ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Β΄ Ανωνύμων Εταιρειών
Πληροφορίες: Γεωργόπουλος Γεώργιος
Τηλέφωνο: 2103382336
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα,23/11/2020
Αριθ.Πρωτ.:2265946

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **23/11/2020** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,** το διακριτικό τίτλο ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **7172801000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2388890** οι εγκεκριμένες από την 10/12/2019 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση **01/01/2018 έως 31/12/2018**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2388891** η από 10/12/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2019 έως 31/12/2019** η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

«Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις, έγινε από τη Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου πληρότητας ή ελέγχου νομιμότητας και χωρίς έλεγχο του περιεχομένου των πράξεων και των στοιχείων, που υποβλήθηκαν με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου (άρθρα 85 & 102 του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2018)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ Σελίδα

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

II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **11**

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **15**
- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος **16**
- Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **17**
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών **18**

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **19**

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 2018.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), 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 διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018, οπού παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

1. 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 έχει στην κατοχή της γήπεδο επιφάνειας 367.721,80 τ.μ. στην ΚΕΑ και μισθώνει, με λειτουργική μίσθωση, από τη συνδεδεμένη εταιρεία «Therissos Hills (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και διακριτικό τίτλο «Therissos Hills A.E.», για συντομία «η εκμισθώτρια», διπλανό γήπεδο εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών διακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εκατόν δέκα τεσσάρων και 0,40 (234.114,40), δυνάμει του συμβολαίου με αριθμό 52.004/19.12.2014.

Η Εταιρεία στο ανωτέρω ενιαίο γήπεδο συνολικής έκτασης 601.836,20τ.μ. πρόκειται να αναπτύξει σύνθετο τουριστικό κατάλυμα ήπιας ανάπτυξης δυναμικότητας 330 κλινών στη θέση «Βρόσκοπος» του Δήμου Κέας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέας – Κύθνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το συγκρότημα θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με ειδική τουριστική υποδομή κέντρου θαλασσοθεραπείας, συνοδά έργα (λιμενικά έργα για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας εγκατάσταση τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων, μονάδα αφαλάτωσης και άλλα έργα υποδομής) καθώς και υπηρεσίες καταδυτικού τουρισμού. Για το έργο έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης 14/06-04-2015 από το Υπουργείο Τουρισμού (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) με ημερομηνία αναθεώρησης 02-08-2018 και επίσης έχει ληφθεί έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, των υποστηρικτικών έργων και των περιβαλλοντικών όρων αυτού (υπ' αρ. πρωτ. οικ. 17605/429/01-04-2014 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων και η τροποποίηση αυτής υπ' αριθμό πρωτ. οικ. 176491/ΔΙΠΑ/25.11.2014), επί του ενιαίου γηπέδου συνολικής επιφάνειας εξακοσίων ενός χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,20 τετραγωνικών μέτρων (601.836,20) ιδιοκτησίας της Εταιρείας και της

εκμισθώτριας εταιρείας.

Το Μάϊο του 2017 το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας μεταβιβάστηκε από τη μητρική της εταιρεία «Single Purpose Vehicle 10 Ltd.» (SPV10 Ltd.) προς τη συνδεδεμένη εταιρεία «Single Purpose Vehicle 14 Ltd.» (SPV14 Ltd.) οπότε η τελευταία υποκαταστάθηκε στη μετοχική σχέση μεταξύ της Εταιρείας και της SPV10 Ltd. και μετατράπηκε αυτή, ήτοι η SPV14 Ltd. στο μοναδικό μέτοχο της Εταιρείας.

Το Νοέμβριο του 2017 η Εταιρεία μέσω των αντίστοιχων μητρικών εταιρειών του Ομίλου, συνήψε σύμβαση κοινοπραξίας για επένδυση 16 εκατομμυρίων, μετρητά, από την εταιρεία «One & Only Resorts Ltd.» σε αντάλλαγμα για συμμετοχή της με ποσοστό Σαράντα τοις Εκατό (40%) στο προαναφερόμενο έργο. Η συναλλαγή προβλέπει τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος από την «One & Only Resorts Ltd.» μέσω μακροχρόνιων συμβάσεων διαχείρισης έργου. Η ολοκλήρωση της σύμβασης κοινοπραξίας υπόκειται στην τήρηση ορισμένων προϋποθέσεων, συμπεριλαμβανομένου του επανασχεδιασμού του θέρετρου, την αναθεώρηση των αδειών δόμησης από τις αρμόδιες αρχές ώστε να αντικατοπτρίζουν τα νέα αρχιτεκτονικά σχέδια, καθώς και την ολοκλήρωση των όρων της σύμβασης κατασκευής του έργου.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

1. Την ολοκλήρωση των προ απαιτούμενων για την ολοκλήρωση τη σύμβασης κοινοπραξίας με την «One & Only Resorts Ltd.» σχετικά με την ανάπτυξη σύνθετου τουριστικού καταλύματος.
2. Την κατασκευή του προαναφερθέντος σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην περιοχή «Βρόσκοπος», Δήμου Κέας, σε έκταση επιφάνειας εξακοσίων ενός χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,20 τετραγωνικών μέτρων (601.836,20).
3. Την κατασκευή λοιπών υποστηρικτικών έργων και συγκεκριμένα την εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, μονάδας αφαλάτωσης, λιμενικό έργο για εναλλακτική πρόσβαση στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, αγωγό προσαγωγής θαλάσσιου ύδατος στο κέντρο θαλασσοθεραπείας, την κατασκευή εσωτερικού οδικού δικτύου, δικτύου ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης, έργα σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομών, χώρους στάθμευσης και λοιπές βοηθητικές εγκαταστάσεις (αποθήκες, υποσταθμός ΔΕΗ, κ.λπ.).

