



ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της 22/05/2017

Αθήνα, 26/05/2016

Αριθ. Πρωτ.: 153064

**Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ**

ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.

Πληροφορίες: ΛΙΟΔΑΚΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ

Τηλέφωνο: 2103382151

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία
«ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Ανακοινώνεται ότι την **26/05/2016** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **678954** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές και ενοποιημένες), η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για την χρήση **01/01/2014 - 31/12/2014** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, διακριτικό τίτλο **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **4020101000** (πρώην Αρ.ΜΑΕ 47458/001/Β/00/0321).

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 3422 / 23/05/2016).



Κοινοποίηση:

1. Εταιρεία: «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Δ/ση: ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 32
Τ.Κ.: 10672, ΑΘΗΝΑ
2. Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας
Δ/ση Ανάπτυξης
Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
Σταδίου 60, 10564, Αθήνα

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελγχθεί, στην Ηλ. Δ/ση: <https://www.businessregistry.gr/> - επιλογή «Δημοσιότητα».

(Δημοσιεύσιμα βάσει του κ.ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Α.)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ		1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ)	
		31.12.2014	31.12.2013
Διεύθυνση έδρας Εταιρίας:	Ακαδημίας 32, ΤΚ 108 72		
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών:	A.M.A.E.47458/001/B/00/0321		
Αρμόδια Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών		
Κύρια Δραστηριότητα:	Ξενοδοχειακή εταιρεία		
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Dolphin Capital Investors Ltd, Πρόεδρος Δ.Σ και Διευθ Σύμβουλος Δαλίτη Μαρίνο, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Αναστασίου Αλέξιος, Μέλος του Δ.Σ. Πιπιλής Νικόλαος, Μέλος του Δ.Σ. Παχυγιάννης Βασίλειος, Μέλος του Δ.Σ.		
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	5 Ιουλίου 2015		
Ορκωτός ελεγκτής λογιστής:	Φίλιππος Κάσσος AM ΣΟΕΛ 26311		
Ελεγκτική εταιρία:	KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.		
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Γνώμη με επιφύλαξη και θέμα έμφασης		
		ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
		Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	11,977,728
		Άυλα περιουσιακά στοιχεία	112,635
		Αποθέματα	61,463
		Απαιτήσεις από πελάτες	2,119,918
		Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	15,301
		ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	14,287,045
		ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	16,827,356
		Μετοχικό Κεφάλαιο	3,628,416
		Υπέρ το Άρτιο	6,145,571
		Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	-10,837,654
		Σύνολο Καθαρής Θέσης (α)	-1,063,667
		Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7,877,846
		Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0
		Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	45,000
		Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1,467,636
		Αναβαλλόμενο Εισόδημα	4,122,376
		Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1,837,854
		Σύνολο υποχρεώσεων (β)	15,350,712
		ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)	14,287,045
			16,827,356

5. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ) - έμμεση μέθοδος			
	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013	
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Αποτελέσματα προ φόρων	(12,536,727)	(1,110,876)	
Γλέν/μείον προσαρμογές για:			
Προσαρμογές εύλογης αξίας	8,255,924	836,515	
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά	334,817	73,517	
Πλέν/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Αύξηση απαιτήσεων	(1,016,545)	(972,657)	
Αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	116,894	418,566	
Αποσβέσεις	971,486	17	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(62,411)	(74,744)	
Σύνολο (εκροών)/εισορών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(3,936,562)	(829,662)	
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων	(9,917,280)	-4,347,025	
Τόκοι εισπραχθέντες	-	-	
Σύνολο (εκροών)/εισορών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(9,917,280)	(4,347,025)	
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	10,603,034	8,000	
Αυξήσεις Κεφαλαίου	305,000	5,261,190	
Εισπράξεις από επιχορηγήσεις	0	4,251,200	
Εξοφλήσεις δανείων	(1,300,918)	(85,000)	
Σύνολο εισορών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	9,607,116	9,435,390	
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	-4,246,726	4,258,703	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	4,262,027	3,324	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	15,301	4,262,027	

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ)			
	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013	
Κύκλος εργασιών	881,320		
Μικτή (Ζημιά)/Κέρδος	(2,812,161)		
Ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	(11,238,362)	(1,037,359)	
Ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(12,206,794)	(1,037,359)	
Ζημιές προ φόρων	(12,536,727)	(1,110,876)	
Μείον φόροι	893,787	(38,955)	
Ζημιές μετά από φόρους	(11,642,941)	(1,149,831)	
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	
Συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	(11,642,941)	(1,149,831)	
Ζημιές μετά από φόρους ανά μετοχή – βασικά (σε €)	(105.89)	(11.69)	

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ)			
	31.12.2014	31.12.2013	
Σύνολο Καθαρής Θέσης έναρξης χρήσεως (1.1.2014 και 1.1.2013 αντίστοιχα)	10,274,274	6,162,915	
Ζημιές χρήσεως μετά από φόρους	(11,642,941)	(1,149,831)	
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	
Αυξήσεις Κεφαλαίου	305,000	5,261,190	
	-1,063,667	10,274,274	
Σύνολο Καθαρής Θέσης λήξης χρήσεως (31.12.2014 και 31.12.2013 αντίστοιχα)	-1,063,667	10,274,274	

1. Η γνώμη με εξαίρεση αφορά τις ανελγυστες χρήσεις 2010 έως και 2012 ενώ ο έλεγχος για το 2014 είναι σε εξέλιξη. Το θέμα έμφασης αφορά το ύψος των ιδίων κεφαλαίων και τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας.
2. Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη στα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Υπάρχουν ενέχυρα σε καταθέσεις και απαιτήσεις συνολικού ύψους Ευρώ 4.767.320 υπέρ τραπεζών.
3. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διατήριση διαφορές, καθώς και εκκρεμείς αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας.
4. Δεν έχει συμβεί κανένα ουσιώδες μεταγενέστερο γεγονός από την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων έως σήμερα, εκτός από την απόφαση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των Ευρώ 1.120.680.
5. Το απασχολούμενο προσωπικό στην εταιρία κατά το τέλος χρήσης 2014 ήταν 12 άτομα ενώ κατά το τέλος χρήσης 2013 ήταν 0 άτομα.
6. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

Έξοδα συνδεδεμένων μερών	2014	2013
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	58,000	48,388
Λοιπά έξοδα	30,199	1,850
Σύνολο	88,199	50,238
Αγορές Χρήσεως	2014	2013
Κατασκευαστικά Κόστη	7,596,652	4,301,528
Σύνολο	7,596,652	4,301,528
Υποχρεώσεις συνδεδεμένων μερών	2014	2,013
Υποχρεώσεις συνδεδεμένων μερών	219,019	977,853
Σύνολο	219,019	977,853

Νίκη Παπαζογλου
Αρ. Αδείας 86172-Α' Τάξης

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου και

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν
υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 32 , Τ.Κ. 108 72 ΑΘΗΝΑ

Α.Φ.Μ.: 099879049 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Α.Μ.Α.Ε.47458/001/Β/00/0321

ΠΟΡΤΟΧΕΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	11
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	12
1 Γενικές πληροφορίες	12
2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων	12
2.1 Παραδοχή της συνέχισης δραστηριότητας της Εταιρείας (Going Concern)	13
3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές	13
3.1 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	14
3.2 Μισθώσεις	15
3.3 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	15
3.4 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία	16
3.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	17
3.6 Παροχές στο προσωπικό	17
3.7 Κόστος δανεισμού	18
3.8 Φόρος εισοδήματος	18
3.9 Ανεγνώριση εσόδων	18
3.10 Αποθέματα	18
3.11 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες κατά τομέα	18
3.12 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	19
3.13 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	19
3.14 Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών	19
4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
4.2 Διαχείριση κεφαλαίων	27
4.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	28
5 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	28
5.1 Καθορισμός μελλοντικών ροών ξενοδοχείου	28
5.2 Φόρος Εισοδήματος	28
6 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29
7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	30
8 Αποθέματα, πρώτες ύλες και εμπορεύματα	31
9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	31
10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	31
11 Μετοχικό κεφάλαιο	31
12 Έσοδα επόμενων χρήσεων	32
13 Δάνεια	33
14 Αναβαλλόμενη φορολογία	34
15 Φόρος εισοδήματος	34
16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	35

