ενεχυριαζόμενων απαιτήσεων που απορρέουν από το λογαριασμό της που τηρείται στην τράπεζα Alpha Bank, σύμφωνα με τους όρους της σχετικής σύμβασης.

Τον Ιούνιο και τον Ιούλιο του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην καταβολή του υπολοίπου ποσού Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων (3.100.000) στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, δυνάμει του ιδιωτικού συμφωνητικού εξώδικου συμβιβασμού που είχε υπογράψει η Εταιρεία με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος το Νοέμβριο του 2019, 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».

Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης κτιρίων εντός έκτασης, τα οποία ομαδοποιημένα σε διακριτή ενότητα απαρτίζουν το Τουριστικό Κατάλυμα 4ᵅ. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης συμφωνήθηκε για χρονική περίοδο εξήντα (60) ετών, με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή να ανανεώσει τη μίσθωση για χρονικό διάστημα εξήντα (60) επιπλέον ημερολογιακών ετών. Το συνολικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από τον μισθωτή στην Εταιρεία για το σύνολο της διάρκειας τη μίσθωσης ορίστηκε στο ποσό των Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Διακοσίων Χιλιάδων (1.200.000).

Τον Ιούλιου του 2020 καταχωρήθηκε και δημοσιεύθηκε στο διαδικτυακό τόπο στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η συγχώνευση της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» με την Εταιρεία, με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Τον Ιούλιο του 2020 αποφασίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας η έναρξη λειτουργίας υποκαταστήματος στην περιοχή «Αμπέλια Κορακιάς» στο οποίο θα λειτουργεί το ξενοδοχείο, ιδιοκτησίας της απορροφώμενης εταιρείας, με τον τίτλο «Amanzoe Μπητς Κλαμπ».

Επίσης τον Ιούλιο του 2020 εκταμιεύθηκε το ποσό του προαναφερόμενου δανείου από την Εταιρεία, η οποία προχώρησε σε πλήρη και ολοσχερή εξόφληση των δανειακών της υπολοίπων προς την Τράπεζα Πειραιώς, καθώς και στην αποπληρωμή των κεφαλαίων των ενδοεταιρικών Κοινών Ομολογιακών Δανείων της Εταιρείας που είχαν υπογραφεί τον Ιανουάριου του 2013 και τον Ιούλιο του 2014, με τον μέτοχο, την εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», ποσό Ευρώ Εννέα Εκατομμυρίων Εκατό (9.100.000) και Δώδεκα Εκατομμυρίων (12.000.000) αντίστοιχα.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 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 31/12/2019.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ήρως Μιλτιάδους	Άννα Οικονόμου
(εκπροσωπώντας την DCP Directors)	

pwc

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο Τμήμα της Έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση που έληξε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, καθώς επίσης και της συγχωνευόμενης δια απορροφήσεως εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2014, 31η Δεκεμβρίου 2018 και 31η Δεκεμβρίου 2019. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας με επιφύλαξη.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

pwc

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Όπως περιγράφεται στο τμήμα «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη» ανωτέρω, δεν ήμασταν σε θέση να συγκεντρώσουμε επαρκή και κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την πρόβλεψη που τυχόν απαιτείται για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις. Ως εκ τούτου, δεν είμαστε σε θέση να συμπεράνουμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ή δεν είναι ουσιωδώς εσφαλμένη αναφορικά με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη με επιφύλαξη την 19 Δεκεμβρίου 2019 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο 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, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που 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 οικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

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

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

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

pwc

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Νίκος Κωμοδρόμος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39821

ΙΙΙ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	2019	2018
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	103.649.143	71.990.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	7.589.894	7.229.225
Δικαιώματα Χρήσης ΔΠΧΑ-16		59.509	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		109.846	85.958
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**111.408.392**	**79.305.183**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	16.317.946	17.574.024
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	3.457.834	2.298.199
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	847.004	470.526
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**20.622.784**	**20.342.749**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**132.031.176**	**99.647.932**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	28.173.530	14.794.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	52.222.270	43.982.500
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		27.034.699	12.426.959
Αποτελέσματα εις νέον		(62.103.598)	(59.450.573)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**45.326.901**	**11.753.786**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	20.138.257	28.748.635
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	13	1.959.512	1.908.690
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	13.595.725	9.780.494
Κρατικές επιχορηγήσεις	15	6.331.677	6.584.944
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους		84.678	-
Προβλέψεις	16	3.112.835	4.427.836
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**45.222.684**	**51.450.599**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	8.337.153	4.209.128
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	33.144.438	32.234.419
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**41.481.591**	**36.443.547**
Σύνολο υποχρεώσεων		**86.704.275**	**87.894.146**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**132.031.176**	**99.647.932**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23- 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Πωλήσεις	18	14.404.689	7.691.958
Κόστος πωληθέντων	19	(15.889.604)	(5.008.407)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**(1.484.915)**	**2.683.551**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	21	811.095	48.535
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	20	671.503	819.075
Έξοδα διάθεσης	19	(214.851)	-
Έξοδα διοίκησης	19	(1.105.392)	(441.584)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	20	(157.174)	(4.663.238)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(1.479.734)**	**(1.553.661)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	320	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(1.948.659)	(2.904.103)
Καθαρές ζημίες περιόδου προ φόρων		**(3.428.073)**	**(4.457.764)**
Φόρος Εισοδήματος	23	805.320	1.071.680
Ζημίες περιόδου μετά φόρων		**(2.622.753)**	**(3.386.084)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	24	14.607.739	8.543.779
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**11.984.986**	**5.157.695**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23- 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
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**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**14.794.900**	**43.982.500**	**12.426.959**	**(59.450.573)**	**11.753.786**
Επίδραση από την εφαρμογή του IFRS16				(30.272)	(30.272)
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**14.794.900**	**43.982.500**	**12.426.959**	**(59.480.845)**	**11.723.514**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	19.001.581	-	19.001.581
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(4.393.842)	-	(4.393.842)
Λοιπά συνολικά έσοδα	**-**	**-**	**14.607.739**	**-**	**14.607.739**
Καθαρές (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(2.622.753)	(2.622.753)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**-**	**-**	**14.607.739**	**(2.622.753)**	**11.984.986**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	**13.378.630**	8.239.770	-	-	21.618.400
Μεταβολή περιόδου	**13.378.630**	**8.239.770**	**14.607.740**	**(2.622.753)**	**33.603.387**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019	**28.173.530**	**52.222.270**	**27.034.699**	**(62.103.598)**	**45.326.901**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23- 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	2019	2018
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης προ φόρων		**(3.428.073)**	**(4.457.764)**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	2.082.086	1.948.998
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(253.267)	(253.267)
Προβλέψεις		2.822.771	5.859.734
(Κέρδη) /Ζημίες από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	19	(357.766)	9.266
(Κέρδη) /Ζημίες από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	21	(444.063)	(48.535)
Πιστωτικοί τόκοι	22	(320)	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	22	1.881.638	2.832.048
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**2.303.006**	**5.890.480**
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
(Αύξηση)/ Μείωση αποθεμάτων		(2.366.049)	(388.597)
(Αύξηση)/Μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		2.794.782	(569.802)
Άυξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(5.859.879)	469.144
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	12	(1.442.445)	(2.159.539)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(4.570.584)**	**3.241.686**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων		(23.871)	(4.395)
Απορρόφηση SPV 18		4.821.617	
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		319	
Καθαρές ταμειακές (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες		**4.798.065**	**(4.395)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	11	1.033.000	
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	12	760.708	
Πληρωμές δανείων	12	(1.611.014)	(2.925.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις (χρεολύσια)		(33.697)	(8.248)
Καθαρές ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**148.997**	**(2.933.248)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξη χρήσης		**376.478**	**304.043**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		470.526	166.483
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**847.004**	**470.526**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23- 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «Ειδικού Σκοπού Δέκα Τέσσερα Μονοπρόσωπη 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 AMANZOE 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 «Dolphinci Fourteen Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 85% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality AE» και κατά 15% στην εταιρεία «Dolphin Capital Partners Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 9 Σεπτεμβρίου 2020 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 2019 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 37 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2018: 3 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 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.