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)	**1.1.18 - 31.12.18**	**1.1.17 - 31.12.17**	**Μεταβολή 2018-2017**	**Μεταβολή % 2018-2017**
Κύκλος εργασιών	6.000	6.000	-	0,00%
Κόστος πωληθέντων	-	-	-	
Μικτά κέρδη	**6.000**	**6.000**	**-**	**0,00%**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(1.056.149)	(99.992)	956.157	956,23%
Έξοδα διοίκησης	(130.764)	(47.495)	83.269	175,32%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	-	1.371.994	(1.371.994)	-100,00%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(15.911)	(644.690)	(628.779)	-97,53%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**(1.196.824)**	**585.817**	**(961.347)**	**-164,10%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	(86.274)	(149.468)	(63.194)	-42,28%
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων	**(1.283.098)**	**436.349**	**846.749**	**194,05%**
Φόρος Εισοδήματος	710.416	(184.847)	525.569	284,33%
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων	**(572.682)**	**251.502**	**321.180**	**127,70%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2018 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 6.000, όπως και την προηγούμενη χρονιά.

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 130.764 το 2018 έναντι Ευρώ 47.495 το 2017.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2018 ήταν μηδενικά, ενώ στη χρήση 2017 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 1.371.394.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2018 μειώθηκαν σε 15.911, ενώ το 2017 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 644.690.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα στη χρήση 2018 διαμορφώθηκε σε ζημία ποσού Ευρώ 1.056.149 έναντι ζημίας Ευρώ 99.992 στη χρήση 2017.

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2018 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 1.283.098, έναντι κέρδους Ευρώ 436.349 το 2017.

Οι χρεωστικοί τόκοι και τα συναφή έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 86.274 το 2018 έναντι Ευρώ 149.468 το 2017.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης 2018 διαμορφώνονται σε ζημία Ευρώ 572.682, έναντι κέρδους Ευρώ 251.502 το 2017.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας εμφανίζονται αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 363.083 έναντι Ευρώ 277.503.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2018	31.12.2017	Μεταβολή 2018-2017	Μεταβολή % 2018-2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	2.678.400	-	2.678.400	
Επενδύσεις σε ακίνητα	10.028.630	12.792.655	(2.764.025)	-21,61%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10.000	10.000	-	0,00%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**12.717.030**	**12.802.655**	**(85.625)**	**-0,67%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	363.083	277.503	85.580	30,84%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	33.067	12.929	20.138	155,76%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**396.150**	**290.432**	**105.718**	**36,40%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**13.113.180**	**13.093.087**	**20.093**	**0,15%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	919.530	857.000	62.530	7,30%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	6.673.000	6.190.470	92,77%
Αποτελέσματα εις νέον	(3.427.944)	(2.854.568)	573.376	20,09%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**10.355.056**	**4.675.432**	**5.679.624**	**121,48%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	50.000	5.662.000	(5.612.000)	-99,12%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.189.305	1.899.721	(710.416)	-37,40%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**1.239.305**	**7.561.721**	**(6.322.416)**	**-83,61%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	755.493	378.925	376.568	99,38%
Ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	763.326	477.009	286.317	60,02%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**1.518.819**	**855.934**	**662.885**	**77,45%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**2.758.124**	**8.417.655**	**(5.659.531)**	**-67,23%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**13.113.180**	**13.093.087**	**20.093**	**0,15%**

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας εμφανίζονται επίσης αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 755.493 έναντι Ευρώ 378.925.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας που σχετίζονται με ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση ανέρχονται το 2018 σε Ευρώ 763.326, ενώ το 2017 σε Ευρώ 477.009.

Η Εταιρεία προχώρησε σε κεφαλαιοποίηση των δανειακών υποχρεώσεών της ύψους Ευρώ 6.159.000 προς τη μητρική της εταιρεία σύμφωνα με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 21 Ιουνίου 2018.

Με βάση το νεότερο πλάνο της Εταιρείας το μέρος του γηπέδου που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση του ξενοδοχείου της μεταφέρθηκε σε ενσώματες ακινητοποιήσεις.

2. 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 του επενδυτικού της ακινήτου, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

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

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

Λεπτομέρειες αναφέρονται κατωτέρω και στη σημείωση 4 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία έχει εκπονήσει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και των υποστηρικτικών αυτού έργων και έχει λάβει σχετική έγκριση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής, Γενική Δ/νση Περιβάλλοντος, Δ/νση Περιβ/κου Σχεδιασμού, Τμήμα Γεν. Περιβ/κων Θεμάτων, με αριθμό πρωτοκόλλου 176491/ΔΙΠΑ/24-12-2012.