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

17	Λοιπές Προβλέψεις.....	35
18	Κύκλος εργασιών.....	35
19	Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία	35
20	Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης.....	36
21	Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά.....	36
22	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	36
23	Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη	37
24	Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων	38

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΗΣ

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2014-31.12.2014

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ' όψιν σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 1/1/2014 – 31/12/2014.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία»), έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 37 και 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και αναφέρεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014 και της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναλύοντας τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων, βάσει των Δ.Π.Χ.Α., της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014, αναφέρουμε τα εξής:

ΑΙΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2014

Η κατασκευαστική περίοδος της Εταιρείας ολοκληρώθηκε στις 27 Ιουλίου 2014, οπότε και ξεκίνησε η λειτουργία του ξενοδοχείου. Το συνολικό κόστος κατασκευής ανήλθε σε 14,3 εκατομμύρια . Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2014 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 11.642.941 ενώ για το 2013 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 1.149.831 καθώς επηρεάστηκαν κατά κύριο λόγο από τις αποτιμήσεις σε τρέχουσες αξίες του ακινήτου της Εταιρείας και κατά δεύτερο από υψηλά διαχειριστικά έξοδα της λειτουργίας του Ξενοδοχείου.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2014 ήταν αρνητική και ανήλθε σε Ευρώ 1.063.667, ενώ στο τέλος του 2013 ήταν θετική κατά Ευρώ 10.274.274 . Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων είναι αρνητικό, κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 47 & 48 του Κ.Ν 2140/1920. Η διοίκηση της Εταιρείας προτείνει την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου έτσι ώστε να βελτιωθεί η καθαρή θέση και να επανέλθει πάνω από τα κατώτατα επίπεδα που θέτει ο Κ.Ν 2190/1920. Ήδη με την απόφαση της ΓΣ, στις 20 Οκτώβρη 2014, αποφασίστηκε η συνολική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 1.120.680 με τμηματικές καταβολές, οι οποίες, μετά την καταβολή ποσού Ευρώ 305.000 που πραγματοποιήθηκε μέσα στο 2014, η αύξηση θα ολοκληρωθεί με την καταβολή ποσού Ευρώ 815.680 μέσα στο 2015. Έτσι επιτυγχάνεται βελτίωση της καθαής θέσης της Εταιρείας, αποδεικνύοντας την έμπρακτη στηρίξη των μετόχων της Εταιρείας.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΞΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Εταιλέον στις 31/12/2014, η Εταιρεία προχώρησε στην εφαρμογή των διατάξεων του Ν.2065/92, περί κεφαλαιοποίησης αποθεματικών από την αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων, ποσού Ευρώ 81.774. Ως αποτέλεσμα, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε σε Ευρώ 3.628.416, με την έκδοση 2.478 μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 33.

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών εισροών της Εταιρείας για τη χρήση 2014 είναι αρνητική κατά Ευρώ 4.246.726, ενώ για τη χρήση 2013 θετική κατά Ευρώ 4.258.703 . Σύμφωνα με τη σύμβαση ενεχυρώσεων καταθέσεων που υπογράφηκε με την τράπεζα Eurobank, οι καταθέσεις και απαιτήσεις της Εταιρείας έχουν δεσμευτεί μέχρι του ποσού Ευρώ 4.676.320 για εξασφάλιση σχετικής ισόποσης εγγυητικής επιστολής που παραπεσέθηκε στην Εταιρεία με δικαιούχο το Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας.

ΑΡΙΘΜΟΛΕΙΚΤΕΣ

Ο δείκτης δυνειακής επιβάρυνσης (μολέουση) ανήλθε σε 112,30% το 2014 και σε (64,4%) το 2013. Το ποσοστό μεικτού κέρδους ανήλθε σε -3,9%

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω της έκθεσης της Εταιρείας στον εξωτερικό δανεισμό αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι σε χαμηλά επίπεδα και αφορά κυρίως τις απαιτήσεις από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΕΠΙΣΤΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η ανακατασκευή του Ξενοδοχείου ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2014 οπότε ξεκίνησε η λειτουργία του. Το επενδυτικό σχέδιο χρηματοδοτήθηκε με ίδια συμμετοχή της Εταιρείας, με βρεχυπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο καθώς και με κρατική επιχορήγηση. Για το 2015, προβλέπεται η συνέχιση της λειτουργίας του Ξενοδοχείου και αύξηση των εσόδων του, λόγω της καθιέρωσης του στο χώρο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων κατά το δεύτερο χρόνο λειτουργίας του.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν κατέχει συνάλλαγμα ενώ διατηρεί το υποκατάστημα που αφορά το Ξενοδοχειακό ακίνητο της Εταιρείας. Τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους Ευρώ 9,90εκ περίπου, καθώς έχει εγγραφεί προσημέωση υποθήκης με την υπ' αριθμόν 1.1732/2014 απόφαση του Ειρηνοδίκειου Αθηνών υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε. για απαιτήσεις που απορρέουν από την υπ' αριθμόν 1820/23-12-2013 σύμβασης για την Έκδοση Εγγυητικής Επιστολής ύψους Ευρώ 4.676.320, απευθυνόμενη προς το Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας & Ναυτιλίας .

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στην σημείωση 23 επί των Οικονομικών Καταστάσεων και έχουν γίνει με όρους αγοράς.

**ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΝΟΛΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΜΕΤΑΠΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Μέσα στη χρήση 2015, ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, συνολικού ποσού Ευρώ 1.120.680, με καταβολή υπολειπόμενου ποσού Ευρώ 815.680, για τη βελτίωση της καθαρής θέσης της Εταιρείας.

Αθήνα, 29 Μαΐου 2015

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

ΔΑΔΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ

ΠΟΡΤΟΧΕΙ ΕΞΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Dolphin Capital Investors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Τίτρω Μιλτιάδους,
Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

Δαλίτης Μαρίνος, Αντιπρόεδρος

Αναστασίου Αλέξιος, Μέλος

Πιπλής Νικόλαος, Μέλος

Παχονιάνης Βασίλειος, Μέλος

Η θητεία του ανωτέρου διοικητικού συμβουλίου λήγει την 02/06/2019.