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 Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2019.

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 2019 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Τον Ιούνιο του 2019 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας καθώς και της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» ήλθαν σε επαφές και διαπραγματεύσεις, με σκοπό τη συγχώνευσή τους, με απορρόφηση της δεύτερης εταιρείας από την Εταιρεία, καθώς η συγχώνευση κρίθηκε σκόπιμη, συμφέρουσα και επωφελής τόσο για τις δύο συγχωνευόμενες εταιρείες, όσο και για την εταιρεία με την επωνυμία «Single Purpose Vehicle One Ltd», η οποία είναι μοναδική μέτοχος τόσο της απορροφώμενης όσο και της Εταιρείας. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των αρ.6 παρ.2, 7-21 του Ν.4601/2019, του Ν. 4548/2018, του αρ.54 του Ν.4172/2013 και του αρ.61 του Ν. 4438/2016, δηλαδή με αποτίμηση της απορροφώμενης εταιρείας με εισφορά της καθαρής θέσης της στην Εταιρεία, με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία και σύνταξη λογιστικής κατάστασης με ημερομηνία 1 Ιουλίου 2019. Τα οικονομικά αποτελέσματα που προέκυψαν κατά το χρονικό διάστημα από 1/7/2019-31/12/2019, θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας. Κατά συνέπεια, τα αποτελέσματα της προηγούμενης περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31/12/2018 δεν είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας περιόδου αναφοράς, διότι τα οικονομικά αποτελέσματα της προηγούμενης περιόδου αντικατοπτρίζουν τη λειτουργία της Εταιρείας πριν από τη συγχώνευση.

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος Ενεργητικού κατά Ευρώ 20,8 εκ. και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

Ωστόσο, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

(α) τις συνέργειες που αναμένεται να προκύψουν από τη συγχώνευση με την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων»

(β) τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές

(γ) τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με χαμηλό επιτόκιο από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, λόγω της συμμετοχής στη δομή του Ομίλου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία, της εταιρείας Grivalia Hospitality AE

(δ) την αναδιάρθρωση του συνολικού δανεισμού της

(ε) την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας COVID-19, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στη σημείωση 28 Μεταγενέστερα Γεγονότα

Συνέταξε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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 2019 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. 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. 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 αντικατοπτρίζει, 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

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.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το νέο πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και

- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 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 σύμβαση ή μέρος σύμβασης 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 αφαιρουμένων τυχόν κινήτρων προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστος αποκατάστασης και το αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιήθηκε 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 υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

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 επανεξετάζει 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 απαιτήσεις της Εταιρείας εξυπηρετούνται κανονικά, ο κίνδυνος αθέτησης των ανοιχτών υπολοίπων έναντι συνδεδεμένης εταιρείας είναι χαμηλός μετά από την εξαγορά του Ομίλου από την Εταιρεία «Grivalia Hospitality AE», μέλος του Ομίλου Grivalia Properties A.E.E.A.Π..

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 αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920 ποσού Ευρώ 84.678. Το ποσό αυτό αφορά τους εργαζόμενους που απασχολούσε η απορροφώμενη εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019.

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 ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. 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 φορολογικούς 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 ίδιου 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 αγαθού 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 αφορούν την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, 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. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 16 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 του 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 εκκαθάρισή 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 κρατικές 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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Η επίδραση του προτύπου στην εταιρεία αναλύεται στη σημείωση 13 Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε

τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με το χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

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)	**2019**	**2018**
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	3.457.834	2.298.199
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	847.004	470.526
Σύνολο	**4.304.838**	**2.768.725**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.959.512	1.908.690
Δανεισμός	53.282.695	60.983.054
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.337.153	4.209.128
Σύνολο	**63.579.360**	**67.100.872**

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 500 χιλ.) είναι μη ληξιπρόθεσμο.