Δεν προέκυψαν ιδιαίτερα περιβαλλοντικά ζητήματα που να χρήζουν γνωστοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

4. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

	2018		2017	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	396.150 / 13.113.180 =	**3,02%**	290.432 / 13.093.087 =	**2,22%**

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	10.355.056 / 2.758.124 =	**375,44%**	4.675.432 / 8.417.655 =	**55,54%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.355.056 / 12.717.030 =	**81,43%**	4.675.432 / 12.802.655 =	**36,52%**

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	396.150 / 1.518.819 =	**26,08%**	290.432 / 855.934 =	**33,93%**

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	813.326 / 11.168.382 =	**7,28%**	6.139.009 / 10.814.441 =	**56,77%**

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(572.682) / 10.355.056 =	**-5,53%**	251.502 / 4.675.432 =	**5,38%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί μια εταιρεία τα κεφάλαιά της για να δημιουργήσει πρόσθετα έσοδα (κέρδη).

6. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία, μέσα στο 2019 πρόκειται να ολοκληρώσει τα προ απαιτούμενα για την ενεργοποίηση της σύμβασης κοινοπραξίας με την «One & Only Resort Ltd.» σχετικά με την ανάπτυξη και την έναρξη των εργασιών κατασκευής του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Κέα.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

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

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

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

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία δεν τηρεί υποκαταστήματα.

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 την 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 (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

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 δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

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

Τον Ιανουάριο του 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή πρόσθετης πράξης για την επέκταση του από 24.1.2013 Ομολογιακού Δανείου με τη μητρική της εταιρεία Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd. που έληγε στις 24.01.19 για δέκα (10) ακόμα έτη.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 27η Μαΐου 2019 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου 27η Μαΐου 2019 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

Michel Checoury, Πρόεδρος ΔΣ
Michael Peter Wale, Αντιπρόεδρος ΔΣ
Dolphin Capital Investors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους, Μέλος ΔΣ
Βασίλειος Παχυγιάννης, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 27η Μαΐου 2024.

Επιπλέον το 2019, άλλαξε η δομή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Εταιρείας. Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μετόχους κατά 50% την «Single Purpose Vehicle Ten Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 66,68% στην «Dolphinci Twenty Four Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» (ο «Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου, κατά 40% την «Kerzner» και κατά 10% την «Kea Assets Ltd.».

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

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 20 Νοεμβρίου 2019

Ο Πρόεδρος Δ.Σ. Το μέλος Δ.Σ.

Michel Checoury Παχυγιάννης Βασίλειος

ΙΙ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ



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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

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

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο τμήμα της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη» οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2013 έως 2018 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό. Από τον έλεγχό μας, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του δικτύου ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Cooperative ("KPMG International"), ενός Ελβετικού νομικού προσώπου. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Document classification: KPMG Confidential

Ορκωτοί Ελεγκτές
ΓΕΜΗ 001352601000
www.kpmg.com/gr

τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία, επί των οποίων εξέφρασε γνώμη με επιφύλαξη και έμφαση θέματος την 20 Αυγούστου 2018 αναφορικά με τις ανοικτές φορολογικά χρήσεις και την ουσιώδη αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας αντίστοιχα.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 21 Νοεμβρίου 2019

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	**6**	2.678.400	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	**7**	10.028.630	12.792.655
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		10.000	10.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**12.717.030**	**12.802.655**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**8**	363.083	277.503
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**9**	33.067	12.929
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**396.150**	**290.432**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**13.113.180**	**13.093.087**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**10**	919.530	857.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**10**	12.863.470	6.673.000
Αποτελέσματα εις νέον		(3.427.944)	(2.854.568)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**10.355.056**	**4.675.432**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	**12**	50.000	5.662.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**18**	1.189.305	1.899.721
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.239.305**	**7.561.721**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**11**	755.493	378.925
Ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	**12**	763.326	477.009
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.518.819**	**855.934**
Σύνολο υποχρεώσεων		**2.758.124**	**8.417.655**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**13.113.180**	**13.093.087**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	1.1.18 - 31.12.18	1.1.17 - 31.12.17
Κύκλος εργασιών	**13**	6.000	6.000
Κόστος πωληθέντων		-	-
Μικτά κέρδη		**6.000**	**6.000**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	**7**	(1.056.149)	(99.992)
Έξοδα διοίκησης	**14**	(130.764)	(47.495)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	**16**	-	1.371.994
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	**17**	(15.911)	(644.690)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(1.196.824)**	**585.817**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**15**	(86.274)	(149.468)
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**(1.283.098)**	**436.349**
Φόρος Εισοδήματος	**18**	710.416	(184.847)
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**(572.682)**	**251.502**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(572.682)**	**251.502**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπέρ το άρτιο**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο ιδίων κεφαλαίων**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2017	**857.000**	**6.673.000**	**(3.106.070)**	**4.423.930**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	**-**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου			-	**-**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-	251.502	**251.502**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**857.000**	**6.673.000**	**(2.854.568)**	**4.675.432**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	62.530	6.190.470	-	**6.253.000**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου			(694)	**(694)**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-	(572.682)	**(572.682)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**919.530**	**12.863.470**	**(3.427.944)**	**10.355.056**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης		**(572.682)**	251.502
προσαρμογές για:			
Φόροι εισοδήματος	**18**	(710.416)	184.847
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	**7**	1.056.149	99.992
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**15**	86.274	149.468
Διαγραφή υποχρεώσεων	**16**	-	(737.394)
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(140.675)**	**(51.585)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(85.580)	(8.436)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		470.567	(22.008)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(356)	(186)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**243.956**	**(82.215)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα		(970.524)	(43.018)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(970.524)**	**(43.018)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(694)	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια		747.400	115.000
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**746.706**	**115.000**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**20.138**	**(10.233)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**12.929**	**23.162**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**33.067**	**12.929**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση 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, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μετόχους κατά 50% την «Single Purpose Vehicle Ten Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 66,68% στην «Dolphinci Twenty Four Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» (ο «Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου ,κατά 40% την «Kerzner» και κατά 10% την «Kea Assets Ltd.».