Ελεγκτές

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Στρατηγού Τόμπρα 3

Αγία Παρασκευή 153 42 Αθήνα

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΞΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ		<u>Σημείωση</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	6		11.977.728	11.400.493
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7		<u>112.635</u>	<u>0</u>
			<u>12.090.363</u>	<u>11.400.493</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	8		61.463	0
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9		2.119.918	1.164.836
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10		15.301	4.262.027
			<u>2.196.682</u>	<u>5.426.863</u>
Σύνολο Ενεργητικού			<u>14.287.045</u>	<u>16.827.356</u>
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	11		3.628.416	3.546.642
Υπέρ το άρτιο			6.145.571	5.840.571
Αποτελέσματα εις νέο			<u>(10.837.654)</u>	<u>887.061</u>
			<u>(1.063.667)</u>	<u>10.274.274</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	13		7.877.846	121.339
Λοιπές προβλέψεις	17		45.000	45.000
Έσοδα επόμενων χρήσεων	12		4.122.376	4.251.200
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14		<u>0</u>	<u>893.786</u>
			<u>12.045.222</u>	<u>5.311.325</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16		1.467.636	1.124.759
Δάνεια	13		1.837.854	116.998
			<u>3.305.490</u>	<u>1.241.757</u>
Σύνολο Παθητικού			<u>14.287.045</u>	<u>16.827.356</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΙΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ			
	<u>Σημείωση</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Κύκλος εργασιών	18	881.320	-
Κόστος παροχής υπηρεσιών		(3.693.481)	-
Μικτό κέρδος /(ζήμια)		(2.812.161)	-
Έξοδα διοίκησης	19	(1.195.829)	(200.844)
Λοιπά έξοδα / έσοδα εκμετάλλευσης	20	<u>57.122</u>	0
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		<u>(3.950.869)</u>	(200.844)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	4.883	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(334.817)	(73.517)
Απομειώσεις ακινήτων	6	<u>(8.255.924)</u>	<u>(836.515)</u>
Ζημιές προ φόρων		<u>(12.536.727)</u>	(1.110.876)
Φόρος εισοδήματος	15	<u>893.786</u>	38.955
Ζημιές μετά φόρων		<u>(11.642.941)</u>	(1.149.831)
Σύνολο Συνολικών Εισοδημάτων		<u>(11.642.941)</u>	<u>(1.149.831)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΙΙΟΡΤΟΧΕΑΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Ποσά σε Ευρώ			
	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Υπό το Άρτιο</u>	<u>Αποτελέσματα α. εις νέον</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	3.020.523	1.105.500	2.036.892	6.162.915
Ζημιτά Χρήσης μετά φόρων	=	=	(1.149.831)	(1.149.831)
Αύξηση Κεφαλαίου	526.119	4.735.071	-	5.261.190
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	<u>3.546.642</u>	<u>5.840.571</u>	<u>887.061</u>	<u>10.274.274</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	3.546.642	5.840.571	887.061	10.274.274
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων	81.774		(81.774)	0
Ζημιτά Χρήσης μετά φόρων	-	-	(11.642.941)	(11.642.941)
Αύξηση Κεφαλαίου (σημ.11)	=	<u>305.000</u>	=	<u>305.000</u>
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<u>3.628.416</u>	<u>6.145.571</u>	<u>(10.837.659)</u>	<u>(1.063.667)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΑΙ ΕΝΟΛΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε Ευρώ

	<u>Σημείωση</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Αποτελέσματα προ φόρων		(12.536.727)	(1.110.876)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6/7	971.486	17
Προσαρμογές εύλογης αξίας	6	8.255.924	836.515
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά	21	334.817	73.517
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Αύξηση απαιτήσεων		(955.082)	(972.657)
Αύξηση υποχρεώσεων (πλήρη δανειακών)		116.894	418.566
(Αύξηση) Αποθεμάτων		(61.463)	0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(62.411)	(74.744)
Σύνολο (εκροών)/εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες		<u>(3.936.562)</u>	<u>(829.662)</u>
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων	6/7	(9.917.280)	(4.347.025)
Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες		<u>(9.917.280)</u>	<u>(4.347.025)</u>
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αυξήσεις κεφαλαίου		305.000	5.261.190
Εισπράξεις από νέα δάνεια	13	10.603.034	8.000
Εισπράξεις από επιορηγήσεις		0	4.251.200
Εξοφλήσεις δανείων	13	(1.300.918)	(85.000)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<u>9.607.116</u>	<u>9.435.390</u>
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		(4.246.726)	4.258.703
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		4.262.027	3.324
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		<u>15.301</u>	<u>4.262.027</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα. Στην κατοχή της Εταιρείας είναι ένα ξενοδοχείο στο Πορτοχέλι Αργολίδας του οποίου η ανακατασκευή ολοκληρώθηκε μέσα στο 2014.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η Ειδικού Σκοπού 17 ΑΕ με έδρα στην Αθήνα, με κύριο μέτοχο κατά 100% την Special Vehicle Purpose Five Ltd με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 25% στον Όμιλο Dolphin Capital Investors Limited η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών του Λονδίνου ενώ το υπόλοιπο 75% κατέχεται από την SWISS DEVELOPMENT GROUP με έδρα την Γενεύη. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Dolphin Capital Investors Limited και Swiss Development Group κατά αναλογία του ποσοστού τους ήτοι 25% και 75% αντίστοιχα.

2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Η Εταιρεία σύμφωνα με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 31 Δεκεμβρίου 2012 υιοθέτησε για πρώτη φορά τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Διεργητικών και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (μαζί τα “Δ.Π.Χ.Α.”) για σκοπούς σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012. Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) και τις Διεργητικές της Επιτροπής Διεργητικών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διεργητικές που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2014, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά είναι εφαρμοσίμα.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας (στο εξής οι «Οικονομικές Καταστάσεις») έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους, εκτός από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε τρέχουσες αξίες.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις Οικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 5. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Ωστόσο τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα δύναται να διαφέρουν από τις άνω εκτιμήσεις και παραδοχές.

Η ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι η 5 Ιουλίου 2015 και τελεί υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

ΠΟΡΤΟΦΕΛΙ ΕΞΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Όλα τα ποσά στους πίνακες και τις σημειώσεις αναφέρονται σε Ευρώ χωρίς δεκαδικά εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.1. Παραδοχή της συνέχισης δραστηριότητας της Εταιρείας (Going Concern)

Α. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι εξελίξεις κατά την διάρκεια του 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, διατηρούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο.

Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό.

Λαμβάνοντας όμως υπ' όψη την φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, καθώς και τη χρηματοοικονομική της κατάσταση, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση εμφάνισε ζημιές μετά φόρων ποσού ΕΥΡΩ 11,6 εκ οι οποίες προήλθαν κατά κύριο λόγο από ζημιά αποτίμησης του Ξενοδοχείου καθώς και από λειτουργικές ζημιές λόγω λειτουργίας του Ξενοδοχείου πρώτη φορά εντός του 2014 (εναρξη τέλος 27 Ιουλίου 2014) αλλά και λόγω δραστηριοποίησης του διαχειριστή (Nikki Beach Hotels) στον κλάδο των Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων για πρώτη φορά στην Ελλάδα.

Οι κίνδυνοι που προκύπτουν για την Εταιρεία προέρχονται κυρίως από την αστάθεια που επικρατεί σε μακροοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα η οποία μπορεί να οδηγήσει σε μια ενδεχόμενη μείωση της τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα με αρνητικές επιπτώσεις στη λειτουργία του Ξενοδοχείου και στις ταμειακές του ροές, αλλά και περαιτέρω πτώση της αξίας των ακινήτων.

Β. Ενέργειες των Μετόχων και της Διοίκησης

Η Διοίκηση και οι Μέτοχοι της Εταιρείας παρακολουθούν στενά τις εξελίξεις σε μακροοικονομικό επίπεδο στην Ελληνική Οικονομία ώστε να ανταποκριθούν στις προκλήσεις με τις κατάλληλες ενέργειες. Συγκεκριμένα, οι Μέτοχοι έχουν εκφράσει τη πρόθεσή τους να στηρίξουν την Εταιρεία με επιπλέον κεφάλαια μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ρευστότητα για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει συντάξει επιχειρηματικό πλάνο για τα επόμενα έτη με βάση το οποίο προβλέπεται μείωση των λειτουργικών εξόδων μέσω αποτελεσματικότερης διαχείρισης του Ξενοδοχείου και στενής παρακολούθησης των λειτουργικών εξόδων σε σύγκριση με τον προϋπολογισμό αλλά και επίτευξη λειτουργικής κερδοφορίας μέσω προωθητικών ενεργειών της διοίκησης που θα διατηρήσουν υψηλό ποσοστό πληρότητας του Ξενοδοχείου κατά τις επόμενες χρήσεις.