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 άμεσα 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:

31.12.2019	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.959.512	4.648.863	124.918	349.320	4.174.625
Δάνεια	53.282.695	53.282.695	33.144.438	11.648.152	8.490.104
Λοιπές υποχρεώσεις	8.337.153	8.337.153	8.337.153	0	0
	63.579.360	**66.268.711**	**41.606.509**	**11.997.472**	**12.664.729**

Ληκτότητα υποχρεώσεων (μη προεξοφλημένων)

31.12.2018	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.908.690	4.650.000	75.000	300.000	4.275.000
Δάνεια	60.983.054	65.088.675	32.783.290	20.029.185	12.276.199
Λοιπές υποχρεώσεις	4.209.128	4.209.128	4.209.128	0	0
	67.100.872	**73.947.803**	**37.067.418**	**20.329.185**	**16.551.199**

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:

(επιτόκιο εντόκων χρηματοοιοκονομικών υποχρεώσεων)

	2019	2018
Τραπεζικό Δάνειο - (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 3,1% και της εισφοράς του ν.128/75)	3,70%	3,70%
Ομολογιακό Δάνειο - 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 €
+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 2019 και 2018 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**2019**	**2018**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	33.144.438	32.234.419
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	20.138.257	28.748.635
Σύνολο δανείων	**53.282.695**	**60.983.054**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	847.004	470.526
Καθαρός δανεισμός	**52.435.691**	**60.512.528**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	45.326.901	11.753.786
Σύνολο κεφαλαίων	97.762.592	72.266.314
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	54%	84%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 54% (2017:84%). 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 αντανακλούν 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 αξίων 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 Οίκο «Hotel 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 ΔΛΠ 12 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 περιέλθουν πίσω στην Εταιρεία. Οι μακροχρόνιες αυτές μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές, διότι μεταφέρονται ουσιαστικά όλα τα οφέλη και οι κίνδυνοι στον μισθωτή. Η Εταιρεία συνήθως προεισπράττει 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)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Έργα υπό εκτέλεση	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2017	**17.088.429**	**50.179.848**	**102.681**	**3.872.179**	**-**	**71.243.137**
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**
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	**-**	**6.162.122**	**72.816**	**2.258.199**	**-**	**8.493.137**
Προσθήκες περιόδου	-	1.636.076	15.866	297.056	-	**1.948.998**
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**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2019	**27.581.575**	**50.871.306**	**102.681**	**3.876.574**	**-**	**82.432.136**
Προσθήκες με απορρόφηση ειδικού σκοπού 18	10.692.110	3.390.521	238.963	612.573	269.804	**15.203.971**
Προσθήκες περιόδου	-	5.776	-	18.095	19.000	**42.871**
Αναπροσαρμογή αξίας	15.617.431	3.751.182	-	-	-	**19.368.613**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2019	**53.891.116**	**58.018.785**	**341.644**	**4.507.241**	**288.804**	**117.047.590**
Αποσβέσεις την 01.01.2019	**-**	**7.798.198**	**88.682**	**2.555.255**	**-**	**10.442.135**
Σωρευμένες αποσβέσεις από απορρόφηση της SPV 18	-	421.979	116.872	355.904		894.755
Προσθήκες περιόδου	-	1.711.060	20.987	329.512	-	**2.061.558**
Αποσβέσεις την 31.12.2019	**-**	**9.931.237**	**226.541**	**3.240.670**	**-**	**13.398.448**
Υπόλοιπο την 31.12.2019	**53.891.116**	**48.087.548**	**115.104**	**1.266.571**	**288.804**	**103.649.142**

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 8,71% κατά την 31/12/2019 (31/12/2018: 9,24%) Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίσθηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η εκτίμηση της αξίας των Γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Στη χρήση 2019 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε αύξηση συνολικού ποσού Ευρώ 19.368.613, εκ των οποίων Ευρώ 367.032 καταχωρήθηκαν στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων και Ευρώ 19.001.581 καταχωρήθηκε στο αποθεματικό αναπροσαρμογής. Η σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας επηρεάστηκε σημαντικά από τη μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου και από την προσθήκη των ακινήτων της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», συνεπεία της συγχώνευσης που πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο του 2019.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31/12/2019 σε ποσό Ευρώ 51.194.504 (31/12/2018: Ευρώ 47.627.152).

Έχει χορηγηθεί εμπράγματη ασφάλεια υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς επί του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας για τη χορήγηση τραπεζικού δανείου (σχετική σημείωση 12). Ωστόσο τον Ιούλιο του 2020 το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έναντι της Τράπεζας Πειραιώς αποπληρώθηκε στο σύνολό του (σχετική σημείωση 28)

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

Το 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)	2019	2018
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**7.229.225**	**7.204.860**
Κέρδη / (Ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	417.109	48.535
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	(56.440)	(24.170)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**7.589.894**	**7.229.225**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.3 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Τα επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται 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 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 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. Τέτοια 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 30,26 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 6,05 και 2,43 ανά τ.μ. αντίστοιχα.

Στη χρήση 2019 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού Ευρώ 444.063 (2018: κέρδος Ευρώ 48.535) το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση 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)	**2019**	**2018**
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	16.128.482	17.568.230
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	189.464	5.794
Σύνολο	**16.317.946**	**17.574.024**

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**2019**	**2018**
Υπόλοιπο έναρξης	**17.574.024**	**18.438.743**
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα από απορρόφηση της ειδικού σκοπού δέκαοχτω Α.Ε. 01.07.2019	378.297	-
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	-	(1.019.706)
Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	610.318	
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	(804.944)	-
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	(198.403)	(84.929)
Προκαταβολές σε εργολάβους	(38.967)	211.437
Πραγματοποιηθήσες εργασίες	2.798.045	1.281.795
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	(4.000.424)	(1.253.316)
Σύνολο	**16.317.946**	**17.574.024**

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 2019 αναγνωρίστηκε ζημία από απομείωση των αποθεμάτων ποσού Ευρώ 4.000.424.

9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Πελάτες	1.417.222	440.108
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	427.477	-
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη (σημ 24)	1.081.489	1.866.257
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από συνδεμένα μέρη (σημ 24)	(97.815)	(97.815)
Παρακρατούμενοι φόροι	8.393	9.317
Λοιπές απαιτήσεις	192.753	8.527
Δεδουλευμένα έσοδα από διαχείριση βιλών	292.064	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	136.251	71.805
Σύνολο	**3.457.834**	**2.298.199**

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)	2019	2018
Ταμείο	13.787	1.817
Καταθέσεις όψεως	833.217	468.709
Σύνολο	**847.004**	**470.526**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Μετοχικό κεφάλαιο	28.173.530	14.794.900
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	52.222.270	43.982.500
Σύνολο	**80.395.800**	**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 1.1.2018	1.479.490	10	14.794.900	43.982.500
Μεταβολές χρήσης 2018	-	10	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	**1.479.490**	**10**	**14.794.900**	**43.982.500**
Αύξηση κεφαλαίου με ΓΣ 01.01.2019	8.323	10	83.230	8.239.770
Αύξηση κεφαλαίου με απορρόφηση SPV 18	1.329.540	10	13.295.400	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	**2.817.353**	**10**	**28.173.530**	**52.222.270**