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

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 25η Σεπτεμβρίου 2016 εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 25η Σεπτεμβρίου 2016 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

Dolphin Capital Investors Ltd. ως νομίμως εκπροσωπείται από τον Ήρως Μιλτιάδους, Πρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος
Δαλίτη Μαρίνο, Αντιπρόεδρος ΔΣ
Παχυγιάννη Βασίλειο, Μέλος ΔΣ
Αριστοδήμου Στάμου Χρύσω, Μέλος ΔΣ
Αναστασίου Αλέξιο, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 25η Σεπτεμβρίου 2021.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 27η Μαΐου 2019 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου 27η Μαΐου 2019 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

Michel Checoury, Πρόεδρος ΔΣ
Michael Peter Wale, Αντιπρόεδρος ΔΣ
Dolphin Capital Investors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους, Μέλος ΔΣ
Βασίλειος Παχυγιάννης, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 27η Μαΐου 2024.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) 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 2018.

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

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες αποτιμώνται σε τρέχουσες αξίες και με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις περιοχές και τομείς που αναφέρονται στη σημείωση 5.

2.3 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, παρουσιάζει αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, συσσωρευμένες ζημιές και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά Ευρώ 1.122.669. Λόγω της ύπαρξης των ανωτέρω συνθηκών, υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα και να συνεχίσει να λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, βάσει της οποίας προβλέπεται ότι, τόσο η ρευστοποίηση των σχετικών στοιχείων του ενεργητικού της όσο και η τακτοποίηση των υποχρεώσεων της πραγματοποιούνται κατά τη συνήθη ροή των εργασιών της.

2.3.1 Συμπέρασμα συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι, παρά την ύπαρξη των ανωτέρω συνθηκών, δεν τίθεται θέμα για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα καθώς το μεγαλύτερο μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορούν υποχρεώσεις προς άλλες εταιρείες του ομίλου. Σημαντικό μάλιστα μέρος αυτών των υποχρεώσεων αφορούν τη μητρική εταιρεία και θα χρησιμοποιηθούν για μελλοντική αύξηση κεφαλαίου. Επίσης η Εταιρεία θα συνεχίσει να έχει οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία της «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.», η οποία και διαθέτει τους απαραίτητους πόρους ώστε να παράσχει την οικονομική αυτή στήριξη σε περίπτωση που παραστεί τέτοια ανάγκη. Επιπλέον το επενδυτικό πλάνο της Εταιρείας συνεχίζεται απρόσκοπτα. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα που αφορούν στο υπό ανέγερση Ξενοδοχείο της Εταιρείας, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, 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.

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:

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

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.

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.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται είναι η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος.

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 μόνο ιδιόκτητα οικόπεδα μέχρι τη φάση της ανέγερσης της ξενοδοχειακής εγκατάστασης και των λοιπών εγκαταστάσεων της μονάδας.

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.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται είναι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.4 Μισθώσεις

3.4.1 Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοδοτικές μισθώσεις

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

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να επιτευχθεί μία σταθερή, περιοδική επιβάρυνση από τόκους στο εναπομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το κόστος χρηματοδότησης επιβαρύνει απ΄ ευθείας τα αποτελέσματα εκτός εάν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί σε περιπτώσεις παγίων όπως προβλέπεται από τα σχετικά Δ.Π.Χ.Α..

3.4.2 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

3.4.3 Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2018 καθώς και την προηγούμενη χρήση δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

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 δεν 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 δε 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. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

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

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

Η Εταιρεία κατά τις χρήσεις 2018 και 2017 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών καθώς δεν απασχόλησε προσωπικό.

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 παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. 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 κατάρτισης 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

Σύμφωνα και με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα της Εταιρείας 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 συμβουλευτικών υπηρεσιών. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Ακολούθως, τα έσοδα που αναγνωρίστηκαν το 2017 δεν έχουν αναθεωρηθεί όπως επίσης και οι αντίστοιχες γνωστοποιήσεις.

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

3.11 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.

3.12 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

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

ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβολές

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

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά επιμετράται χρησιμοποιώντας την ίδια προσέγγιση με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Επιπροσθέτως, διευκρινίζει ότι η υποχρέωση που σχετίζεται με μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά και τροποποιείται σε παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αποαναγνωρίζεται και η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία του συμμετοχικού τίτλου κατά την ημερομηνία τροποποίησης, ενώ η όποια διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.
Επιπλέον, μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών, που διακανονίζεται μετά από τον παρακρατηθέντα φόρο εκ μέρους του εργαζομένου (καθαρός διακανονισμός) ταξινομείται ως παροχή που εξαρτάται από την αξία

των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους στο σύνολό της, υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή θα είχε ούτως ή άλλως ταξινομηθεί με αυτό τον τρόπο, εάν δεν περιλάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 40, Τροποποίηση – Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Το ΔΠΧΑ 15 τροποποιήθηκε τον Απρίλιο του 2016, προκειμένου να παράσχει διευκρινίσεις, συμπεριλαμβανομένης αυτής για τον εντοπισμό των υποχρεώσεων εκτέλεσης εντός μίας σύμβασης.
Η υιοθέτησή του προτύπου δεν έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας καθώς η υφιστάμενη πολιτική της Εταιρείας για τα έσοδα από συμβάσεις από πελάτες είναι σύμφωνη γενικά με το ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 είχε ως αποτέλεσμα μεταβολές στη λογιστική πολιτική σε δύο κύριες περιοχές, ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.