Εππλέον, η Εταιρεία έχει εκδώσει Ομολογιακό Δάνειο ύψους Ευρώ 15εκ από την μητρική Εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δεκαετία ΑΕ» εκ του οποίου έχει αναληφθεί έως την 31^η Δεκεμβρίου 2014 το ποσό των Ευρώ 7,9εκ περίπου.

ΙΟΡΤΟΧΕΑΙ ΕΕΝΟΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Γ. Συμπέρασμα

Η Διοίκηση της Εταιρείας υιοθέτησε την «Αρχή της Επιχειρηματικής Συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31/12/2014. Η αρχή αυτή θεωρείται κατάλληλη καθώς όπως αναφέρεται ανωτέρω, οι όποιες αβεβαιότητες έχουν προκύψει έως σήμερα αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά.

3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές

3.1 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η διαφορά της αναπόβεστης 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 εμπεριέχονται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυγχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιπράτεες 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 ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ίδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 32 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός 5 - 7 έτη

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

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος
- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

3.2 Μισθώσεις

3.2.1 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και ανταποβές 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.

3.2.2 Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοοικονομικές 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 αντιστοίχιση υποχρέωση προς τον εκμισθωτή συμπεριλαμβάνεται στην χρηματοοικονομική θέση και εμφανίζεται ως υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση.

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 ενυπομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το κόστος χρηματοδότησης επιβαρύνει απ' ευθείας τα αποτελέσματα εκτός εάν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί σε περυσώσεις παγίων όπως προβλέπεται από τα σχετικά Δ.Π.Χ.Α.. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ενώ κατά τακτά χρονικά διαστήματα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με βάση ανεξάρτητους εκτιμητές.

3.2.3. Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Στις περυσώσεις 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 2014 καθώς και στην προηγούμενη χρήση δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

3.3 Απομείωση αξίας 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 μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

ΠΟΡΤΟΧΕΙ ΕΙΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

3.4 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Παθητικού αποτιμώνται στο αναπόβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αφορούν το Δανεισμό και τους Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις.

3.4.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλόφορον ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης. Τα τέληντα συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλόφοροντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προσδόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. 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.

Σοβαρά προβλήματα του αντισυμβαλλόμενου, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προσεφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.4.2 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 αναπόβεστο κόστος.

3.4.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποιήση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόβεστο 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.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΝΟΛΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

3.4.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώριση γίνεται στην ελόγη 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 χρηματοοικονομικής θέσης.

3.5 Άλλα περιουσιακά στοιχεία

Στα άλλα περιουσιακά στοιχεία του Ενεργητικού περιλαμβάνονται άδελες λογισμικού, που αποτιμώνται στο κόστος κτήσης, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις τους. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής αυτών, την οποία η Εταιρεία έχει καθορίσει σε 3 έως 4 έτη.

Δαπάνες για τη συντήρηση του λογισμικού καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά την πραγματοποίησή τους.

3.6 Παροχές στο προσωπικό

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Ν. 2112/1920 και αφορά την παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση αυτή έχει υπολογισθεί σύμφωνα με τους όρους του Νόμου οι οποίοι είναι σύμφωνοι με τις πρακτικές και πολιτικές της Εταιρείας σε σχέση με αντίστοιχες παροχές.

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

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 τη χρήση 2014 δεν αναγνώρισε προβλέψεις καθώς, σύμφωνα με το Ν. 2112/1920 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 3899/2010, η απασχόληση με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου λογίζεται ως απασχόληση δοκιμαστικής περιόδου για τους πρώτους δώδεκα μήνες από την ημέρα ισχύος της και η οποία μπορεί να καταγγελθεί χωρίς προειδοποίηση και χωρίς αποζημίωση απόλυσης, εκτός εάν άλλο συμφωνήσουν τα μέρη. Κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία δεν αναγνώρισε προβλέψεις που αφορούν παροχές προς το προσωπικό, διότι δεν απασχόλησε προσωπικό λόγω της κατασκευαστικής περιόδου.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΞΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

3.7 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποιήσή 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.

3.8 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο τρέχων φόρος είναι ο αναμενόμενος πληρωτέος επί του φορολογητέου εισοδήματος χρήσης με βάση τον ισχύοντα συντελεστή. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της Χρηματοοικονομικής Θέσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνέχισης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύσουν για την τακτοποίηση της απαίτησης ή της υποχρέωσης.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρησή. Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών Ξενοδοχείου και πωλήσεις προϊόντων συναφών.

3.10 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης ή παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.11 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο των Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και σε μία μόνο γεωγραφική περιοχή, στην Ελληνική Εταιρεία και επομένως, δεν κρίνεται αναγκαία η παρουσίαση χρηματοοικονομικών πληροφοριών κατά τομέα.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

3.12 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις στις οικονομικές της καταστάσεις για τις τρέχουσες υποχρεώσεις που προκύπτουν από γεγονότα που έχουν συμβεί και είναι βέβαιο ότι η τακτοποίησή τους θα δημιουργήσει εκροή το ύψος της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι σχηματισμένες προβλέψεις επί των επισφαλών απαιτήσεων καθώς και των επιδίκων και λοιπών υποθέσεων επανξιολογούνται και αναθεωρούνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Οικονομικών Καταστάσεων. Οι εν λόγω προβλέψεις μειώνονται με τα ποσά που καταβάλλονται για το διακανονισμό των συγκεκριμένων υποχρεώσεων.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές, εκτός αν η πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι απομακρυσμένη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές αν η πιθανότητα εισροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι πιθανή. Προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές δεν αναγνωρίζονται.

3.13 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης είναι το Ευρώ. Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση της απαιτήσης ή της υποχρέωσης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει σημαντικά συναλλαγματικά αποθέματα. Επίσης δεν υπάρχουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα.

3.14 Επίδραση νεοεκδοθέντων λογιστικών Προτύπων και Διεργειών

Οι λογιστικές πολιτικές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2013 και 2014, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η Διεργασία 21 οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2014:

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»: Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (Κανονισμός 1256/13.12.2012)

Την 16.12.2011, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την τροποποίηση του Δ.Α.Π. 32 αναφορικά με τον συμψηφισμό των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων. Η τροποποίηση του Δ.Α.Π. 32 συνίσταται στην προσθήκη οδύγων αναφορικά με το πότε επιτρέπεται ο εν λόγω συμψηφισμός.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 36 «Απομείωση στοιχείων ενεργητικών»: Γνωστοποιήσεις για το ανακτήσιμο ποσό μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού (Κανονισμός 1374/19.12.2013)

Την 29.5.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Α.Π. 36 με την οποία κατήργησε την απαίτηση γνωστοποίησης, που προέκυπε με την

έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 13, του ανακτήσιμου ποσού για όλες τις μονάδες δημουργίας ταμειακών ροών στις οποίες έχει επιμεριστεί σημαντικό τμήμα της λογιστικής αξίας της υπερξίας ή των άλλων περιουσιακών στοιχείων με αόριστη ωφέλιμη ζωή, ανεξαρτήτως με το αν έχει αναγνωριστεί απομείωση. Επίσης, με την εν λόγω τροποποίηση προστέθηκαν γνωστοποιήσεις και ειδικότερα:

- του ανακτήσιμου ποσού ενός στοιχείου του ενεργητικού (μίας μονάδας δημουργίας ταμειακών ροών) για το οποίο αναγνωρίστηκε ή αναστράφηκε ζημία απομείωσης κατά την περίοδο αναφοράς,
- στην περίπτωση που το ανωτέρω ανακτήσιμο ποσό έχει προσδιοριστεί ως η εύλογη αξία μείον το κόστος της πώλησης, το επίπεδο ιεραρχίας της εύλογης αξίας,
- για τις αποτιμήσεις της εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στο «επίπεδο 2» και στο «επίπεδο 3» της ιεραρχίας, οι τεχνικές αποτίμησης και οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό τους, καθώς και το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε εάν η εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης υπολογίστηκε με τη χρήση μίας τεχνικής παρόδους αξίας.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση»: Ανανέωση της σύμβασης παραγώγων και συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης (Κανονισμός 1375/19.12.2013)