12. Δάνεια

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

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	25.242.007	31.668.421
Τραπεζικά δάνεια σε Ευρώ	28.040.688	29.314.633
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση- Κεφάλαιο	(32.215.861)	(29.095.789)
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση-Ληξιπρόθεσμοι τόκοι	(928.577)	(3.138.630)
Σύνολο	**20.138.257**	**28.748.635**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Υπόλοιπο έναρξης	**60.983.054**	**63.235.545**
Προσθήκες	760.708	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(1.611.014)	(2.925.000)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	1.640.968	2.823.402
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	(1.201.021)	(2.150.893)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(4.640.000)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση τόκων	(2.650.000)	-
Σύνολο	**53.282.695**	**60.983.054**

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

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Μέχρι 1 έτος	32.215.861	29.095.789
Από 2 έως 5 έτη	11.648.152	17.346.492
Άνω των 5 ετών	8.490.104	11.402.142
Ανεξόφλητο κεφάλαιο	**52.354.117**	**57.844.424**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2019	**Ονομαστική αξία**	**Επιτόκιο**	**Λήξη**
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000	3,7% + 12M EUR	31.03.2026
Ομολογιακό Δάνειο μεταρέψιμο - 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

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2018	**Ονομαστική αξία**	**Επιτόκιο**	**Λήξη**
Τραπεζικό δάνειο	33.000.000	3,7% + 12M EUR	31.03.2026
Ομολογιακό Δάνειο μεταρέψιμο - 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:

(α) Απόφαση με αριθμό 24.192Σ/18.7.2011 Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης μέχρι του ποσού των Ευρώ Σαράντα Ενός Εκατομμυρίου Εξακοσίων Σαράντα Οκτώ Χιλιάδων (41.648.000) προς εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων με αριθμό: Α) ΑΛ_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 χρεολυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Είκοσι Τεσσάρων Εκατομμυρίων Τριάντα Έξι Χιλιάδων Τετρακοσίων Σαράντα Έξι (24.036.446) και

(β) 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) ΑΛ_50173801/14.6.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων (8.000.000), Β) ΧΡ_50172331/14.6.2011 σύμβαση χρεολυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Είκοσι Τεσσάρων Εκατομμυρίων Τριάντα Έξι Χιλιάδων Τετρακοσίων Σαράντα Έξι (24.036.446), Γ) ΑΛ_50174796/23.8.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού αλληλόχρεου, ποσού Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Σαράντα Τριών Χιλιάδων Εκατόν Οκτώ (7.843.108), Δ) ΑΛ_50174797/23.8.2011 σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτού αλληλόχρεου, ποσού Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων Εννιακοσίων Χιλιάδων (3.900.000), Ε) ΧΡ_50174794 σύμβαση χρεολυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Τετρακοσίων Σαράντα Οκτώ Χιλιάδων Εκατόν Εβδομήντα Επτά (448.177) και ΣΤ) ΧΡ_50174795 σύμβαση χρεολυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, ποσού Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Δέκα Πέντε Χιλιάδων Τριακοσίων Εβδομήντα Πέντε (8.515.375).

Τον Ιούνιο του 2020 η εταιρεία προχώρησε στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το αρ.69 του Ν. 4548/2018. Εκπρόσωπος καταβολών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε ανώτατο ποσό Ευρώ Πενήντα Πέντε Εκατομμύρια (55.000.000) Ομολογίες. Μέρος του δανείου χρησιμοποιήθηκε για την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας.

Περαιτέρω, τον Ιούλιο του 2020 εκταμιεύθηκε το ποσό του προαναφερόμενου δανείου από την Εταιρεία, η οποία προχώρησε σε πλήρη και ολοσχερή εξόφληση των δανειακών υπολοίπων των συμβάσεων χρεολυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο με αρ. 50172331, 50174795 και 50174794 της Τράπεζα Πειραιώς, καθώς και στην αποπληρωμή των κεφαλαίων των ενδοεταιρικών Κοινών Ομολογιακών Δανείων της Εταιρείας που είχαν υπογραφεί τον Ιανουάριου του 2013 και τον Ιούλιο του 2014, με τον μέτοχο, την εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», ποσό Ευρώ Εννέα Εκατομμυρίων Εκατό (9.100.000) και Δώδεκα Εκατομμυρίων (12.000.000) αντίστοιχα.

13. Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**2019**	**2018**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	155.732	96.174
Υποχρεώσεις από μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες	1.803.780	1.812.516
	1.959.512	**1.908.690**

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)	**2019**	**2018**
Μέχρι 1 έτος	124.918	80.304
Από 2 έως και 5 έτη	349.320	321.216
Μετά από 5 έτη	4.174.625	4.556.112
Πληρωμές μισθωμάτων	**4.648.863**	**4.957.632**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.689.351)	(3.048.942)
Παρούσα αξία μισθωμάτων μίσθωσης	**1.959.512**	**1.908.690**

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 2019

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2018	Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα	Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)	Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα	Συνολικά Εισοδήματα	31.12.2019
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	9.029.320	(208.403)	442.477	(166.539)	4.560.380	13.657.234
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.210.857	(165.650)	(29.755)	-	-	7.015.452
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	(11.204.182)	255.918	(822.756)	-	-	(11.771.020)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις και λοιπές διαφορές	4.744.499	(108.812)	(168.338)	-	-	4.467.349
Απορρόφηση ειδικού σκοπού 18 και μεταφορά αναβαλλόμενης φορολογίας 30.06.2019 σε καθαρή θέση	-	-	-	-	-	226.709
	9.780.494	**(226.947)**	**(578.372)**	**(166.539)**	**4.560.380**	**13.595.725**

Χρήση 2018

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2017	Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα	Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)	Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα	Συνολικά Εισοδήματα	31.12.2018
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	6.814.037	(793.136)	212.268	(128.895)	2.796.151	9.029.320
Επενδύσεις σε ακίνητα	8.357.529	(972.794)	(173.877)	(158.092)	-	7.210.857
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	(12.157.217)	1.415.068	(462.033)	229.968	-	(11.204.182)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	5.197.002	(604.917)	152.414	(98.307)	-	4.744.499
	8.211.351	**(955.780)**	**(271.228)**	**(155.327)**	**2.796.151**	**9.780.495**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 14,8 εκ. περίπου.