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

Μεταβολές στην ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

Για τον προσδιορισμό της κατηγορίας ταξινόμησης και επιμέτρησης, το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα, να αξιολογούνται βάσει ενός συνδυασμού του επιχειρηματικού μοντέλου της οικονομικής οντότητας για τη διαχείριση των στοιχείων του ενεργητικού και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Οι αναταξινομήσεις μεταξύ κατηγοριών γίνονται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις.

Οι κατηγορίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, διαθέσιμα προς πώληση, διακρατούμενα έως τη λήξη και δάνεια και απαιτήσεις) έχουν αντικατασταθεί από:

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

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

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

Οι απαιτήσεις επιλεξιμότητας του ΔΠΧΑ 9 για την εφαρμογή της επιλογής επιμέτρησης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, είναι σύμφωνες με τις απατήσεις του ΔΛΠ 39. Ωστόσο,

για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται στα αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δε μεταφέρονται στη συνέχεια στα αποτελέσματα, εκτός εάν μια τέτοια παρουσίαση θα δημιουργούσε ή θα διεύρυνε μια λογιστική ανακολουθία.

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

Τα ανωτέρω δεν έχουν εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Αλλαγές στον υπολογισμό απομείωσης

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

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων 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.

Η ακολουθούμενη λογιστική πολιτική ανά κατηγορία χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που κατέχει η Εταιρεία παρουσιάζεται στις σημειώσεις 3.6.1 & 8 «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις».

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

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

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

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

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

Η τροποποίηση μεταβάλλει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 προκειμένου να επιτρέψει την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητική αποζημίωση). Κατά συνέπεια, η επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού θα πραγματοποιείται ανεξάρτητα από το γεγονός ή την περίσταση που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξάρτητα από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την τροποποίηση πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα την επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.
Επιπλέον, η τροποποίηση επιβεβαιώνει και τον λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαναγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

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

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

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

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

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

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

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

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός Χρηματοοικονομικής Θέσης για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των

μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Το νέο πρότυπο προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει συμβόλαιο ή μέρος συμβολαίου που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

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

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

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η αλλαγή αφορά τη μίσθωση γηπέδου για την ανέγερση και λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων του οποίου η μίσθωση αντιμετωπίζεται ως λειτουργική έως και την 31.12.2018. Το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση που θα αναγνωριστούν την 1.1.2019 θα ανέρχεται σε Ευρώ 60.392, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικό επιτόκιο 3,83%.

Η επίδραση στο δείκτη κερδοφορίας EBITDA δεν αναμένεται να είναι σημαντική, αύξηση Ευρώ 10.000 ανά χρήση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16.

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

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

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

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλαδή τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επαναμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα. Επιπροσθέτως, η τροποποίηση περιλαμβάνει διευκρινίσεις

αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης προγράμματος, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις για το ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου.

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα καθώς:

Με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποσαφηνίστηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία. Εν αντιθέσει, αν ένα μέρος αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επαναμετράται.

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

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

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

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

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής :

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	363.083	277.503
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	33.067	12.929
Σύνολο	**396.150**	**290.432**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	813.326	6.139.009
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	755.493	378.925
Σύνολο	**1.568.819**	**6.517.934**

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς μόνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων, ενώ δεν επηρεάζονται τα χρηματοοικονομικά μέσα.

4.1.2 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 με πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα από τον Οίκο Standard & Poors. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η ληκτότητα των υποχρεώσεων, (μη προ εξοφλημένων) έχει ως εξής:

Ληκτότητα υποχρεώσεων (μη προεξοφλημένων)

31.12.2018	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Έως 1 έτος**	**Από 2 έως 5 έτη**	**Μετά από 5 έτη**	**Σύνολο**
(ποσά σε Ευρώ)					
Δάνεια	813.326	764.582	54.990	-	819.572
Λοιπές υποχρεώσεις	755.493	755.493	-	-	755.493
	1.568.819	**1.520.075**	**54.990**	**-**	**1.575.065**

Ληκτότητα υποχρεώσεων (μη προεξοφλημένων)

31.12.2017	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Έως 1 έτος**	**Από 2 έως 5 έτη**	**Μετά από 5 έτη**	**Σύνολο**
(ποσά σε Ευρώ)					
Δάνεια	6.139.009	619.351	6.176.786	-	6.796.137
Λοιπές υποχρεώσεις	378.925	378.925	-	-	378.925
	6.517.934	**998.276**	**6.176.786**	**-**	**7.175.062**

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις ή λοιπά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία πλην του δανεισμού.