Την 27.6.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Α.Π. 39 με την οποία παρέχει εξάφρεση στην απαίτηση για διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης όταν το μέσο αντιστάθμισης εκπνεύσει, πωληθεί, διακοπεί ή ασκηθεί. Ειδικότερα, η εξάφρεση παρέχεται στην περίπτωση που το συμβόλαιο εξωχρηματοπιστηριακού παραγώγου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεωθεί (novation) με νέο αντισυμβαλλόμενο κεντρικό εκκαθαριστή και ταυτόχρονα η ανανέωση αυτή ικανοποιεί σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- προκύπτει από εφαρμογή νόμου ή κανονισμών,
- επιτυγχάνει την αντικατάσταση του προηγούμενου αντισυμβαλλόμενου με νέο κεντρικό εκκαθαριστή και στα δύο μέρη του συμβολαίου, και τέλος
- δεν προβλέπει μεταβολές στους αρχικούς όρους του συμβολαίου πέραν των αλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την αντικατάσταση του αντισυμβαλλόμενου (ενέχυρα, δικαιώματα συμψηφισμού και έξοδα συναλλαγής).

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- Διερμηνεία 21 «Εισφορές» (Κανονισμός 634/13.6.2014)

Την 20.5.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 21 «Εισφορές» με σκοπό την παροχή καθοδήγησης αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό των εισφορών που επιβάλλονται από τις κυβερνήσεις. Σύμφωνα με τη Διερμηνεία 21, η υποχρέωση πληρωμής εισφοράς αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις τη χρονική

ΠΟΡΤΟΧΑΙ ΕΙΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

στιγμή που προκύπτει το δεσμευτικό γεγονός που ενεργοποιεί την υποχρέωση. Ως δεσμευτικό γεγονός ενεργοποίησης της υποχρέωσης πληρωμής της εισφοράς ορίζεται η δραστηριότητα της οικονομικής οντότητας λόγω της οποίας γεννάται η υποχρέωση, σύμφωνα με τη νομοθεσία.

Η υιοθέτηση της Διεθνηνίας 21 δεν είχε επίπτωση στις Οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2014 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19 «Παροχές σε εργαζομένους»: Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών: Εισφορές εργαζομένων (Κανονισμός 2015/29/17.12.2014)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.7.2014.

Την 21.11.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Α.Π.19 με την οποία μεταβάλλεται ο λογιστικός χειρισμός των σχετιζόμενων με την παροχή υπηρεσίας εισφορών που δεν εξαρτώνται από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας. Παραδείγματα των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τα έτη υπηρεσίας περιλαμβάνουν αυτές που αποτελούν σταθερό ποσοστό του μισθού του εργαζομένου ή ένα σταθερό ποσό σε όλη τη διάρκεια της περιόδου απασχόλησης ή ένα ποσό σχετικό με την ηλικία του εργαζομένου. Με την τροποποίηση η οντότητα δύναται να επιλέξει είτε να οριστικοποιήσει τις εν λόγω εισφορές ως μείωση του κόστους απασχόλησης (service cost) την περίοδο κατά την οποία οι σχετιζόμενες υπηρεσίες παρέχονται (σαν να πρόκειται δηλαδή για βραχυπρόθεσμη παροχή προς τους εργαζομένους) ή να εξακολουθεί, όπως και πριν, να τις κατανέμει στα έτη απασχόλησης.

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

• Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων:

- κώδικας 2010-2012 (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)

- κώδικας 2011-2013 (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.7.2014

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2013, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων, τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018.

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

Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

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

Επικυρώθεται, το Δ.Π.Χ.Α. 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταγράφονται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να δια κερτείνεται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρία επλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτηήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση

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

ΠΟΡΤΟΧΕΙ ΕΕΝΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του Δ.Π.Χ.Α. 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφρήσεως 15: «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2017.

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υποσχρισμένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επεξηματικά είναι τα εξής:

Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη

Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση

Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής

Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης

Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης.

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 15 επιφέρει την κατάρτιση των ακόλουθων προτύπων και διεξηγητών:

Δ.Α.Π. 11 «Συμβάσεις κατασκευής»

ΠΟΡΤΟΚΑΙ ΕΞΕΝΟΑΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Δ.Α.Π. 18 «Έσοδα»

Διεργηθεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»

Διεργηθεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»

Διεργηθεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και

Διεργηθεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρέσιες διαφήμισης».

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 15 στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Προτιβολία γνωστοποιήσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016.

Την 18.12.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στο Δ.Α.Π. 1 στα πλαίσια του έργου που έχει αναλάβει για να αναλύσει τις δυνατότητες βελτίωσης των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται βάσει των Δ.Π.Χ.Α. (Disclosure initiative). Οι κυριότερες από τις τροποποιήσεις συνομίζονται στα ακόλουθα:

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

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΝΟΧΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακτινοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»: Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016.

Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα Δ.Α.Π. 16 και 38 με την οποία απαγορεύει ρητά να χρησιμοποιηθεί το έσοδο ως βάση της μεθόδου απόσβεσης των ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων. Εξάφρση παρέχεται μόνο για τα άυλα πύγια όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παρσγεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποιίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή

(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελείων είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2012-2014

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016.

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

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 οποίονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές 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 παρσργών και μη-παρσργών χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθέσιμων.

ΠΟΡΤΟΦΕΛΙ ΕΞΕΛΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ωστόσο μετά τη λειτουργία του Εξοδοχείου της Εταιρείας και αναλόγως την πορεία των εργασιών του ο κίνδυνος αγοράς αναμένεται να μειωθεί, μέσω των αναμενόμενων θετικών ροών του Εξοδοχείου, αλλά και της αυξανόμενης τυριστικής κίνησης στην Ελλάδα.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως τον επιστρεφόμενο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας από τις Φορολογικές Αρχές ο οποίος είτε θα επιστραφεί στην Εταιρεία είτε θα συμψηφιστεί με την λειτουργία του Εξοδοχείου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λουιές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα.

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

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

Οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (μη προεξοφλημένες) έχουν ως εξής:

		<u>Σύνολο</u>			
	<u>31 Δεκεμβρίου 2014</u>	<u>Δομιστική Αξία</u>	<u>Συμβατικών Ροών</u>	<u>0-1 έτη</u>	<u>2-5 έτη</u>
Δάνεια		9.715.700	12.165.316	1.837.854	10.327.462
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις		1.467.636	1.467.636	1.467.636	-
<u>31 Δεκεμβρίου 2013</u>		<u>Δομιστική Αξία</u>	<u>0-1 έτη</u>	<u>2-5 έτη</u>	
Δάνεια		238.337	116.998	121.339	
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις		1.124.759	1.124.759	-	

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

ΠΟΡΤΟΧΕΙΛ ΕΙΣΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Τραπεζικά Δάνεια Σειρά Α – σταθερό επιτόκιο	8,00%	10,10%
Τραπεζικά Δάνεια Σειρά Β- Euribor πλέον περιθωρίου	5,75%	-
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου	2,9%	-

Σε περίπτωση μεταβολής του επιτοκίου κατά μία ποσοστιαία μονάδα δεν υπάρχει επίπτωση για τα αποτελέσματα και τα Ίδια Κεφάλαια για το 2014 και το 2013, λόγω μεταβατικού επιτοκίου και χωρίς την ύπαρξη παραγώγων. Τα δάνεια με σταθερό επιτόκιο έχουν υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014 ποσού Ευρώ 115.400 , οπότε μια μεταβολή στο επιτόκιο δεν επφέρει σημαντική επίπτωση στο αποτέλεσμα.