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	6.584.944	6.838.211
Ληφθείσες επιχορηγήσεις χρήσεως	-	-
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	(253.267)	(253.267)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	**6.331.677**	**6.584.944**

16. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις	3.100.000	4.421.518
Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζομένους	84.678	
Λοιπές προβλέψεις	12.835	6.318
Σύνολο	**3.197.513**	**4.427.836**

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». Τον Ιούνιο και τον Ιούλιο του 2020 έγιναν δυο καταβολές Ευρώ 500.000 και Ευρώ 2.600.000 από την Εταιρεία προς την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος και πλέον έχει καταβληθεί το συνολικό ποσό των Ευρώ Τεσσάρων Εκατομμυρίων Εκατό Χιλιάδων (4.100.000).

17. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Προμηθευτές	1.459.583	253.065
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη (σημ 24)	3.134.284	2.462.349
Προκαταβολές πελατών	2.425.012	-
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	432.016	1.268.603
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	169.621	35.839
Πιστωτές διάφοροι	1.111	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	639.087	157.748
Λοιπές υποχρεώσεις	76.439	31.524
Σύνολο	**8.337.153**	**4.209.128**

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)	2019	2018
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	6.617.662	-
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	2.228.218	-
Λοιπά έσοδα ξενοδοχείου	1.282.394	-
Έσοδα από διαχείριση βιλλών	2.816.826	
Ακίνητα	-	1.472.696
Παροχή υπηρεσιών	-	266.022
Έσοδο διαχείρισης ξενοδοχείου	1.459.590	5.953.240
	14.404.689	**7.691.958**

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

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.655.213	353.781
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.634.323	27.775
Παροχές τρίτων	938.640	160.024
Φόροι τέλη	15.278	-
Αποσβέσεις (Σημ.6)	2.082.086	1.948.998
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	4.000.424	1.253.316
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	13.881	
Διάφορα έξοδα	781.963	138.985
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	-	1.019.706
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	767.797	105.822
Σύνολο	**15.889.604**	**5.008.407**

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	28.632	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	739.753	238.970
Παροχές τρίτων	111.278	35.937
Φόροι τέλη	107.582	110.675
Διάφορα έξοδα	118.149	56.002
Σύνολο	**1.105.392**	**441.584**

Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	72.888	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.400	-
Παροχές τρίτων	1.492	-
Διάφορα έξοδα	139.070	-
Σύνολο	**214.851**	**-**

Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Μικτοί μισθοί	2.979.293	268.165
Εργοδοτικές εισφορές	730.307	77.775
Παρεπόμενες παροχές	45.632	-
Αποζημιώσεις	1.500	7.842
Σύνολο	**3.756.732**	**353.781**

20. Λοιπά Έσοδα/Εξοδα Εκμετάλλευσης

20.1 Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	253.267	253.267
Λοιπά έσοδα	418.236	565.808
Σύνολο	**671.503**	**819.075**

20.2 Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Συναλλαγματικές διαφορές	6.074	26
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	205	-
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	-	4.515.120
Λοιπά έξοδα	150.895	148.092
Σύνολο	**157.174**	**4.663.238**

21. Μεταβολές Εύλογης Αξίας Ακινήτων

Οι μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Κέρδη από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	367.032	-
(Ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	444.063	48.535
Σύνολο	**811.095**	**48.535**

22. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Τόκοι ομολογιακών δανείων	664.632	841.639
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	976.336	1.920.131
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	206.803	-
Τόκοι μισθώσεων	69.587	72.056
Τόκοι υπερημερίας	113	61.631
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	31.188	8.646
Πιστωτικοί τόκοι	(320)	-
	1.948.339	**2.904.103**

23. Φόρος Εισοδήματος

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος στα αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	805.320	1.071.680
Σύνολο	**805.320**	**1.071.680**

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

(ποσά σε Ευρώ)	2019	2018
Ζημίες προ φόρων	(3.428.073)	(4.457.764)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	24%	29%
Αναμενόμενος φόρος	**822.738**	**1.292.752**
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	315.213	(1.076.408)
Επίδραση από ζημίες	(566.931)	(100.443)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	234.301	955.780
Σύνολο	**805.320**	**1.071.680**

Ο φορολογικός συντελεστής για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, είναι 24% (31 Δεκεμβρίου 2018: 29%), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/2019,σύμφωνα με το οποίο, τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα των νομικών προσώπων φορολογούνται με συντελεστή

24 % για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής. Συνεπώς, για την τρέχουσα χρήση, τόσο ο τρέχων όσο και ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας συντελεστή 24%.

Τον Ιανουάριο του 2019 είχε επιδοθεί εντολή μερικού ελέγχου από τη ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών στην απορροφώμενη εταιρεία αναφορικά με τα αντικείμενα του Εισοδήματος, ΦΠΑ, Λοιποί Φόροι, Τέλη Εισφορές και Έλεγχος ορθής τήρησης Βιβλίων και έκδοσης Στοιχείων, για την περίοδο από 1/1/2013-31/12/2017 καθώς και εντολή διασυνοριακών ενδοομιλικών συναλλαγών για το την περίοδο από 1/1/2013-31/12/2013.

Τον Δεκέμβριο του 2019 επιδόθηκε το πόρισμα του ελέγχου σύμφωνα με το οποίο δεν διαπιστώθηκαν παρατυπίες ή παραλήψεις που να καθιστούν ανέφικτο τον λογιστικό προσδιορισμό των αποτελεσμάτων, προσδιορίζει τα καθαρά κέρδη του ελεγχόμενου φορολογικού έτους όπως αυτά προκύπτουν από τα τηρηθέντα βιβλία και οι δηλώσεις ΦΠΑ, παρακρατούμενων φόρων, φορολογίας ακινήτων και εφαρμογής διατάξεων περί ΚΦΑΣ Ν. 4093/2012 κρίνονται ως ειλικρινείς.

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 μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών.

Τόσο η Εταιρεία όσο και η απορροφώμενη εταιρεία έχουν περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009.

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, 2012 και 2013 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 Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου. Για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2019 η Εταιρεία πρόκειται να υπαχθεί σε εργασίες για την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με το άρθρο 65^{α} του Ν. 4172/2013 όπως ισχύει, από τις οποίες θα εξαιρεθούν οι λογαριασμοί της απορροφώμενης εταιρείας.

Όσον αφορά την απορροφώμενη εταιρεία, έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για την χρήση 2015 έως 2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^{Α} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η απορροφώμενη εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012 και 2013 ως οριστικά παραγραμμένες. για τις χρήσεις από 2014 έως 2019 δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις στο πλαίσιο ελέγχου των Ελληνικών φορολογικών αρχών.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 26.2 κατωτέρω.

24. Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**2019**	**2018**
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	19.001.581	11.184.603
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	(4.393.842)	(2.640.824)
Σύνολο	**14.607.739**	**8.543.779**

25. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

Χρήση 2019

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	259.000	67	206.929
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	159.922	75.269	2.003.048
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε.	1.459.590	-	-	-
SPV1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	664.632	-	26.302.007
SPV1 LTD	190.871	-	189.891	16.709
SPV4 LTD	4.862			
POLYDEUCES CAPITAL LTD	-	-	-	1.620.970
DOLPHINCI 14 LTD	-	-	432.050	-
SPV6 LTD	780	-	-	-
SPV6 LTD Τόκοι / Δάνεια	-	35.802	-	-
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	24.910	-	331.000	-
	1.681.013	**1.119.356**	**1.028.277**	**30.149.663**

Χρήση 2018

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	42.000	67	137.769
MINDCOMPASS OVERSEAS ΔΥΟ Α.Ε.	-	481	-	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	212.790	269	1.999.945
SPV ΕΝΑ LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	841.639	-	31.668.421
SPV ΕΝΑ LTD	-	-	189.890	1.033.547
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε.	5.953.240	-	1.146.166	481.479
ET.AN.A.K. ΑΕ	-	2.010	-	-
POLYDEUCES CAPITAL LTD	-	-	-	620.970
DOLPHINCI ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ LTD	-	-	432.050	-
	5.953.240	**1.098.922**	**1.768.442**	**35.942.131**

Η απαίτηση από την εταιρεία «Dolphinci 14 Ltd». αφορά σε είσπραξη μέρους τιμήματος χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος για λογαριασμό της Εταιρείας στην Κύπρο.

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 31/12/2019 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:

	2019	2018
Μέχρι ένα έτος	80.905	5.082
Από 1 μέχρι 5 έτη	63.482	-
Περισσότερο από 5 έτη	2.600	-
	146.987	5.082

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, 2012 και 2013 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.

Τον Φεβρουάριο του 2020 επιδόθηκε στην Εταιρεία εντολή μερικού ελέγχου από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ, για το φορολογικό έτος 2014, το οποίο εκδόθηκε με βάση το συμπέρασμα της έκθεσης των νόμιμων ελεγκτών στα πλαίσια λήψης Φορολογικού Πιστοποιητικού σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Η εντολή του μερικού ελέγχου αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Τον Ιούλιο του ίδιου έτους επιδόθηκε στην Εταιρεία η Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού/Επιβολής Προστίμου Φόρου Εισοδήματος με το οποίο καταλογίστηκε λογιστική διαφορά Ευρώ 282.258, μειώνοντας ισόποσα τη μεταφερόμενη φορολογική ζημία του υπό εξέταση έτους.

Όσον αφορά την απορροφώμενη εταιρεία, έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για την χρήση 2015 έως 2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η απορροφώμενη εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012 και 2013 ως οριστικά παραγραμμένες. για τις χρήσεις από 2014 έως 2019 δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις στο πλαίσιο ελέγχου των Ελληνικών φορολογικών αρχών.

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

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

28. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, επέφερε καθολική κατάρρευση στις τουριστικές δραστηριότητες, με σοβαρές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική κατάσταση και την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας ιδιαίτερα για το διάστημα Μαρτίου-Ιουλίου 2020. Οι επιπτώσεις που έχει η πανδημία στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα και πιθανόν εγείρουν αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ομαλά τη δραστηριότητά της. Ο βαθμός στον οποίο το COVID-19 επηρεάζει την Εταιρεία θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν αυτήν τη στιγμή. Ωστόσο, η ενθαρρυντική επανεκκίνηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας από τον Ιούλιο και κυρίως τον Αύγουστο του 2020, η χρηματοδότησή της από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος με χαμηλό επιτόκιο, η αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων, οι θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές και η ολοκλήρωση της συγχώνευσης με την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», έχουν ήδη δημιουργήσει και αναμένεται να δημιουργήσουν περαιτέρω σημαντικές ταμειακές ροές για την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας της.

Με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης και προκειμένου να είναι σε θέση η Εταιρεία να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της υιοθέτησε όλα τα ανακοινωθέντα μέτρα της κυβέρνησης για την αποκατάσταση των συνεπειών του κορωνοϊού COVID-19 τα οποία συνέβαλαν στην ελάττωση του κόστους και τη χρηματική διευκόλυνση της λειτουργίας της. Αυτά τα προγράμματα περιλάμβαναν κάλυψη του κόστους μισθοδοσίας από τον κρατικό προϋπολογισμό, θέτοντας σε αναστολή εξήντα (60) εργαζόμενους της Εταιρείας και αναστολή πληρωμής φόρων και ασφαλιστικών εισφορών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις σχετικές ΠΝΠ. Επίσης υπέβαλε αίτημα και έλαβε κρατική ενίσχυση, με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, συνολικού ποσού Ευρώ 554.297 από τη συμμετοχή της στις ενισχύσεις της Επιστρεπτέας Προκαταβολής 1 και Επιστρεπτέας Προκαταβολής 2.

Η ενθαρρυντική επανεκκίνηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας τον Ιούλιο, η σημαντική αύξηση της πληρότητας του Ξενοδοχείου που άγγιξε το 91,60% τον Αύγουστο, η στενή παρακολούθηση των εξελίξεων στον κλάδο του τουρισμού και η συνεχιζόμενη στήριξη της ελληνικής κυβέρνησης στις πληττόμενες επιχειρήσεις αποτελούν θετικές ενδείξεις για τη σταδιακή και πλήρη επαναφορά της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, τις ταμειακές ροές του προϋπολογισμού, όπως επίσης και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για το ορατό μέλλον βάσει των νέων συνθηκών της αγοράς, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή

χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν ομαλά οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την εκτίμηση της Διοίκησης δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Τον Φεβρουάριο του 2020 επιδόθηκε στην Εταιρεία εντολή μερικού ελέγχου από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ, για το φορολογικό έτος 2014, το οποίο εκδόθηκε με βάση το συμπέρασμα της έκθεσης των νόμιμων ελεγκτών στα πλαίσια λήψης Φορολογικού Πιστοποιητικού σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{Α} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Η εντολή του μερικού ελέγχου αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Τον Ιούλιο του ίδιου έτους επιδόθηκε στην Εταιρεία η Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού/Επιβολής Προστίμου Φόρου Εισοδήματος με το οποίο καταλογίστηκε λογιστική διαφορά Ευρώ 282.258, μειώνοντας ισόποσα τη μεταφερόμενη φορολογική ζημία του υπό εξέταση έτους.