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

Τα επιτόκια των έντοκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	Ονομαστική Αξία	**Επιτόκιο**	**Λήξη**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2019

Εάν το ύψος του επιτοκίου ήταν χαμηλότερο ή υψηλότερο κατά 50 μονάδες βάσης και όλες οι υπόλοιπες παράμετροι παρέμεναν σταθερές τα προ φόρων αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν βελτιωμένα ή επιβαρυμένα κατά Ευρώ 16.154 (2017: Ευρώ 28.339).

4.1.5 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.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

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

Καθαρός Δανεισμός	**2018**	**2017**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	763.326	477.009
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	50.000	5.662.000
Σύνολο δανείων	**813.326**	**6.139.009**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	33.067	12.929
Καθαρός δανεισμός	**780.259**	**6.126.080**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	10.355.056	4.675.432
Σύνολο κεφαλαίων	11.135.315	10.801.512
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	7%	57%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 7% (2017:57%). 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).

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

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

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

5.1 Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

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

5.2 Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τυχόν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν υπάρχουν κατά της Εταιρείας εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.

5.3 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογες αξίες

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.

5.4 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ12 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.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Κτίρια και τεχνικά έργα υπό εκτέλεση	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2017	-	-	-	-	-
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2018	-	-	-	-	-
Προσθήκες περιόδου	-	**468**	**970.524**	-	**970.992**
Αναπροσαρμογή αξίας	(988.349)	-	-	-	**(988.349)**
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-
Μεταφορές περιόδου	2.696.225	-	-	-	**2.696.225**
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-	-
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2018	**1.707.876**	**468**	**970.524**	**0**	**2.678.868**
Αποσβέσεις την 01.01.2018	-	-	-	-	-
Προσθήκες περιόδου	-	468	-	-	**468**
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις την 31.12.2018	-	**468**	**0**	-	**468**
Υπόλοιπο την 31.12.2018	**1.707.876**	**0**	**970.524**	**0**	**2.678.400**

Τα γήπεδα – οικόπεδα της Εταιρείας που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως ενσώματες ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα), αφορούν σε εδαφική έκταση 77.500 χιλ. τ.μ. περίπου. Στη χρήση 2018 ποσό Ευρώ 2.678.400 μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» λόγω αδειοδότησης της εν λόγω γης για την ανέγερση πολυτελούς ξενοδοχείου, στην περιοχή Βρόσκοπος Κέας.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γήπεδα 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 της εν λόγω εδαφικής έκτασης 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 έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος (Income Capitalization Approach).

Η αποτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών έγινε σε συνεργασία με τον διεθνή οίκο «Hotel Valuation Services». Η αποτίμηση υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο των προεξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών του Ξενοδοχείου που θα κατασκευαστεί στο υπό αποτίμηση Οικόπεδο, για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 11,70% κατά την 31.12.2018 (31.12.2017: 12,50%). Η εύλογη αξία του υπολογίσθηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών.

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

Στη χρήση 2018 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε ζημία συνολικού ποσού Ευρώ 988.349 η οποία καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα Eurobank ως εγγύηση για τη μελλοντική εκταμίευση δανείου.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

(ποσά σε Ευρώ)	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2017	**12.849.629**
Προσθήκες χρήσεως	43.018
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(99.992)
Υπόλοιπο 31.12.2017	**12.792.655**
Προσθήκες χρήσεως	-
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Μεταφορά στις ενσώματες ακινητοποιήσεις	(2.696.225)
Ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(67.800)
Υπόλοιπο 31.12.2018	**10.028.630**

Η αξία των ακινήτων της εταιρείας την 1.1.2017, 31.12.2017 και 31.12.2018 βάσει εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή ήταν Ευρώ 12.849.629, 12.792.655 και Ευρώ 10.028.630 αντίστοιχα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδο έκτασης διακοσίων ογδόντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων είκοσι ενός και 0,80 (289.921,80) τετραγωνικών μέτρων στην περιοχή της Κέας, που προορίζεται κυρίως για κατασκευή βιλών προς ενοικίαση ή πώληση.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η τελευταία αποτίμηση πραγματοποιήθηκε τον Φεβρουάριο του 2019 με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία ανεξάρτητων εκτιμητών «American Appraisal» και η προκύπτουσα ζημιά από την εν λόγω εκτίμηση απεικονίζεται στην κατάσταση των συνολικών εσόδων της τρέχουσας χρήσης.

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 τιμή/ζώνη για το 2018 Ευρώ 34,56 ανά τ.μ. (2017: 34,79 ανά τ.μ.).

Στη χρήση 2018 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε ζημία συνολικού ποσού Ευρώ 67.800 (2017: Ζημία 99.992) η οποία καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα Eurobank ως εγγύηση για τη μελλοντική εκταμίευση δανείου.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Πελάτες	15.868	8.428
Χρεώστες διάφοροι	129.215	9.075
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημ.19)	218.000	260.000
Σύνολο	**363.083**	**277.503**

Η Εταιρεία εφαρμόζει απλοποιημένη προσέγγιση για το ΔΠΧΑ 9 στους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις όσο αφορά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Στην περίπτωση που οι απαιτήσεις λόγω ιστορικότητας και εκτιμήσεων για το μέλλον έχουν αξιολογηθεί ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου δε διενεργείται πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Οι χρεώστες διάφοροι περιλήφθηκαν χωρίς την απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο για ΦΠΑ προς επιστροφή.