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 2014 και 2013 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	1.837.854	116.998
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	<u>7.877.846</u>	<u>121.339</u>
Σύνολο δανείων	9.715.700	238.337
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	<u>(15.301)</u>	<u>(4.262.027)</u>
Καθαρός Δανεισμός / Διαθέσιμα	<u>9.700.399</u>	<u>(4.023.690)</u>
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	<u>(1.063.667)</u>	<u>10.274.272</u>
Σύνολο Κεφαλαίων	<u>8.636.732</u>	<u>6.250.584</u>
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	112,3%	(64,4)%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2014 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 112,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι,

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τρίτες, μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Κατά τη χρήση 2014 ο δείκτης επιβαρύνθηκε σημαντικά λόγω του γεγονότος ότι η Εταιρεία εισέπραξε ποσό Ευρώ 7.723.200 από την έκδοση έντοκου Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους Ευρώ 15.000.000 και ποσό Ευρώ 2.867.834 από την έκδοση εντόκου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ανώτατου ύψους κεφαλαίου Ευρώ 2.934.921. Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν αρνητικώς σε (64,4)%.

4.3 Προσδιορισμός των εulόγων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε αγορές. Οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εulόγες αξίες αυτών.

5 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εulόγες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων αφορούν κυρίως τον καθορισμό των μελλοντικών ροών για τη λειτουργία του ξενοδοχείου που χρησιμοποιείται κυρίως για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων καθώς και το φόρο εισοδήματος αλλά και τις προβλέψεις για λυιπούς φόρους.

5.1 Καθορισμός Μελλοντικών Ροών Ξενοδοχείου

Η Διοίκηση της Εταιρείας σε συνεργασία με τους εξωτερικούς της Συμβούλους υπολογίζει τις μελλοντικές ροές του Ξενοδοχείου της με βάση τις εκτιμήσεις τους για την μελλοντική επισκευμότητα και τον καθορισμό των τιμών, λαμβάνοντας υπόψη σχετικά στοιχεία της αγοράς για παρόμοιας φύσης Ξενοδοχεία.

Όσον αφορά την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.1 και 6.

5.2 Φόρος Εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το Δ.Α.Π.12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΙΣΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

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 οικονομικές καταστάσεις.

6 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Χρήση 2014	Οικονομία	Κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	6.315.894	5.074.106	10.510	11.400.510
Ανταποδομιχές	(4.230.405)	(4.025.519)	-	(8.255.924)
Προσθήκες		7.690.967	2.087.648	9.778.615
Αξία κτήσης 31.12.2014	<u>2.085.489</u>	<u>8.739.554</u>	<u>2.098.158</u>	<u>12.923.201</u>
Σορευμένες αποσβέσεις έναρξης	-	-	(17)	(17)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(170.352)	(775.104)	(945.456)
Αποσβέσεις 31.12.2014	0	(170.352)	(775.121)	(945.473)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	<u>2.085.489</u>	<u>8.569.202</u>	<u>1.323.037</u>	<u>11.977.728</u>

Χρήση 2013	Οικονομία	Κτίρια	Έπιπλα	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	4.980.000	2.910.000	-	7.890.000
Ανταποδομιχές	1.335.894	(2.172.409)	-	(836.515)
Προσθήκες	-	4.336.515	10.510	4.347.025
Αξία κτήσης 31.12.2013	<u>6.315.894</u>	<u>5.074.106</u>	<u>10.510</u>	<u>11.400.510</u>
Σορευμένες αποσβέσεις έναρξης	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	(17)	(17)
Αποσβέσεις 31.12.2013	-	-	(17)	(17)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	<u>6.315.894</u>	<u>5.074.106</u>	<u>10.493</u>	<u>11.400.493</u>

ΠΟΡΤΟΧΕΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Η αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οικο εκτιμητών American Appraisal. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οικο 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 αντιστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Για την αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος. Η αποτίμηση των μέλλοντικών ταμειακών ροών έγινε σε συνεργασία με τον διεθνή οικο HOTEL VALUATION SERVICES.

Η αποτίμηση υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο των προεξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών του ξενοδοχείου για μια περίοδο 10 ετών με συντέλεστη προεξόφλησης στο 1,2% κατά την 31.12.2014 (2013: 12%) Η εύλογη αξία του ξενοδοχείου υπολογίστηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου της Εταιρείας, εάν η Εταιρεία δεν χρησιμοποιούσε την μέθοδο αναπροσαρμολιμένων αξιών θα ανερχόταν σε Ευρώ 19.899.130 (2013: Ευρώ 12.378.515 το οποίο περιλαμβάνει και την αξία του τεκμαρτού κόστους κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις.

Το ιστορικό κόστος του οικοπέδου και κτιρίων έχει ως εξής:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ιστορικό κόστος αναπόσβεστο (τεκμαρτό)	12.378.515	7.147.786
Προσθήκες	7.690.967	4.336.515
Σωρευμένες αποσβέσεις	(170.352)	0
Υπόλοιπο	<u>19.899.130</u>	<u>12.378.515</u>

Η διαφορά από την αποτίμηση του ακινήτου στην εύλογη αξία ανέρχεται σε ζημιά Ευρώ 8.255.924 για το 2014 και ζημιά Ευρώ 836.515 για το 2013.

7

Αντα περιουσιακά στοιχεία

Χρήση 2014	Προγράμματα / software
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	0
Προσθήκες	138.665
Αξία κτήσης 31.12.2014	<u>138.665</u>
Σωρευμένες αποσβέσεις έναρξης	-
Αποσβέσεις χρήσης	26.030
Αποσβέσεις 31.12.2014	26.030
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	<u>112.635</u>

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

8 Αποθέματα, πρώτες ύλες και εμπορεύματα

	<u>2014</u>	2013
Αποθέματα, πρώτες ύλες & εμπορεύματα	61.463	0
Σύνολο αποθεμάτων	<u>61.463</u>	<u>0</u>

Η Εταιρεία κατά τη λήξη της χρήσης 2014 διέθετε αποθέματα εμπορευμάτων, πρώτων και βοηθητικών υλών και αναλώσιμων υλικών ποσού Ευρώ 61.463, ενώ στην προηγούμενη χρήση η Εταιρεία δεν διέθετε αποθέματα. Δεν συντρέχει περίπτωση απομείωσης της αξίας τους.

9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	<u>2014</u>	2013
Απαιτήσεις από τις φορολογικές αρχές	2.057.006	1.143.394
Εξόδα επομένων χρήσεων	11.037	-
Λοιπές απαιτήσεις	<u>51.875</u>	<u>21.442</u>
Σύνολο απαιτήσεων	<u>2.119.918</u>	<u>1.164.836</u>

Τα ανωτέρω υπόλοιπα, δεν είναι απομειωμένα και δεν είναι σε καθυστέρηση. Επυτλέον τα ανωτέρω ποσά είναι άτοκα και βραχυπρόθεσμα.

Οι απαιτήσεις από τις φορολογικές αρχές αφορούν κυρίως τον φόρο προστιθέμενης αξίας για τον οποίο ζητείται επιστροφή ή συμνηφισμός.

10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το υπόλοιπο των Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων Αυτών αφορά σε καταθέσεις σε Τράπεζες και έχουν βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα.