Στις 23 Μαρτίου του 2020 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας με απόφαση των μετόχων της ενέκρινε τη συγχώνευση δια απορρόφησης της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία.

Περαιτέρω, στις 22 Μαΐου 2020 καταρτίστηκε η οριστική σύμβαση της συγχώνευσης με απορρόφηση και προς το σκοπό αυτό έγινε αποδεκτό εξ ολοκλήρου και επί λέξει το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης.

Τον Ιούνιο του 2020 η εταιρεία προχώρησε στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το αρ.69 του Ν. 4548/2018. Εκπρόσωπος καταβολών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε ανώτατο ποσό Ευρώ Πενήντα Πέντε Εκατομμύρια (55.000.000) Ομολογίες. Το δάνειο θα εκταμιευθεί και θα εξυπηρετείται σε Ευρώ και περιλαμβάνει δυο σειρές Ομολογιών, οι οποίες εκδόθηκαν εφάπαξ σε μια (1) έκδοση ανά Σειρά. Το προϊόν του δανείου θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας και αφετέρου για τη χρηματοδότηση γενικών λειτουργικών αναγκών της. Συγκεκριμένα το προϊόν των Ομολογιών της Σειράς Α θα χρησιμοποιηθεί κατά ένα μέρος (ποσό Ευρώ 27.800.000) για τη χρηματοδότηση της πλήρους εξόφλησης του ανεξόφλητου κεφαλαίου των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς και κατά ένα μέρος (ποσό Ευρώ 6.100.000) για τη χρηματοδότηση γενικών λειτουργικών αναγκών της Εταιρείας. Το προϊόν της Σειράς Β (ποσό Ευρώ 21.000.000) θα χρησιμοποιηθεί για την εκ μέρους της Εταιρείας αποπληρωμή ισόποσου τιμήματος των δανείων του μετόχου της Εταιρείας. Η ονομαστική αξία κάθε Ομολογίας ανέρχεται σε Ευρώ Ένα (1) και η τιμή έκδοσής της είναι στο άρτιο.

Οι περίοδοι εκτοκισμού του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο έχουν διάρκεια έξι (6) μηνών. Το τελικό επιτόκιο προς το οποίο θα υπολογίζεται ό τόκος των Ομολογιών για κάθε περίοδο εκτοκισμού θα ισούται προς το άθροισμα (1) του Euribor, (2) του Περιθωρίου και (3) του τυχόν υποχρεωτικού κόστους. Το κεφάλαιο των Ομολογιών τόσο της Σειράς Α όσο και της Σειράς Β θα εξοφληθεί σε Δέκα Επτά (17) διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, αρχής γενομένης από τη λήξη της Περιόδου Χάριτος. Επιπλέον προβλέπεται το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης Ομολογιών σε περίπτωση πραγματοποίησης μίας ή περισσοτέρων μισθώσεων Τουριστικών Καταλυμάτων ή από το προϊόν ασφαλιστικών αποζημιώσεων καθώς και από ποσά προερχόμενα από ταμειακό πλεόνασμα, υποχρεωτικά, καταβάλλοντας προς το σκοπό αυτό σε κάθε ημερομηνία ταμειακής προεξόφλησης ποσό ίσο προς το συνολικό ποσό προεξόφλησης ταμειακού πλεονάσματος, έως την προεξόφληση ποσού ίσου προς το Τρία της Εκατό και Πενήντα Επτά (3,57%) του Δανείου, ήτοι έως του συνολικού ποσού των Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Εννιακοσίων Εξήντα Τριών Χιλιάδων Πεντακοσίων (1.963.500).

Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων η Εταιρεία έχει συναινέσει στην εγγραφή υποθήκης δεύτερης (Β) τάξης επί των ακινήτων της, πλην του ακινήτου Ξενοδοχείου, πέμπτης τάξης επί του ακινήτου Ξενοδοχείου και εν συνεχεία αναβαθμιζόμενη σε πρώτης (Α) τάξης, για ασφαλιζόμενο ποσό Ευρώ Εξήντα Έξι Εκατομμυρίων (66.000.000). Επιπλέον, η εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία, συνέστησε ενέχυρο πρώτης τάξης (Α) υπέρ του εκπροσώπου των Ομολογιούχων, επί των ενεχυριαζόμενων απαιτήσεων που απορρέουν από το λογαριασμό της που τηρείται στην τράπεζα Alpha Bank, σύμφωνα με τους όρους της σχετικής σύμβασης.

Τον Ιούνιο και τον Ιούλιο του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην καταβολή του υπολοίπου ποσού Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων (3.100.000) στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, δυνάμει του ιδιωτικού συμφωνητικού εξώδικου συμβιβασμού που είχε υπογράψει η Εταιρεία με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος το Νοέμβριο του 2019, 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».

Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης κτιρίων εντός έκτασης, τα οποία ομαδοποιημένα σε διακριτή ενότητα απαρτίζουν το Τουριστικό Κατάλυμα 4ª. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης συμφωνήθηκε για χρονική περίοδο εξήντα (60) ετών, με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή να ανανεώσει τη μίσθωση για χρονικό διάστημα εξήντα (60) επιπλέον ημερολογιακών ετών. Το συνολικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από τον μισθωτή στην Εταιρεία για το σύνολο της διάρκειας τη μίσθωσης ορίστηκε στο ποσό των Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Διακοσίων Χιλιάδων (1.200.000).

Τον Ιούλιου του 2020 καταχωρήθηκε και δημοσιεύθηκε στο διαδικτυακό τόπο στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η συγχώνευση της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» με την Εταιρεία, με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Τον Ιούλιο του 2020 αποφασίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας η έναρξη λειτουργίας υποκαταστήματος στην περιοχή «Αμπέλια Κορακιάς» στο οποίο θα λειτουργεί το ξενοδοχείο, ιδιοκτησίας της απορροφώμενης εταιρείας, με τον τίτλο «Amanzoe Μπητς Κλαμπ».