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

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	33.067	12.929
Σύνολο	**33.067**	**12.929**

10. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μετοχικό κεφάλαιο	919.530	857.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	6.673.000
Σύνολο	**13.783.000**	**7.530.000**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	**Ονομαστική αξία**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπερ το άρτιο**
(ποσά σε Ευρώ)				
Υπόλοιπο 1.1.2017	**85.700**	**10**	**857.000**	**6.673.000**
Μεταβολές χρήσης 2017	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	**85.700**	**10**	**857.000**	**6.673.000**
Μεταβολές χρήσης 2018	6.253	10	62.530	6.190.470
Υπόλοιπο 31.12.2018	**91.953**	**10**	**919.530**	**12.863.470**

Κατόπιν της από 21 Ιουνίου 2018 απόφασης της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την έκδοση Έξι Χιλιάδων Διακοσίων Πενήντα Τριών (6.253) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10) και τιμή διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ Χιλίων (1.000). Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Εξήντα Δύο Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (62.530), ενώ το ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Εκατόν Ενενήντα Χιλιάδων Τετρακοσίων Εβδομήντα (6.190.470) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της Εταιρείας άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο.
Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και του ποσού Υπέρ το Άρτιο προήλθε από κεφαλαιοποίηση Ομολογιακού Δανείου ύψους Ευρώ 5.610.000 και δεδουλευμένων τόκων ύψους Ευρώ 549.000 (βλ. σημείωση 12) καθώς και υποχρεώσεων προς τη μητρική ύψους Ευρώ 94.000 (βλ. σημείωση 11).

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Προμηθευτές	534.071	81.904
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημ.19)	188.886	280.783
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	22.653	6.338
Πιστωτές διάφοροι	4.783	4.800
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	5.100	5.100
Σύνολο	**755.493**	**378.925**

12. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Ομολογιακό δάνειο μακροπρόθεσμο - Συνδεμένα μέρη	50.000	5.662.000
Ομολογιακό δάνειο βραχυπρόθεσμο - Συνδεμένα μέρη	749.400	-
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων - Συνδεδεμένα μέρη	13.926	477.009
Σύνολο	**813.326**	**6.139.009**

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

Κίνηση κεφαλαίων δανείων		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης	**5.662.000**	**5.547.000**
Προσθήκες	747.400	115.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(5.610.000)	-
Σύνολο	**799.400**	**5.662.000**

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

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μέχρι 1 έτος	749.400	-
Από 2 έως 5 έτη	50.000	5.662.000
Άνω των 5 ετών	-	-
	799.400	**5.662.000**

Ανάλυση Δανεισμού:

	Ονομαστική Αξία	**Επιτόκιο**	**Λήξη**	**Υπόλοιπο**
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	50.000
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2019	749.400

Η Εταιρεία έχει εκδώσει δυο ομολογιακά δάνεια, στις 19 Δεκεμβρίου 2007 ένα Ομολογιακό Δάνειο μετατρέψιμο σε μετοχές ύψους μέχρι Ευρώ 13.000.000 με δεκαπενταετή (15) διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών) συν margin 2,7% ετησίως και συμβατική λήξη στις 19 Δεκεμβρίου 2022, καθώς και στις 24 Ιανουαρίου 2013 ένα μη μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 10.000.000 εξαετούς (6) διάρκειας και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), συν margin 2,7% ετησίως, με συμβατική λήξη στις 24 Ιανουαρίου 2019.

Τον Μάϊο του 2017 η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Ten Ltd.» που ήταν μέχρι τότε ο μοναδικός ομολογιούχος των δυο ομολογιακών δανείων που έχει εκδώσει η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση εκχώρησης των απαιτήσεων και των δικαιωμάτων της που απέρρεαν από τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις που είχε υπογράψει με την Εταιρεία, με τη συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.».

13. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	6.000	6.000
Σύνολο	**6.000**	**6.000**

14. Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	16.788	11.658
Παροχές τρίτων	97	185
Φόροι - τέλη	40.060	31.583
Έξοδα ενοικίων	2.805	1.849
Αποσβέσεις	468	0
Έξοδα ταξιδίων	21.010	514
Λοιπά έξοδα	49.536	1.706
Σύνολο	**130.764**	**47.495**

15. Χρηματοοικονομικά έξοδα

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

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Τόκοι Ομολογιακών Δανείων	85.918	149.282
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	356	186
	86.274	**149.468**

16. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Συμβουλευτικές υπηρεσίες προηγουμένων χρήσεων	-	634.000
Αναγνώριση εσόδου από άφεση χρέους	-	737.394
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	-	600
Σύνολο	**-**	**1.371.994**

17. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Ενοίκια εδαφικών εκτάσεων	10.160	10.107
Συμβουλευτικές υπηρεσίες προηγουμένων χρήσεων	-	634.000
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.751	583
Σύνολο	**15.911**	**644.690**

18. Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Τρέχων Φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος Φόρος	(710.416)	184.847
Σύνολο	**(710.416)**	**184.847**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου**
Υπόλοιπο 01.01.2017	(1.714.874)
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	(184.847)
Υπόλοιπο 31.12.2017	**(1.899.721)**
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	710.416
Υπόλοιπο 31.12.2018	**(1.189.305)**

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων, δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009 και λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις σχετικά με την πενταετή παραγραφή ανοιχτών φορολογικών χρήσεων, οι χρήσεις 2010 έως και 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2013 έως 2018 και δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος , κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν 29%. Με βάση το άρθρο 23 του Ν. 4549/2018, ο φορολογικός συντελεστής εισοδήματος μειώνεται σταδιακά σε 28% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, 27% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020, 26% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και 25% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και επομένων. Η Εταιρεία προσάρμοσε τα ποσά των αναβαλλόμενων απαιτήσεων ή υποχρεώσεων στο νέο φορολογικό συντελεστή.