	<u>2014</u>	2013
Ταμείο	3.082	2.166
Δεσμευμένες καταθέσεις	0	4.251.200
Καταθέσεις όψεως	<u>12.219</u>	<u>8.661</u>
Σύνολο	<u>15.301</u>	<u>4.262.027</u>

11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ			
	<u>Ονομ. αξία</u>	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Ποσό</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	33	91.531	3.020.523
Αύξηση 10 Οκτωβρίου 2013	33	9.147	301.851

ΠΟΡΤΟΧΕΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

Αύξηση 30 Οκτωβρίου 2013	33	6.796	224.268
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	<u>33</u>	<u>107.474</u>	<u>3.546.642</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	33	107.474	3.546.642
Αύξηση 2014	33	2.478	81.774
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<u>33</u>	<u>109.952</u>	<u>3.628.416</u>

Στις 20 Οκτωβρίου 2014 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 3.396 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ 33 και τιμή διάθεσης εκάστης Ευρώ 330. Ειδικότερα, η κατά τα ανωτέρω αύξηση κεφαλαίου ποσού ύψους Ευρώ 1.120.680 θα πραγματοποιηθεί σε τρεις φάσεις καταβολές ήτοι την 27/10/2014 έγινε καταβολή ποσού Ευρώ 305.000, την 09/01/2015 θα γίνει καταβολή ποσού Ευρώ 26.000, την 26/02/2015 θα γίνει καταβολή ποσού Ευρώ 480.000 και την 27/02/2015 θα γίνει η καταβολή ποσού Ευρώ 309.680. Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ 112.068 ενώ το ποσό του Ευρώ 1.008.612 που θα προέλθει από την υπέρ το άρτιο έκδοση μετοχών θα καταχωρηθεί σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014 Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 2.478 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ 33 από κεφαλαιοποίηση αποθεματικών από την αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2065/92. Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ 81.774 και ανέρχεται σε Ευρώ 3.628.416. Δεν απαιτείται τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Στις 10 Οκτωβρίου 2013 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις διατάξεις του Ν.3299/2004, με την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, κατά το ποσό των Ευρώ 301.851 με την έκδοση 9.147 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ 33 και τιμή διάθεσης εκάστης Ευρώ 330. Στις 30 Οκτωβρίου 2013 η Γενική συνέλευση της εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, με την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, κατά το ποσό των Ευρώ 224.268 με την έκδοση 6.796 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ 33 και τιμή διάθεσης εκάστης Ευρώ 330. Μετά τις παραπάνω αυξήσεις το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2013 σε Ευρώ 3.546.642 και διατρέχεται σε 107.474 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 33 έκαστη.

12 Έσοδα επόμενων χρήσεων

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 59672/ΥΠΠΕ/5/03245/Ε/Ν.3299/2004 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, εγκρίθηκε για την Εταιρεία η υπαγωγή της στις διατάξεις του Νόμου 3299/2004. Η ενίσχυση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας με το κίνητρο της επιχορήγησης αφορά συνολική ενισχυόμενη δαπάνη ποσού Ευρώ 10.628.000. Σύμφωνα με την απόφαση το ποσοστό της επιχορήγησης ανέρχεται στο 40% επί του κόστους της ενισχυόμενης επένδυσης δηλαδή ποσό Ευρώ 4.251.200. Η επιχορήγηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Η απόβλεψη του ποσού αυτού άρχισε το 2014 με τη λειτουργία του Ξενοδοχείου και ανήθε σε ποσό Ευρώ 128.824.

ΠΟΡΤΟΦΕΛΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Υπόλοιπο αρχής	4.251.200	0
Επιχορηγήσεις έτους	-	4.251.200
Αποσβέσεις	<u>128.824</u>	0
Σύνολο	<u>4.122.376</u>	<u>4.251.200</u>

13 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ.

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Αυτά μακροπρόθεσμα δάνεια	7.723.200	121.339
Δουλεύμενοι τόκοι δανείων	154.646	
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	<u>7.877.846</u>	<u>121.339</u>
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.813.583	113.333
Δουλεύμενοι τόκοι δανείων	24.271	3.665
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	<u>1.837.854</u>	<u>116.998</u>
Σύνολο δανείων	<u>9.715.700</u>	<u>238.337</u>

Η κίνηση των Δανείων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο αρχής	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Προσθήκες	238.337	316.564
Αποπληρωμές κεφαλαίου	10.603.034	8.000
Δουλεύμενοι τόκοι περιόδου	(1.300.918)	(85.000)
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	237.658	28.447
	<u>(62.411)</u>	<u>(29.674)</u>
Υπόλοιπο τέλους	<u>9.715.700</u>	<u>238.337</u>

Ο δανεισμός αναλύεται ως εξής:

	<u>Ονομαστική αξία</u>	<u>Επιτόκιο</u>	<u>Δόξη</u>	<u>Υπόλοιπο</u>
Ομολογιακό Τραπεζικό – μη μετατρέψιμο (σειρά Α)	198.340	8%	11/10/2015	117.099
Ομολογιακό Τραπεζικό – μη μετατρέψιμο (σειρά Β)	2.736.581	5,75% & euribor	30/09/2015	1.700.143
Ομολογιακό δάνειο – Συνδεδεμένα μέρη	15.000.000	2,90% & euribor	04/11/2023	7.723.200

Για την εξασφάλιση των ανωτέρω τραπεζικών δανείων υπάρχουν ενέχυρα σε καταθέσεις και απαιτήσεις ύψους Ευρώ 4.767.320. Επίσης υπάρχουν υποθήκες επί ακινήτων της Εταιρείας συνολικού ύψους Ευρώ 9.894.614.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΙΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

14 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρέχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά, τα οποία προέρχονται από την προσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες, είναι τα παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις(υποχρεώσεις)	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Προσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	
	<u>0</u>	<u>(893.786)</u>
	<u>0</u>	<u>893.786</u>

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση προέβη σε απομείωση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που προκύπτουν από τη μείωση της αξίας των ακινήτων λόγω των υψηλών συσσωρευμένων φορολογικών ζημιών.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	893.786	854.831
Χρέωση / (Πίστωση) αποτελεσμάτων	(893.786)	38.955
Χρέωση / (Πίστωση) σε λοιπά συνολικά εισοδήματα	=	=
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	<u>0</u>	<u>893.786</u>

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίστηκαν με συντελεστή 26% για τη χρήση 2014 (2013: 26%).

Η Εταιρεία διατηρεί μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση από ακίνητα ύψους Ευρώ 1.233.675 και από σωρευμένες φορολογικές ζημιές ύψους Ευρώ 845.000 περίπου.

15 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Αναβαλλόμενος φόρος	<u>(893.786)</u>	38.955
	<u>(893.786)</u>	<u>38.955</u>

Στη χρήση του 2010 η Εταιρεία έκλεισε τις φορολογικές της υποχρεώσεις για τις χρήσεις 2007 έως και την χρήση 2009.

Συνεπώς οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις χρήσεις 2010 έως και 2012 δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τη χρήση 2013 η Εταιρεία έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης από το νόμιμο ελεγκτή στα πλαίσια του άρθρου 82 του Κ.Φ.Ε. Για την χρήση 2014 η Εταιρεία θα βεβαιώσει τις φορολογικές της υποχρεώσεις με την λήψη της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης από τον νόμιμο Ελεγκτή σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 65Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013). Η εργασία αυτή είναι σε εξέλιξη.

ΠΟΡΤΟΧΕΙ ΕΙΣΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

	2014	2013
Ενδομηνιακές υποχρεώσεις (σημείωση 23)	219.019	977.853
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	50.297	129.138
Ασφαλιστικές εισφορές πληρωτέες	207.271	-
Λοιπές υποχρεώσεις	974.935	2.708
Έξοδα δουλευμένα	<u>16.114</u>	<u>15.060</u>
	<u>1.467.636</u>	<u>1.124.759</u>

17 Λοιπές Προβλέψεις

	2014	2013
Λοιπές Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους και έξοδα	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>

18 Κόστος Εργασιών

	2014	2013
Έσοδα από διενδυκτερέσεις	493.875	0
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	387.445	0
	<u>881.320</u>	<u>0</u>

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2014 αναγνώρισε έσοδα ποσού Ευρώ 881.320 από τη λειτουργία του Ξενοδοχείου, ενώ την προηγούμενη χρήση δεν αναγνώρισε έσοδα λόγω κατασκευαστικής περιόδου.