Επίσης τον Ιούλιο του 2020 εκταμιεύθηκε το ποσό του προαναφερόμενου δανείου από την Εταιρεία, η οποία προχώρησε σε πλήρη και ολοσχερή εξόφληση των δανειακών της υπολοίπων προς την Τράπεζα Πειραιώς, καθώς και στην αποπληρωμή των κεφαλαίων των ενδοεταιρικών Κοινών Ομολογιακών Δανείων της Εταιρείας που είχαν υπογραφεί τον Ιανουάριου του 2013 και τον Ιούλιο του 2014, με τον μέτοχο, την εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», ποσό Ευρώ Εννέα Εκατομμυρίων Εκατό (9.100.000) και Δώδεκα Εκατομμυρίων (12.000.000) αντίστοιχα.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

29. Συγχώνευση δια απορρόφησης της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων»

Παρακάτω παρουσιάζονται ο ισολογισμός μετασχηματισμού που καταρτίστηκε την 1η Ιουλίου 2019:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 01.07.2019 ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
"Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων"
ΑΡ ΓΕΜΗ 007180501000

(ποσά σε Ευρώ)	**01.07.2019**
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	14.309.216
Δικαιώματα Χρήσης ΔΠΧΑ 16	80.038
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	38.683
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**14.427.937**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	
Αποθέματα	378.297
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.015.915
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	4.821.617
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**9.215.829**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**23.643.766**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό κεφάλαιο	1.830.620
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	19.901.380
Λοιπά αποθεματικά	98.449
Αποτελέσματα εις νέον	(8.535.040)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**13.295.409**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζομένους	70.797
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ΔΠΧΑ 16	81.200
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	226.710
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**378.707**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.969.650
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**9.969.650**
Σύνολο υποχρεώσεων	**10.348.357**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**23.643.766**

Ο Πρόεδρος του ΔΣ: Ήρως Μιλτιάδους

Το μέλος του ΔΣ: Άννα Οικονόμου

Ο λογιστής: Νίκη Παπάζογλου Αρ. Μητρώου Αδείας 86172

Η ελεγκτική εταιρεία «QAS Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ» συνέταξε την Έκθεση Αποτίμησης του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» κατά την 1/7/2019, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με σκοπό τη συγχώνευση αυτής με απορρόφηση από την Εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Τέσσερα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς

Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, και το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013. Με βάση το συμπέρασμά τους το σύνολο του Ενεργητικού ανέρχεται σε ευρώ 23.643.766, το σύνολο των Υποχρεώσεων σε ευρώ 10.348.357 και η εισφερόμενη καθαρή θέση ανέρχονται σε ευρώ 13.295.409.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την έναρξη της διαδικασίας της συγχώνευσης ανέρχονταν σε Ευρώ Δέκα Τέσσερα Εκατομμύρια Οκτακόσιες Εβδομήντα Επτά χιλιάδες Εκατόν Τριάντα (14.878.130) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν σε Ευρώ Δεκατρία Εκατομμύρια Διακόσιες Ενενήντα Πέντε Χιλιάδες Τετρακόσια Εννέα (13.295.409). Μετά την απορρόφηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Δεκατριών Εκατομμυρίων Διακοσίων Ενενήντα Πέντε Χιλιάδων Τετρακοσίων (13.295.400), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της απορροφώμενης εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από την λογιστική κατάσταση συγχώνευσης, αφαιρουμένου του ποσού των Ευρώ Εννέα που θα καταβληθεί μετρητά στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», μοναδική μέτοχο της απορροφώμενης εταιρείας. Αντίστοιχα θα εκδοθούν Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσιες Σαράντα (1.329.540) νέες κοινές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) έκαστη. Κατά συνέπεια το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα διαμορφωθεί σε Ευρώ Είκοσι Οκτώ Εκατομμύρια Εκατόν Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Πεντακόσια Τριάντα (28.173.530), διαιρούμενο σε Δυο Εκατομμύρια Οκτακόσιες Δέκα Επτά Χιλιάδες Τριακόσια Πενήντα Τρεις (2.817.353) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια.

Όσον αφορά τη σχέση ανταλλαγής μετοχών, για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της απορροφώμενης εταιρείας, ο κύριος αυτής έλαβε μια (1) νέα κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της Εταιρείας. Δεδομένου ότι μοναδική μέτοχος, όπως προαναφέρθηκε, είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», αυτή απέκτησε στην απορροφώσα εταιρεία επιπλέον Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσια Σαράντα (1.329.540) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10), δηλαδή μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ Δεκατριών Εκατομμυρίων Διακοσίων Ενενήντα Πέντε Χιλιάδων Τετρακοσίων Εννέα (13.295.409), σε αντάλλαγμα Εκατόν Ογδόντα Τριών Χιλιάδων Εξήντα Δυο (183.062) ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) εκάστης, που ή μέτοχος κατείχε στην απορροφώμενη εταιρεία πριν από τη συγχώνευση. Επιπλέον των παραπάνω μετοχών, στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd» θα καταβληθεί το ποσό των Ευρώ Εννέα (9).

Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο αναλογούν στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», παρέχουν σε αυτή το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Εταιρείας. Αμέσως μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια ώστε οι Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσια Σαράντα (1.329.540) μετοχές της Εταιρείας που θα εκδοθούν, λόγω της συγχώνευσης, να παραδοθούν στην μοναδική μέτοχο «Single Purpose Vehicle One Ltd».

Από την 1 Ιουλίου 2019 όλες οι πράξεις και συναλλαγές της απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της Εταιρείας. Τα οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας και θα ωφελούν η θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο αυτή. Ομοίως, όλες οι συμφωνίες και δικαιοπραξίες που γίνονται κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της απορροφώμενης εταιρείας, συνεχίζονται από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες. Μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης η απορροφώμενη εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» λύεται χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της θα μεταβιβαστεί κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή στο σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών που έχουν τυχόν εκδοθεί υπέρ της απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση. Κατά συνέπεια, τα αποτελέσματα της προηγούμενης περιόδου αναφοράς, χρήση 2018, δεν είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας περιόδου αναφοράς διότι αντικατοπτρίζουν τη λειτουργία της Εταιρείας πριν από τη συγχώνευση.

Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της απορροφώμενης εταιρείας που να έχουν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών. Κανένα από τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, οι εμπειρογνώμονες ή οι εσωτερικοί ελεγκτές δεν απολαμβάνουν κάποιου ιδιαίτερου πλεονεκτήματος.

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΕ»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το μέλος του Δ.Σ.**	**Η Λογίστρια**
Ήρως Μιλτιάδους (εκπροσωπώντας DCP Directors)	**Άννα Οικονόμου**	**Νίκη Παπάζογλου**
ΔΙΑΒ.Ε413660	ΑΔΤΑΖ047611	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172