19. 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 2018

Συνδεδεμένη Εταιρεία	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Έξοδα από τόκους**	**Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. - Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	85.918	-	-	-	813.326
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.	-	-	-	-	-	444
ET.AN.A.K. A.E.	-	-	2.010	-	-	3.446
THERISSOS HILLS A.E.	-	-	10.160	-	218.000	184.996
	-	**85.918**	**12.170**	**-**	**218.000**	**1.002.212**

Χρήση 2017

Συνδεδεμένη Εταιρεία	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Έξοδα από τόκους**	**Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
(ποσά σε Ευρώ)						
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. - Ομολογιακό και Τόκοι Ομολογικού Δανείου	-	149.282	-	-	-	6.139.009
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.	-	-	-	-	-	94.444
ET.AN.A.K. A.E.	190.500	-	1.237	190.500	-	1.368
MINCOMPASS OVERSEAS A.E.	26.000	-	-	26.000	-	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΟΚΤΩ Α.Ε.	165.000	-	-	165.000	-	-
MINDCOMPAS PARKS A.E.	132.500	-	-	132.500	-	-
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	-	612	-	-	-
THERISSOS HILLS A.E.	120.000	-	10.107	120.000	260.000	184.971
	634.000	**149.282**	**11.956**	**634.000**	**260.000**	**6.419.792**

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιήθηκαν με όριο αγορά εκτός από τα δάνεια με τη μητρική εταιρεία που έχουν χαμηλότερα επιτόκια από εκείνα της αγοράς.

Η συναλλαγή με την συνδεδεμένη εταιρεία Therissos Hills ΑΕ αφορά τη μακροχρόνια μίσθωση αγροτεμαχίων στην περιοχή Βρόσκοπος της Κέας.

20. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

20.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2018 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2012 θεωρούνται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

20.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

20.3 Λειτουργικές μισθώσεις

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

	31.12.2018	**31.12.2017**
Μέχρι ένα έτος	11.082	11.855
Από 1 μέχρι 5 έτη	40.000	41.082
Περισσότερο από 5 έτη	30.000	40.000
	81.082	**92.937**

21. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2017 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.

22. Ανακατανομή κονδυλίων προηγούμενης χρήσης

Σε κάποιες περιπτώσεις έχει γίνει ανακατανομή των κονδυλίων της χρήσης 2017 για λογούς σωστής απεικόνισης και συγκρισιμότητας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2017**		**31.12.2017**
	όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2017	**Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2018**	**όπως θα δημοσιευθεί στη χρήση 2018**
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	12.792.655	-	12.792.655
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10.000	-	10.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**12.802.655**	-	**12.802.655**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	277.503	-	277.503
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	12.929	-	12.929
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**290.432**	-	**290.432**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**13.093.087**	-	**13.093.087**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	857.000	-	857.000
Υπέρ το άρτιο	6.673.000	-	6.673.000
Αποτελέσματα εις νέον	-2.854.568	-	-2.854.568
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**4.675.432**	-	**4.675.432**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	5.662.000	-	5.662.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.899.721	-	1.899.721
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.000	-	10.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**7.571.721**	-	**7.571.721**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	855.934	-477.009	378.925
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	477.009	477.009
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**855.934**	-	**855.934**
Σύνολο υποχρεώσεων	**8.427.655**	-	**8.427.655**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**13.103.087**	-	**13.103.087**

23. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Ιανουάριο του 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή πρόσθετης πράξης για την επέκταση του από 24.1.2013 Ομολογιακού Δανείου με τη μητρική της εταιρεία Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd που έληγε στις 24.01.19 για δέκα (10) ακόμα έτη.

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 27η Μαΐου 2019 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου 27η Μαΐου 2019 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

Michel Checoury, Πρόεδρος ΔΣ
Michael Peter Wale, Αντιπρόεδρος ΔΣ
Dolphin Capital Investors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους, Μέλος ΔΣ
Βασίλειος Παχυγιάννης, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 27η Μαΐου 2024.

Επιπλέον το 2019, άλλαξε η δομή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Εταιρείας. Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μετόχους κατά 50% την «Single Purpose Vehicle Ten Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 66,68% στην «Dolphinci Twenty Four Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στον Όμιλο «Dolphin Capital Investors Ltd.» (ο «Όμιλος») η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου ,κατά 40% την «Kerzner» και κατά 10% την «Kea Assets Ltd.».

Τον Αύγουστο του 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιακού δανείου με σκοπό να χρηματοδοτήσει την κατασκευή του ξενοδοχειακού της συγκροτήματος.

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

Αθήνα, 20 Νοεμβρίου 2019

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Η Λογίστρια**
Michel Checoury	**Παχυγιάννης Βασίλειος**	**Νίκη Παπάζογλου**
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 16FV09848	Α.Δ.Τ.: Χ 679682	Α.Δ.Τ.: Ρ 121114 ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172