19 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία

	2014	2013
	Κόστος παροχής υπηρεσιών	Κόστος παροχής υπηρεσιών
Αμοιβές προσωπικού	1.405.157	-
Αμοιβές ελεύθερων επαγγελματιών	569.604	-
Παροχές τρίτων	260.262	-
Φόροι τέλη	-	-
Αποσβέσεις	971.486	-
Διάφορα έξοδα	290.410	-
Αναλώσεις πρώτων υλών	<u>196.562</u>	<u>=</u>
	<u>3.693.481</u>	<u>=</u>

2014	2013
-------------	-------------

ΠΟΡΤΟΧΕΙΡΑΙ ΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

	<u>Εξόδα διοίκησης</u>	<u>Εξόδα διοίκησης</u>
Αμοιβές προσωπικού	602.210	-
Αμοιβές ελεύθερων επαγγελματιών	244.116	38.548
Παροχές τρίτων	111.541	69.910
Φόροι τέλη	73.727	48.604
Αποσβέσεις	-	17
Διάφορα έξοδα	<u>164.235</u>	<u>43.765</u>
	<u>1.195.829</u>	<u>200.844</u>

Οι αμοιβές του τακτικού ελέγχου για τη χρήση του 2014 ανήλθαν σε Ευρώ 16.500.

20 Λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Λοιπά έσοδα(έξοδα) εκμετάλλευσης	(71.699)	0
Αποσβέσεις επιχορήγησης	<u>128.824</u>	<u>0</u>
	<u>57.125</u>	<u>0</u>

21 Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Έσοδα	4.883	-
Τόκοι έσοδα	<u>4.883</u>	<u>=</u>
Έξοδα	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Τόκοι δανείων	(237.658)	(28.447)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>(97.159)</u>	<u>-(45.070)</u>
	(334.817)	(73.517)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) καθαρά	<u>(329.934)</u>	<u>(73.517)</u>

22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανεπιλημμένες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Η Εταιρεία στις 20 Δεκεμβρίου 2013 προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενεχυρίσεων καταθέσεων και απαιτήσεων συνολικά ύψους Ευρώ 4.676.320 λόγω έκδοσης εγγυητικής επιστολής από την Eurobank προς το Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας που μπορεί να επιτεράσουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας σύμφωνα με την Διοίκηση και το νομικό σύμβουλο της Εταιρείας.

ΙΙΟΡΤΟΧΕΑΙ ΕΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

23 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέλη

Τα συνδεδεμένα μέλη της Εταιρείας αναφέρονται στις Εταιρείες του Ομίλου Dolphin, καθώς επίσης και με τα μέλη του Δ.Σ. και της Γενικής Διοίκησης. Συναλλαγές με τον όμιλο SWISS DEVELOPMENT δεν υπάρχουν. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα άνω μέλη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέλη (σύμφωνα με το Δ.Α.Π.24) αφορούν αποκλειστικά τις συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Dolphin για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013 και παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Έξοδα συνδεδεμένων μερών	58.000	48.388
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	<u>30.199</u>	<u>1.850</u>
Λοιπά έξοδα	<u>88.199</u>	<u>50.238</u>
Σύνολο		
Αγορές χρήσεως	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Κατασκευαστικά κόστη	<u>7.596.652</u>	<u>4.301.528</u>
Σύνολο	<u>7.596.652</u>	<u>4.301.528</u>
Υποχρεώσεις συνδεδεμένων μερών	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Υποχρεώσεις συνδεδεμένων μερών	<u>219.019</u>	<u>977.853</u>
Ομολογιακό Δάνειο	<u>7.877.846</u>	
Σύνολο	<u>8.096.865</u>	<u>977.853</u>

Δεν υπάρχουν αμοιβές μελών του Δ.Σ. ούτε απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014

24 Έγινοντα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Από την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων ως σήμερα δεν έχει συμβεί κανένα σημαντικό γεγονός το οποίο θα απαιτούσε την αναστολή των Οικονομικών Καταστάσεων ή την γνωστοποίησή του σε αυτές, εκτός από την ολοκλήρωση της απόφασης της ΊΣ, στις 20/10/2014 για συνολική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό Ευρώ 1.120.680. Το συνολικό ποσό που κατατέθηκε το 2015 στα πλαίσια της ως άνω αύξησης ανήλθε σε Ευρώ 815.680.

Αθήνα, 5 Ιουλίου 2015

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

Προϊσταμένη Διοίκησης

Δαήτης Μανιός

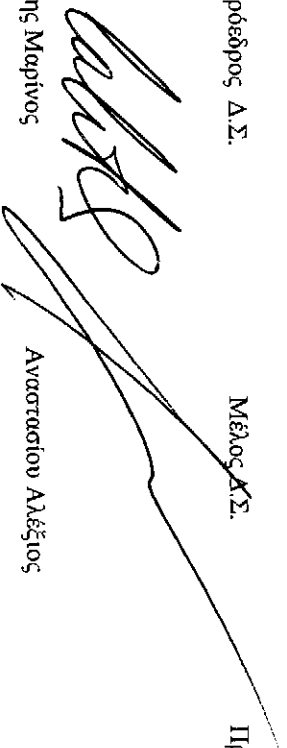
Αναστασιού Αλέξιος

Νίκη Παράζογλου

Αρ. Διαβ. Ε378075

Α.Δ.Τ. ΑΚ 096895

Αρ. Αδείας 86172 – Α' Τάξης





KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάς
ΑΡΜΑΕ 29527/01ΑΤ/Β/93/162/96

Telephone Τηλ: +30 210 60 62 100
Fax Φαξ: +30 210 60 62 111
Internet www.kpmg.com/gr
e-mail info@kpmg.gr

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ &
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2014, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2011 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Επίσης, για τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, βρίσκεται σε εξέλιξη η εργασία διασφάλισης φορολογικής συμμόρφωσης από τον νόμιμο ελεγκτή βάση των διατάξεων του άρθρου 65^Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν.4174/2013). Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσανυξήσεων που πιθανόν να προκύψουν για τις χρήσεις αυτές και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 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.

Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, επιστούμε την προσοχή σας στο γεγονός ότι, το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, καθίσταται μικρότερο του 10% του Μετοχικού Κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47 και 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Επιπλέον η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικές λειτουργικές ταμειακές ροές και αρνητικά κεφάλαια κίνησης ενώ ταυτόχρονα λειτουργεί σήμερα σε ένα δυσμενές και ασταθές οικονομικό περιβάλλον, όπου οι μελλοντικές οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας, οι Ταμειακές Ροές και η Χρηματοοικονομική της Κατάσταση μπορεί να επηρεαστούν αρνητικά, αν προκύψει αλλαγή των συνθηκών εξαιτίας ενδεχόμενης έλλειψης χρηματοδότησης και/ή περαιτέρω αστάθειας του Ελληνικού τραπεζικού συστήματος και της Ελληνικής οικονομίας. Οι ανωτέρω παράγοντες συνιστούν σημαντική αβεβαιότητα για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Ωστόσο οι Οικονομικές Καταστάσεις για τους λόγους που αναφέρονται αναλυτικά στην παράγραφο 2.1 των Οικονομικών Καταστάσεων, έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 37 και 43α του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 15 Ιουλίου 2015

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΑ 114

Φίλιππος Κάσσοις, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΑ 26311